

UCHWAŁA NR LIV/301/10 RADY GMINY SANTOK

z dnia 30 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy santok obejmujących tereny w miejscowościach: Czechów, Janczewo, Górki,

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie Gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zmianami); art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, ze zmianami) - zwanej dalej "ustawą" oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 ze zmianami oraz art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych aktów prawa (t.j. z 2007r. Dz. U. Nr 64 poz. 449) - Rada Gminy Santok stwierdza zgodność ustaleń projektu planu ze STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok w granicach opracowania planu oraz uchwała co następuje:

Rozdział 1

USTALENIA PORZĄDKOWE I FORMALNE

§ 1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- Planie - należy przez to rozumieć wprowadzony niniejszą uchwałą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok, obejmujący zawartą w uchwale część tekstową wraz z załącznikami
- Studium - należy przez to rozumieć wprowadzone Uchwałą Rady Gminy Santok Nr XII / 79 / 2003 z dnia 17 października 2003 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok
- Obszarze Chronionego Krajobrazu - należy przez to rozumieć obszar „Nr 4 Doliny Warty i Dolnej Noteci” położony jest na wschód od granic Gorzowa Wielkopolskiego do ostatnich zabudowań wsi Santok utworzony Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. Obowiązują zakazy i nakazy zawarte w w/w rozporządzeniu, wszelkie realizacje wymagają uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.
- Natura 2000 „Ujście Noteci” - należy przez to rozumieć obszar przyległy od ujścia Noteci do Warty, wraz z samym ujściem i dolnym fragmentem Noteci - obszar „Natura 2000 Ujście Noteci”.
- Strefie ochrony konserwatorskiej - należy przez to rozumieć wynikające z przepisów Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r., Nr 162, poz. 1568), wskazane w STUDIUM obszary, na których obowiązują określone w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu miejscowego ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.
- Drogach publicznych - należy przez to rozumieć istniejące drogi - zaliczane do odpowiedniej kategorii dróg w trybie stosowanych przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (t.j. Dz. U. Nr 71/2000, poz.838 z późn. zm.)
- Drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć ciągi komunikacji jezdnej lub pieszo - jezdnej, nie zaliczone do żadnej kategorii w/w dróg publicznych, w szczególności drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, drogi dojazdowe do istniejących obiektów i działek
- Działce budowlanej - należy przez to rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce
- Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi granice poszczególnych działek

- Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wzbogaca lub uzupełnia funkcję obszaru, nie powodując kolizji z przeznaczeniem podstawowym.
- Działalności nieuciążliwej - należy przez to rozumieć działalność nie wymienioną w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257 poz. 2573), a także działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów itp.
- GKUA - należy przez to rozumieć Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, o której mowa w art. 8 ust. 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok obejmujący obszar określony w Uchwale Nr XL/256/2006 Rady Gminy Santok z dnia 23 marca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok – obejmujący miejscowości : Czechów, Janczewo, Górki oraz uchwałę nr XXXIV/192/09 RG Santok z dnia 19 marca 2009r. zmieniającą obszar opracowania planu w zakresie wyłącznie terenów położonych w strefie bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Skwierzyna - Barlinek,

2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- a) Załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu miejscowego z wyłączeniem terenu działek o nr ewid.: 54/1, 54/5, 58/1, 57/3 obręb Górki, który objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Santok zgodnie z uchwałą Rady Gminy Santok Nr VII/58/99 z dnia 28 kwietnia 1999r., ogłoszony w Dz. Urzęd. Woj. Gorzowskiego Nr 24 poz. 153 z 1999r.
- b) Załącznik nr 2 – wyrys ze „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok”
- c) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu miejscowego
- d) Załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§ 3. 1. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

- a) ustaleń określających zasady konstrukcji planu miejscowego;
- b) ustaleń ogólnych;
- c) ustaleń szczegółowych w formie KART TERENU, dotyczących wyznaczonych w planie terenów elementarnych
- d) postanowień końcowych

