

Uchwała Nr/2015
Rady Gminy Santok z dnia 2015 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie Gralewo w gminie Santok

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r., poz. 379, 1072) **Rada Gminy w Santoku uchwała, co następuje:**

PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXII/164/12 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Gralewo w gminie Santok, zmienionej Uchwałą Nr XXVII/211/13 Rady Gminy Santok z dnia 21 marca 2013 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXII/164/12 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Gralewo w gminie Santok i po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu miejscowego nie naruszają Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok (uchwalonego uchwałą Nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17 marca 2005 r. i zmienionego uchwałą Nr XXXIV/266/13 Rady Gminy Santok z dnia 30 grudnia 2013r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Gralewo w gminie Santok.

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik do planu miejscowego w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 363 ha.

4. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są obszary rolnicze, na których utrwała się użytkowanie rolnicze i na ich części dopuszcza się lokalizację zespołów paneli fotowoltaicznych oraz siłowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz ich strefami oddziaływania. W granicach planu utrwała się także tereny lasów i istniejącą obsługę komunikacyjną obszaru. Przedmiotem ustaleń planu jest ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych obszaru.

5. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

1) załączniki graficzne:

a) rysunek planu miejscowego w skali 1 :1000 – załącznik nr 1,

b) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok -uchwalonego uchwałą Nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17 marca 2005 r. i zmienionego uchwałą Nr XXXIV/266/13 Rady Gminy Santok z dnia 30 grudnia 2013r. – załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Santok o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Santok o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego planem miejscowym – załącznik nr 4.

ROZDZIAŁ I

ZASADY KONSTRUKCJI PLANU

§ 2.1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych 10.R,OZE, 11.R,OZE występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) liczba oznacza kolejny numer terenu;
- 2) symbol terenu oznaczający:
 - a) R,OZE – tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji zespołów paneli fotowoltaicznych oraz siłowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) R – tereny rolnicze z zakazem zabudowy na stały pobyt ludzi,
 - c) ZL – tereny lasów,
 - d) KD.D – drogi publiczne, dojazdowe.

3. Teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
- 2) liczba określająca numer wydzielenia wewnętrznego;
- 3) symbol literowy przeznaczenia terenu ZZ, oznacza zakaz zabudowy na gruntach rolnych klasy III.

4. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem;
- 2) ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego;
- 3) ustalenie ogólne i szczegółowe oraz zawarte na rysunku planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zagospodarowanie obszaru w granicach planu;
- 4) w przypadku odmienności ustalenia szczegółowego od ustalenia ogólnego obowiązuje na przedmiotowym terenie wyłącznie ustalenie szczegółowe.

5. Ustalenie formułowane są w następujących grupach tematycznych:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) ochrona środowiska i przyrody;
- 5) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) obsługa komunikacyjna;
- 7) infrastruktura techniczna;
- 8) ustalenie z zakresu przepisów odrębnych;

9) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów.

6. Na rysunku planu ustaleniami są:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz strefa oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (tereny elementarne);
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania (wydzielenia wewnętrzne);
- 4) oznaczenia terenów elementarnych;
- 5) oznaczenia wydzieleń wewnętrznych;
- 6) przeznaczenie terenów elementarnych oraz wydzieleń wewnętrznych;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy dla lokalizacji siłowni wiatrowych;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy dla lokalizacji zespołów paneli fotowoltaicznych;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej i numer stanowiska archeologicznego;
- 10) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia;
- 11) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „2 - Puszcza Barlinecka”;
- 12) obszar Strefy Ochrony Ekspozycji - SOE.

§ 3. Stosowane określenia w planie oznaczają:

1. Droga eksploatacyjna – droga niepubliczna realizowana na potrzeby budowy i eksploatacji siłowni wiatrowej oraz zespołów paneli fotowoltaicznych; droga łącząca drogę publiczną lub wewnętrzną z terenem siłowni wiatrowej i placem serwisowym oraz zespołem paneli fotowoltaicznych. Maksymalna szerokość drogi do 6 m.
2. Linia rozgraniczająca – linia, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy (tereny elementarne).
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla lokalizacji siłowni wiatrowej – linia ograniczająca obszar usytuowania siłowni wiatrowej. Oś wieży siłowni wiatrowej nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla zespołów paneli fotowoltaicznych – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar lokalizacji zespołów paneli fotowoltaicznych.
5. Reklama wolnostojąca – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu.
6. Siłownia wiatrowa - budowla wraz z infrastrukturą techniczną składająca się z niezbędnych urządzeń technicznych do produkcji energii elektrycznej, wykorzystująca do tego celu siłę wiatru.
7. Zespół paneli fotowoltaicznych – instalacja składająca się z urządzeń, których zadaniem jest przemiana światła słonecznego bezpośrednio na energię elektryczną.
8. Strefa Ochrony Ekspozycji – SOE – obszar, na którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, umożliwiające niezakłócony widok na sylwety, dominanty przestrzenne lub/i obszary o stwierdzonych wartościach kulturowych, krajobrazowych.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU PLANU