Rozdział 2

ZASADY KONSTRUKCJI PLANU MIEJSCOWEGO

§ 4. 1. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu miejscowego - na rysunku zmiany planu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym wydzielono liniami rozgraniczającymi tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które oznaczono identyfikatorem cyfrowo - literowym (SYMBOL TERENU);
- 2) symbole terenów odpowiadają symbolom w KARTACH TERENU zgrupowanych w § 13 - ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 5. 1. Dla każdego terenu elementarnego sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) ustalenia funkcjonalne
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
 - 3) zasady i warunki podziału nieruchomości
 - 4) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego
 - 6) ustalenia komunikacyjne
 - 7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej
2. Symbol w KARCIE TERENU odpowiada symbolowi na rysunku planu
3. Obszar planu miejscowego dzieli się na następujące tereny elementarne oznaczone symbolami:
- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zapis definicji zgodnie z art.3 pkt. 2a „Prawa Budowlanego” - ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Dz.U.z 2006r.: Nr 156 poz. 1118 z późn.zm.)
 - 2) R – tereny produkcji rolnej
 - 3) Ls - tereny leśne

Rozdział 3

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE OBSZARU GMINY W GRANICACH OPRACOWANIA PLANU

§ 6. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się co następuje:

- 1) Obowiązuje ochrona prawna następujących obszarów przyrodniczych:
 - a) ograniczanie urbanizacji terenu i przeznaczania gruntów rolnych i leśnych na inne cele
 - b) Obszar Chronionego Krajobrazu położony na wschód od granic Gorzowa Wielkopolskiego do ostatnich zabudowań wsi Santok - oraz obszar Natura 2000 „Ujście Noteci” obszar przyległy od ujścia Noteci do Warty, wraz z samym ujściem i dolnym fragmentem Noteci Na obszarach tych zakazana jest: zmiana stosunków wodnych obniżających potencjał ekologiczny siedlisk, lokalizacja inwestycji szkodliwych środowisku, wypalanie traw, niszczenie zadrzewień Zasady gospodarowania na Obszarze Chronionego Krajobrazu i obszaru Natura 2000 „Ujście Noteci” określa rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, a w szczególności:
 - utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych
 - wspieranie procesów sukcesji naturalnej przez inicjowanie i utrwalanie naturalnego odnowienia o składzie i strukturze odpowiadającej siedlisku;
 - pozostawianie drzew o charakterze pomnikowym, przestojów, drzew dziuplastych aż do ich naturalnego rozkładu
 - zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych i śródpolnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych;
 - stopniowe usuwanie gatunków obcego pochodzenia
 - ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów
 - wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno - krajobrazowych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki edukacyjno - przyrodnicze wyposażone w elementy struktury turystyczno - edukacyjnej;
 - przeciwdziałanie sukcesji zarastających łąk i pastwisk, torfowisk poprzez wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych
 - maksymalne ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne
 - prowadzenie zabiegów agrotechnicznych zgodnie z wymogami zbiorowisk i zasiedlających je gatunków fauny
 - preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi
 - ochrona zieleni wiejskiej oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego przez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych

- melioracje odwadniające, w tym regulowanie odpływu wody z sieci rowów, dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej
- eliminowanie nielegalnego eksploataowania surowców mineralnych oraz rekultywację terenów powyrobiskowych
- prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych do pojemności ich siedlisk

2. Na obszarach chronionego krajobrazu obowiązują następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka
- 5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno - błotnych;
- 6) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 7) zakaz, o którym mowa w punkcie 2, nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym

3. Na terenie objętym planem obowiązuje:

- 1) Obowiązuje trwałe utrzymanie lasów, zapewnienie ciągłości ich użytkowania, zakaz samowolnej zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W przypadkach szczególnie uzasadnionych możliwe przeznaczenie lasów na cele nieleśne na zasadach i w trybie przepisów ustawy o lasach i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 2) Dopuszcza się grunty rolne do zalesień i zadrzewień. Obowiązuje ochrona przed zabudową gruntów klasy III. Dopuszcza się zamianę zadrzewień na lasy. Zadrzewienia i zalesienia składem gatunkowym powinny nawiązywać odpowiednio do warunków siedliskowych Czechowa, Janczewa, Górek. Dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych nie ujętych w planie, jeżeli są to grunty klasy V i VI, są położone na stromych stokach lub są gruntami zdegradowanymi w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 3) W zagospodarowaniu terenów rolnych zaleca się preferowanie użytków zielonych, korzystnych ze względów retencyjnych i glebochronnych
- 4) W obrębie obszarów o symbolu „R”:
 - dopuszczenie zabudowy siedliskowej - zagrodowej na terenie gospodarstw rolnych o powierzchni gospodarstwa minimum 2,0 ha na obszarze planu miejscowego, dopuszczenie utrzymania linii napowietrznych, dopuszczenie zalesienia na gruntach klasy V i VI
- 5) W obrębie obszarów o symbolu „MN” szczególne warunki architektoniczno - krajobrazowe takie jak: ograniczenie wysokości i kubatury obiektów, konieczność wkomponowania obiektów w krajobraz i zagospodarowania działek trwałą zielenią drzewiasto -krzewiastą
- 6) Utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb, klimatu akustycznego i harmonijnego krajobrazu. Obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gleb oraz rea-

lizacja wysoko sprawnych urządzeń i systemów skutecznie zabezpieczających wody przed zanieczyszczeniem. Szczegółowe rozwiązania w tym zakresie zawarte są w ustaleniach z zakresu infrastruktury technicznej.

- 7) Zakaz składowania odpadów
- 8) Sukcesywne obejmowanie formami ochrony przewidzianymi ustawą o ochronie przyrody wszystkich wartościowych obiektów przyrodniczych takich jak: drzewa, młaki, stanowiska rzadkich roślin, odkrywki geologiczne, fragmenty cieków wodnych, punkty widokowe i inne.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się co następuje:

1. Na podstawie Art. 6 ust.1, pkt.3 cyt. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wprowadza się obowiązek ochrony stanowisk archeologicznych. Wszelkie prace ziemne związane z pracami budowlanymi, realizacją i przebudowy sieci infrastruktury komunikacyjnej i technicznej powinny być poprzedzone zgłoszeniem do Urzędu konserwatorskiego, w celu ewentualnego ustalenia nadzoru archeologicznego w trakcie wykonywania zamierzonych prac ziemnych. Ze względu na słabe rozpoznanie terenu Gminy pod względem archeologicznym należy się liczyć z możliwością odkrywania nowych znalezisk. Znalezienie przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem archeologicznym zobowiązuje każdego, kto dokonał odkrycia - do zabezpieczenia tego przedmiotu przy użyciu dostępnych środków, oznakowania miejsca jego znalezienia oraz do niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu takiego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze, a jeżeli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Santok. Wójt, w następstwie otrzymania takiej informacji zobowiązany jest do wdrożenia działań określonych w art. 33 ust. 1 cyt. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Na podstawie art. 6, ust. 1, pkt. 6, lit. "a" oraz art. 7 pkt. 4 cyt. Ustawy jw. wprowadza się również obowiązek kształtowania formy architektonicznej przebudowywanych obiektów kubaturowych, ładu przestrzennego i podziałów nieruchomości, na zasadach określonych szczegółowo w § 8
3. W całym obszarze planu obowiązuje zachowanie ukształtowanej historycznie sieci dróg i układu działek siedliskowych, istniejących zadrzewień, istniejących osi widokowych w kierunku Warty,

§ 8. W zakresie kształtowania architektury, ładu przestrzennego oraz warunków realizacji zabudowy i zagospodarowania - ustala się co następuje:

1. Obowiązuje dostosowanie formy architektonicznej istniejących obiektów kubaturowych w przypadku ich przebudowy do architektury rodzimej, z formą i ozdobami wpisującymi się harmonijnie w lokalny krajobraz i dostosowanymi do tradycji miejsca. Dotyczy to sytuowania, wielkości i proporcji budynków, kształtowania formy bryły, podziałów elewacji, detalu architektonicznego oraz stosowania określonych materiałów.
2. Dla istniejącej zabudowy, w przypadku przebudowy oraz rozbudowy zabudowy jednorodzinnej w obszarze MN i istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej w obszarze R ustala się następujące zasady kompozycji architektonicznej:
 - 1) Rozwiązanie zasadniczego rzutu poziomego budynków mieszkalnych i gospodarczych należy opierać o kształt prostokąta lub L o pow. zabudowy budynkiem mieszkalnym do 250,0 m² i kubatury nie większej niż 1500 m³,
 - 2) Ogólna wysokość liczona od głównej kalenicy do poziomu terenu projektowanego nie może przekraczać:
 - dla budynków mieszkalnych oraz gospodarczych i inwentarskich w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej – 9,0 m licząc od posadzki parteru,
 - 3) W budynkach mieszkalnych ilość kondygnacji nadziemnych ogranicza się do 2 (tj. parter i poddasze użytkowe) ponad teren.

- 4) Utrzymuje się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych i ich pochodnych (np. przy-czołkowych, półszczytowych, czterospadowych z dymnikami, mansardowych) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20 stopni do 60 stopni , z możliwością wprowadzania różnych, dodatkowych form otwarcia połaci dachowych (np. "jaskółek", "facjatek", "wyglądów" itp.)
 - 5) Zaleca się stosowanie dachówki ceramicznej jako materiału pokryciowego dachów, z dopuszczeniem krycia tzw. blachą dachówkową lub gontopodobną. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dachów (niebieskich, żółtych, jaskrawo -czerwonych i ja-skrawo - zielonych).
 - 6) Zaleca się stosowanie w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów wykończeniowych zewnętrznych (kamień łamany, drewno, cegła) lub materiałów podobnych do nich, z ob-owowiązkiem stosowania form detalu architektonicznego nawiązującego do tradycji bu-dowlanej otoczenia w danej wsi. Jednocześnie zakazuje się stosowania w licach elewacji "otoczaków", ceramiki i szkła - obydwu w postaci "rozbitej", szalowania materiałami z tworzyw sztucznych (np. "siddingiem") oraz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych lub pełnych z blachy.
3. W obrębie ustalonych planem terenów dopuszcza się (bez konieczności zmiany planu) dla obszarów zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej możliwość realizacji wbudowanych pomieszczeń lub wolno stojących pawilonów dla funkcjonowania drobnych usług han-dlu, rzemiosła nieuciążliwego i gastronomii, nie powodujących emisji uciążliwości poza teren będący w dyspozycji inwestora oraz bez naruszenia praw osób trzecich.
 4. Zaleca się stosowanie podziemnych kablowych przyłączy elektroenergetycznych do wszyst-kich nowych i przebudowywanych obiektów.

§ 9. W zakresie podziałów i scalania nieruchomości ustala się co następuje:

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i po-działów nieruchomości w rozumieniu przepisów rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami) dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Podziały nieruchomości na terenach MN winny być zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami a na terenach R zgodne z przepisami szczególnymi,
2. W przypadku gdy o scalenie i podział nieruchomości wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti spełniający wymogi określone w art.102 ust.2 wymienionej ustawy - ustala się następujące szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Obowiązują zasady ogólne i procedury określone w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. Nr 86 poz. 736)
 - 2) Do wszystkich wydzielanych nieruchomości obowiązuje zapewnienie dojazdu do drogi pu-blicznej, spełniającego warunki określone w przepisach szczególnych oraz ustalenia za-warte w § 12 ust. 1 pkt.2
 - 3) Scaleniem i wtórnym podziałem nie mogą być objęte:
 - a) drogi publiczne (w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - t.j. Dz. U. z 2007r. Nr 19 poz. 115), z wyjątkiem przypadków konieczności dostosowania trasy i para-metrów drogi do wymagań określonych w przepisach odrębnych
 - b) tereny leśne – jeżeli mogłoby to naruszać funkcję ochronne lasu
- 4) W przypadku przebudowy lub geodezyjnego wydzielania nowych dróg dojazdowych niepu-blicznych,
 - a) projekt wydzielania powinien uwzględniać przepisy niniejszego rozdziału, inne warunki wynikające z planu oraz warunki techniczne wynikające z przepisów odrębnych