§ 4.1. Przeznaczenie terenów: przedmiotem ustaleń planu miejscowego są obszary rolnicze, na których utrwała się użytkowanie rolnicze i na ich części dopuszcza się lokalizację zespołów paneli fotowoltaicznych oraz siłowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz ich strefami oddziaływania. W granicach planu utrwała się także tereny lasów i istniejącą obsługę komunikacyjną obszaru. Przedmiotem ustaleń planu jest ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych obszaru.

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Parametry określone w planie, jako:

a) wysokość budowli (np. siłowni wiatrowej), mierzy się od wierzchu fundamentu budowli do najwyższego elementu budowli; wysokość nowych budowli, na całym obszarze planu, określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, realizować z dokładnością do 1 m. Różnica do 2 m, pomiędzy wierzchem fundamentu budowli a istniejącym poziomem terenu, wynikająca z potrzeb technologicznych, nie jest wliczana do wysokości budowli,

b) wysokość zabudowy, określoną w planie, mierzy się od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu do najwyższego punktu przekrycia zabudowy,

c) wskaźnik intensywności zabudowy mierzy się jako iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów do powierzchni działki budowlanej;

2) obowiązuje jednolity typ konstrukcji wież siłowni wiatrowych w granicach obszaru objętego planem;

3) minimalna odległość między wieżami siłowni wiatrowych – 300,0 m;

4) powierzchnie wszystkich elementów konstrukcji wieży i siłowni powinny być matowe nie odbijające światła; pomalowane na kolor jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, powierzchnia obiektu matowa – bez refleksów świetlnych;

5) zakaz umieszczania tablic reklamowych na instalacjach i budowlach oraz reklam wolnostojących na obszarze planu za wyjątkiem terenów elementarnych przeznaczonych pod komunikację drogową;

6) ustala się dwa rodzaje nieprzekraczalnych linii zabudowy dla lokalizacji: siłowni wiatrowych i zespołów paneli fotowoltaicznych. W granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy dla lokalizacji siłowni wiatrowych dopuszcza się lokalizację zespołów paneli fotowoltaicznych;

7) ustala się obowiązek posadowienia siłowni wiatrowych w sposób taki, aby ich elementy ruchome (3 łopaty wirnika) nie pracowały w obszarze przestrzeni terenów dróg publicznych.

3. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;

2) dla terenów objętych planem, przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne ustala się:

- a) scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne,
- b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości według potrzeb technologicznych przedsięwzięcia, w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokość frontu działki wzdłuż drogi publicznej oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