b) projekt techniczny drogi dojazdowej lub wydzielany geodezyjnie pas drogowy powinien uwzględniać w szczególności:

- jezdnię o szerokości 3,0 - 3,5 m oraz pobocza o szerokości minim. 0,75 m
- w niezbędnym przypadku rezerwę terenu na urządzenia odwadniające korpus drogi
- przy drogach prowadzonych w terenie o zróżnicowanym ukształtowaniu niezbędną rezerwę na skarpy lub nasypy
- przy odcinkach jednopasmowych niezbędne poszerzenia pasa drogowego na mijanki oraz place manewrowe
- na łukach i przy skrzyżowaniach niezbędne poszerzenia pasa drogowego dla zachowania widoczności oraz geometrii ruchu
- na odcinkach płaskich z odwodnieniem naturalnym lub kanalizacją deszczową w korpusie drogi - szerokość drogi z poboczami nie może być mniejsza niż 5,0 m

3. Podziały geodezyjne na terenach oznaczonych symbolem MN przyległych do dróg powinny uwzględniać następujące warunki:

- 1) granica nowo wydzielanej działki budowlanej wzdłuż drogi, a przyległej do wykopu, nasypu, rowu lub innych urządzeń związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu drogi nie może przebiegać bliżej niż 1,0 m od ich zewnętrznych krawędzi,
- 2) zjazd na działkę z drogi publicznej może być zaprojektowany po uzgodnieniu jego włączenia z właściwym zarządem drogi.

§ 10. 1. W granicach planu nie wyznacza się :

- 1) obszarów zdegradowanych wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 2) terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 15 ust. 3, pkt 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003 r.(Dz. U. Nr 80 poz. 717).

§ 11. W zakresie infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu ustala się co następuje:

1. Dla całego obszaru opracowania ustala się:

- 1) Zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód i gleby, zakaz gromadzenia odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych,
- 2) Obowiązek zachowania rygorów sanitarnych w strefach ochrony sanitarnej w przypadku realizacji nowych ujęć wodociągowych,
- 3) Należy zachować rygorzy użytkowania i zagospodarowania służące ochronie jakości i ilości wody w tym zagwarantowanie nienaruszalnych przepływów,
- 4) Obowiązek zachowania stref ochronnych od linii elektroenergetycznych w uzgodnieniu z administratorem tych sieci,
- 5) Docelowo obowiązek kompleksowego wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej terenów zainwestowanych,
- 6) Utrzymanie istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci elektroenergetycznych wysokich, średnich i niskich napięć wraz ze stacjami transformatorowymi, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, zbiorczych i indywidualnych ujęć, zbiorników wody i urządzeń wodociągowych, sieci gazowych, telekomunikacyjnej i teletransmisyjnych,
- 7) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń,
- 8) Dopuszcza się realizację nowych ujęć dla zbiorczych i lokalnych wodociągów istniejących i nie wyznaczonych na rysunku planu oraz nowych sieci wodociągowych wraz z jej urządzeniami zapewniającymi prawidłową pracę systemu,
- 9) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń kanalizacyjnych w tym przepompowni nie wyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem nie naruszenia innych ustaleń planu,
- 10) Dopuszcza się wyznaczenie nowych lub innych (w stosunku do rysunku planu) tras urządzeń liniowych i terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z możliwością realizacji innych ustaleń planu,