4. Ochrona środowiska i przyrody:

- 1) część terenu położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „2 – Puszcza Barlinecka”, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w odniesieniu do roślin i zwierząt oraz ich siedlisk podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji ustaleń planu, stosuje się przepisy odrębne;
- 3) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień przydrożnych oraz zadrzewień na terenach użytkowanych rolniczo; zakaz nie dotyczy cięć sanitarnych oraz wycinki drzew w celu realizacji ustaleń planu;
- 4) zakaz zmiany konfiguracji terenu za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć wynikających z ustaleń planu;
- 5) rozwiązania techniczne zabudowy i infrastruktury technicznej, realizowanej zgodnie z planem, na etapie organizacji, budowy i eksploatacji zagospodarowania, winny być dostosowane do szczególnych warunków środowiskowych i zapewniać minimalizację oddziaływań na środowisko przyrodnicze prac związanych z transportem i wytwarzaniem energii;
- 6) w obszarze planu dopuszcza się lokalizacje siłowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania. Ostateczne lokalizacje siłowni wiatrowych zostaną wyznaczone na etapie projektu budowlanego;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm uciążliwości poza granice planu;
- 8) zakaz wykonywania prac prowadzących do zmiany istniejących stosunków wodnych w obszarze objętym planem lub jego bezpośrednim otoczeniu;
- 9) obowiązuje ochrona i utrzymanie istniejących oczek wodnych, cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
- 10) na obszarze objętym planem zakazuje się:
 - a) eksploatacji torfu,
 - b) składowania odpadów i innych materiałów.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 2) w obrębie terenu objętego niniejszą uchwałą zlokalizowane są następujące stanowiska archeologiczne:
 - a) Galewo st. 27,AZP 44 -13/16, ślady osadnictwa - pradzieje,
 - b) Galewo st. 28,AZP 44 -13/17, ślad osadnictwa - epoka kamienia,
 - c) Galewo st. 30,AZP 44 -13/19, ślad osadnictwa kultury pucharów lejkowatych,
 - d) Galewo st. 31,AZP 44 -13/20, ślad osadnictwa pradzieje,
 - e) Galewo st. 34,AZP 44 -13/23, stanowisko przetwórcze krzemienia - epoka kamienia,
 - f) Galewo st. 35,AZP 44 -13/57, ślad osadnictwa z epoki kamiennej,
 - g) Galewo st. 36,AZP 44 -13/58, stanowisko przetwórcze krzemienia - epoka kamienia,

h) Gralewo st. 37, AZP 44 -13/57, ślad osadnictwa - epoka kamienia;

3) w przypadku prac ziemnych w granicach stanowisk archeologicznych zastosowanie posiadają przepisy odrębne;

4) w odniesieniu do pozostałego obszaru, w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot o cechach zabytku zastosowanie posiadają przepisy odrębne;

5) ustanawia się Strefę Ochrony Ekspozycji – SOE - w obszarze wyznaczonym na rysunku planu. Ochronie podlega przedpole widoku na sylwetę miejscowość Gralewo od strony południowo-zachodniej.

Obowiązuje:

a) utrzymanie obustronnego obsadzenia drogi kasztanowcami na odcinku Gralewo - Janczewo,

b) zakaz zabudowy siłowniami wiatrowymi, oraz innymi wysokimi obiektami zakłócającymi widok na sylwetę miejscowości.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) układ dróg publicznych obsługujących obszar objęty planem tworzą następujące drogi: istniejące drogi publiczne oznaczone symbolami: 12.KD.D, 13.KD.D;

2) poszczególne tereny elementarne planu obsługiwane są przez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu;

3) utrzymuje się istniejące drogi, z możliwością ich wykorzystania jako drogi eksploatacyjne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zespołów paneli fotowoltaicznych oraz siłowni wiatrowych;

4) dopuszcza się budowę chodników i tras rowerowych według potrzeb funkcjonalnych w granicach dróg publicznych;

5) dopuszcza się budowę nowych lub poszerzenia istniejących zjazdów oraz poszerzenia na łukach i wlotach do istniejących dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się budowę dróg na całym obszarze planu za wyjątkiem terenów Obszaru Chronionego Krajobrazu „2 – Puszcza Barlinecka”, terenów leśnych oraz gruntów rolnych klasy I- III;

7) liczbę miejsc parkingowych należy realizować według potrzeb funkcjonalnych i technologicznych inwestycji.

7. Infrastruktura techniczna:

1) dopuszcza się lokalizację podziemnych i naziemnych sieci i urządzeń infrastruktury, rozdzielni elektroenergetycznych SN, dróg eksploatacyjnych oraz zjazdów, zgodnie przepisami odrębnymi;

2) linie rozgraniczające dróg publicznych, wyznaczonych w planie, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej poza terenami elementarnymi dróg, we wszystkich terenach elementarnych, wynikającą z potrzeb technologicznych, za wyjątkiem terenów Obszaru Chronionego krajobrazu „2 – Puszcza Barlinecka” oraz terenów leśnych;

3) linie kablowe elektroenergetyczne, teletechniczne i związane z nimi inne przewody elektroenergetyczne i teletechniczne mogą być prowadzone w całym obszarze objętym planem według przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się budowę nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) ustala się obowiązek podłączenia linii elektroenergetycznych na potrzeby realizacji inwestycji z odnawialnych źródeł energii do głównego punktu zasilania na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) siłownie wiatrowe i projektowane stacje transformatorowe elektroenergetyczne należy połączyć między sobą liniami kablowymi średnich napięć;
- 7) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej stanowiącej zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków, zaopatrzenie w gaz i innej według potrzeb technologicznych i funkcjonalnych, w liniach rozgraniczających tereny dróg, wyznaczonych w planie;
- 8) parametry infrastruktury technicznej projektowanej w obrębie pasów drogowych oraz terenów funkcjonalnych:
 - a) sieć wodociągowa \varnothing DN/OD 50 – 250 mm,
 - b) kanalizacja ściekowa tłoczna \varnothing DN/OD 50 – 200 mm,
 - c) kanalizacja ściekowa grawitacyjna \varnothing DN/OD 200 – 315 mm,
 - d) kanalizacja deszczowa \varnothing DN/ OD 250 – 1000 mm,
 - e) gazociąg niskiego i średniego ciśnienia \varnothing DN/OD 25 - 200 mm,
 - f) kable elektroenergetyczne niskiego, średniego i wysokiego napięcia według potrzeb technologicznych,
 - g) przewody teleinformatyczne według potrzeb technologicznych,
 - h) sieć ciepła 50 – 300 mm.
- 9) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych przepisami odrębnymi; ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 10) utrzymuje się występujące w granicach planu urządzenia melioracyjne w przypadku ich kolizji z projektowanymi obiektami należy je przebudować zachowując drożność całego systemu melioracyjnego;
- 11) dopuszcza się lokalizację masztów do pomiaru siły i kierunku wiatru na terenach rolniczych;
- 12) w zakresie usuwania odpadów ustala się:
 - a) obowiązek unieszkodliwiania komunalnych odpadów stałych poza terenem objętym planem, w sposób ustalony przez gminę,
 - b) odpady poprodukcyjne podmioty gospodarcze utylizują i wywożą we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) wody opadowe i roztopowe zagospodarować poprzez odprowadzenie do gruntu.

8. Ustalenie z zakresu przepisów odrębnych:

- 1) niezależnie od ustaleń wysokościowych wynikających z planu lokalizacje wszystkich budowli o wysokości 100 m nad poziom terenu i wyższe stanowią przeszkody lotnicze i podlegają zgłoszeniu do odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 50,0 m nad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę podlegają zgłoszeniu do odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) siłownie wiatrowe wymagają oznakowania przeszkodowego nocnego oraz dziennego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budowa oraz użytkowanie siłowni wiatrowych wymaga powiadomienia odpowiednich organów o powstaniu przeszkody lotniczej zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób użytkowania, zagospodarowania terenu oraz obsługi komunikacyjnej;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji tymczasowego zagospodarowania terenu kolidującego z realizacją ustaleń planu.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

§ 5. Ustalenia dla terenów elementarnych, oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami: **01.ZL** (pow. 36,77 ha), **02.ZL** (pow. 49,47 ha), **03.ZL** (pow. 0,74 ha), **04.ZL** (pow. 0,13 ha), **05.ZL** (pow. 0,70 ha).

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
- 2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z planem urządzania lasu.

3. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

4. Ochrona środowiska i przyrody: tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 01.ZL, 02.ZL, położone w Obszarze Chronionego Krajobrazu „2 - Puszcza Barlinecka”, obowiązują ustalenia ogólne.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia ogólne.

6. Obsługa komunikacyjna:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 01.ZL, 02.ZL – obsługa z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13.KD.D i poprzez tereny bezpośrednio przylegające do terenów lasów;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 03.ZL, 04.ZL, 05.ZL – obsługa z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12.KD.D i poprzez tereny bezpośrednio przylegające do lasów.

7. Infrastruktura techniczna: obowiązują ustalenia ogólne.

8. Ustalenie z zakresu przepisów odrębnych: nie dotyczy.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów: nie dotyczy.

§ 6. Ustalenia dla terenów elementarnych, oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami: **06.R** (pow. 59,12 ha), **07.R** (pow. 82,42 ha), **08.R** (pow. 44,89 ha), **09.R** (pow. 21,31 ha).

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zakazem zabudowy na stały pobyt ludzi.

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązek utrzymania i konserwacji rowów melioracyjnych.

3. Ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia ogólne.

4. Ochrona środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia ogólne.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na terenach rolniczych występują odpowiednio stanowiska archeologiczne:

a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 06.R: ST.36, AZP 44-13/58 oraz ST.37, AZP 44-13/57,

b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 07.R: ST.27, AZP 44-13/16, ST.28, AZP 44-13/17, ST.30, AZP 44-13/19, oraz ST.31, AZP 44-13/20,

c) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 08.R: ST.34, AZP44-13/23, ST.35, AZP 44-13/57;

2) w granicach terenów elementarnych 07.R, 08.R, 09.R ustala się Strefę Ochrony Ekspozycji – SOE, zgodnie z rysunkiem planu;

3) obowiązują ustalenia ogólne.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 07.R – obsługa z:

a) drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13.KD.D,

b) terenów przyległych;

2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 09.R – obsługa z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 12.KD.D oraz 13.KD.D;

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 08.R, 06.R – obsługa z:

a) drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12.KD.D,

b) terenów przyległych;

4) pozostała obsługa komunikacyjna według ustaleń ogólnych.

7. Infrastruktura techniczna:

1) w granicach terenu elementarnego 07.R planuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 700 MOP 8,4 Mpa relacji Szczecin - Lwówek; lokalizacja obiektów budowlanych względem planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia zgodna z przepisami odrębnymi;

2) pozostała infrastruktura techniczna według ustaleń ogólnych.

8. Ustalenie z zakresu przepisów odrębnych: nie dotyczy.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urzędzania i użytkowania terenów: według ustaleń ogólnych.

§ 7. Ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.R,OZE (pow. 25,70 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji zespołów paneli fotowoltaicznych oraz siłowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

2) w obszarze wydziałów wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 10.1.ZZ, 10.2.ZZ występują grunty klasy III, na których ustala się zakaz zabudowy, w tym paneli fotowoltaicznych i siłowni wiatrowych wraz z obiektami budowlanymi związanymi z ich obsługą i eksploatacją.

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy z wyjątkiem zespołów paneli fotowoltaicznych, siłowni wiatrowej, infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych związanych z obsługą i eksploatacją;
- 2) dopuszcza się lokalizację 1 siłowni wiatrowej o mocy do 4,5 MW;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla lokalizacji siłowni wiatrowej według rysunku planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla lokalizacji zespołów paneli fotowoltaicznych według rysunku planu;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% dla terenu elementarnego;
- 7) wysokość zabudowy – do 10 m, ograniczenie nie dotyczy siłowni wiatrowej;
- 8) wysokość siłowni wiatrowej:
 - a) maksymalna wysokość wieży – do 140 m,
 - b) maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej – do 200 m;
- 9) ustalenia pozostałych parametrów zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy oraz intensywności zabudowy: nie dotyczy przedmiotu planu, na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem § 7 ust.2 pkt 1.

3. Ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia ogólne.

4. Ochrona środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia ogólne.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia ogólne.

6. Obsługa komunikacyjna:

- 1) obsługa terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12.KD.D;
- 2) liczba miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych;
- 3) dopuszcza się budowę dróg, w tym eksploatacyjnych o szerokości do 6,0 m stanowiących obsługę komunikacyjną wieży siłowni wiatrowej oraz zespołu paneli fotowoltaicznych;
- 4) dopuszcza się budowę placu eksploatacyjnego o powierzchni do 3000 m².

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) uzbrojenie terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w gaz – obowiązują ustalenia ogólne;
- 2) dopuszcza się położenie kabli podziemnych związanych z eksploatacją siłowni wiatrowej;
- 3) dopuszcza się położenie kabli podziemnych związanych z eksploatacją zespołów paneli fotowoltaicznych;
- 4) dopuszcza się budowę urządzeń niezbędnych do właściwej eksploatacji siłowni wiatrowej oraz zespołów paneli fotowoltaicznych jak też prowadzenia elektroenergetycznych linii kablowych i infrastruktury towarzyszącej siłowni wiatrowej oraz zespołom paneli fotowoltaicznych, w tym m. in. kabli sterowania, automatyki, transformatorów i rozdzielni SN.

8. Ustalenia z zakresu przepisów odrębnych: obowiązują ustalenia ogólne.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów: obowiązują ustalenia ogólne.

§ 8. Ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.R,OZE (pow. 36,90 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji zespołów paneli fotowoltaicznych oraz siłowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) w obszarze wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.1.ZZ, występują grunty klasy III, na których ustala się zakaz zabudowy, w tym paneli fotowoltaicznych i siłowni wiatrowych wraz z obiektami budowlanymi związanymi z ich obsługą i eksploatacją.

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy z wyjątkiem zespołów paneli fotowoltaicznych, siłowni wiatrowych, infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych związanych z ich obsługą i eksploatacją;
- 2) dopuszcza się lokalizację 2 siłowni wiatrowych o mocy do 4,5 MW każda;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla lokalizacji siłowni wiatrowej według rysunku planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla lokalizacji zespołów paneli fotowoltaicznych według rysunku planu;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30% dla terenu elementarnego;
- 6) wysokość zabudowy – do 10 m, ograniczenie nie dotyczy siłowni wiatrowej;
- 7) wysokość siłowni wiatrowej:
 - a) maksymalna wysokość wieży – do 140 m,
 - b) maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej – do 200 m;
- 8) ustalenia pozostałych parametrów zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy oraz intensywności zabudowy: nie dotyczy przedmiotu planu, na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 ust.2 pkt 1.

3. Ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia ogólne.

4. Ochrona środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia ogólne.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia ogólne.

6. Obsługa komunikacyjna:

- 1) obsługa terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12.KD.D. oraz 13.KD.D;
- 2) liczba miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych;
- 3) dopuszcza się budowę dróg, w tym eksploatacyjnych o szerokości do 6,0 m stanowiących obsługę komunikacyjną do każdej z wież siłowni wiatrowych oraz zespołów paneli fotowoltaicznych;
- 4) dopuszcza się budowę placów eksploatacyjnych o powierzchni do 3000 m² każdy.

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) uzbrojenie terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w gaz – obowiązują ustalenia ogólne;

- 2) dopuszcza się położenie pomiędzy wieżami siłowni wiatrowych kabli podziemnych związanych z ich eksploatacją;
- 3) dopuszcza się położenie kabli podziemnych związanych z eksploatacją zespołów paneli fotowoltaicznych;
- 4) dopuszcza się budowę urządzeń niezbędnych do właściwej eksploatacji siłowni wiatrowych oraz zespołów paneli fotowoltaicznych jak też prowadzenia elektroenergetycznych linii kablowych i infrastruktury towarzyszącej siłowniom wiatrowym oraz zespołowi paneli fotowoltaicznych, w tym m.in. kabli sterowania, automatyki, transformatorów i rozdzielni SN.

8. Ustalenia z zakresu przepisów odrębnych: obowiązują ustalenia ogólne.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów: obowiązują ustalenia ogólne.

§ 9. Ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 12.KD.D (pow. 2,39 ha).

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna, klasy dojazdowej.

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymuje się istniejące parametry drogi, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu drogi według potrzeb funkcjonalnych;
- 2) dopuszcza się włączenie dróg eksploatacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę, remont istniejących zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia ogólne.

4. Ochrona środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia ogólne.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się Strefę Ochrony Ekspozycji – SOE, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązują ustalenia ogólne.

6. Obsługa komunikacyjna:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających istniejąca, zmienna - od 10,0 m do 14,0 m - według rysunku planu;
- 2) przekrój drogi, wyposażenie: droga jednojezdniowa, dwupasmowa, chodnik i trasa rowerowa.

7. Infrastruktura techniczna: obowiązują ustalenia ogólne.

8. Ustalenia z zakresu przepisów odrębnych: nie dotyczy.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów: obowiązują ustalenia ogólne.

§ 10. Ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.KD.D (pow. 2,15 ha).

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna, klasy dojazdowej.

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymuje się istniejące parametry drogi, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu drogi według potrzeb funkcjonalnych;

2) dopuszcza się włączenie dróg eksploatacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę, remont istniejących zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia ogólne.

4. Ochrona środowiska i przyrody: część terenu położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „2 - Puszcza Barlinecka” - obowiązują ustalenia ogólne.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się Strefę Ochrony Ekspozycji – SOE, zgodnie z rysunkiem planu;

2) obowiązują ustalenia ogólne.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) szerokość w liniach rozgraniczających istniejąca, zmienna - od 9,0 m do 11,0 m - wg rysunku planu;

2) przekrój drogi, wyposażenie: droga jednojezdniowa, dwupasmowa, chodnik i trasa rowerowa.

7. Infrastruktura techniczna: obowiązują ustalenia ogólne.

8. Ustalenia z zakresu przepisów odrębnych: nie dotyczy.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urzędowania i użytkowania terenów: obowiązują ustalenia ogólne.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości %.

§ 12. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dla inwestycji produkcji energii z odnawialnych źródeł. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nie dotyczy gleb klas R I – III, i w związku z tym nie jest wymagane uzyskanie zgody właściwego ministra zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Santok.