- 11) Zagospodarowanie działek, na których znajdują się urządzenia elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i łączności wymaga stanowiska właściwego administratora sieci bądź uzgodnienia w zakresie zgodności z obowiązującymi warunkami technicznymi i normami,
- 12) Jeżeli z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, z analizy porealizacyjnej lub z przeglądu ekologicznego wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem obiektu (urządzenia) - to wówczas dla tras komunikacyjnych, linii elektroenergetycznych, lub innego obiektu należy utworzyć obszar ograniczonego użytkowania w trybie przepisów art. 73 ust. 1 pkt 2 i art. 135 ust. 1-4 ustawy z dnia 24 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2008r., nr 25, poz. 150),
- 13) Wyklucza się możliwość lokalizowania na obszarze planu instalacji wytwarzających ścieki biologicznie nierozkładalne lub zawierające substancje szczególnie niebezpieczne dla środowiska wodnego.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Zasady zaopatrzenia w wodę
 - Woda do celów pitnych i gospodarczych dostarczana będzie:
 - a) z istniejącego wodociągu gminnego, opartego na ujęciu wody oraz z istniejących wodociągów lokalnych i indywidualnych. Utrzymuje się wszystkie istniejące, lokalne i indywidualne wodociągi, zbiorniki wodociągowe i urządzenia sieciowe - dopuszczając ich rozbudowę i przebudowę.
 - b) Dopuszcza się realizację nowych ujęć wody, zbiorników oraz niezbędnych urządzeń sieciowych nie wyznaczonych na rysunku planu w terenach pozyskanych przez inwestora pod warunkiem, że nie spowoduje ona na działkach przyległych ograniczenia praw własności lub możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu - bez zgody właściciela lub stosownej decyzji administracyjnej wprowadzającej ograniczenia w użytkowaniu. Ujęcia wody należy objąć ochroną sanitarną zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 2) Zasady odprowadzenia ścieków
 - a) odbywać się będzie do systemu na wysokosprawne oczyszczalnie ścieków: Do czasu zrealizowania oczyszczalni i kanalizacji sanitarnej obowiązuje gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach okresowo wybieralnych z wywozem fekalii na najbliższą oczyszczalnię ścieków za wyjątkiem terenów położonych w zasięgu wody $Q = 1\%$. Wyklucza się dla terenów objętych planem budowę przydomowych oczyszczalni ścieków z uwagi na uwarunkowania fizjograficzne i geologiczne w celu utrzymania właściwego stanu ochrony gatunków i siedlisk obszaru Natura 2000. Dla obiektów wytwarzających ścieki o parametrach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń obowiązuje realizacja urządzeń redukujących te zanieczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej.
 - b) Ścieki opadowe z powierzchni utwardzonych mogą być odprowadzane kanalizacją opadową do odbiornika wyłącznie po oczyszczeniu z frakcji stałych i zanieczyszczeń ropopochodnych po uzyskaniu wymaganych opinii i pozwoleń.
- 3) Zasady usuwania i unieszkodliwiania odpadów stałych
 - a) Ustala się usuwanie odpadów stałych komunalnych poprzez segregację i gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych, usytuowanych na każdej posesji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) oraz w kontenerach, Obowiązuje zakaz gromadzenia materiałów toksycznych i niebezpiecznych. Gospodarka odpadami powinna być prowadzona zgodnie z:
 - ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r o odpadach, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania (t.j.Dz. U. z 2007r., Nr 39 poz. 251)
 - ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2008r., nr 25, poz. 150)- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. Nr 112, poz. 1206),
 - Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. Nr 112, poz. 1206),

- Ustawą z dnia 11 maja 2001r o opakowaniach i odpadach opakowaniowych (Dz. U. Nr 63 poz. 638 ze zmianami),

- Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 października 2002 r. w sprawie rodzajów odpadów, które mogą być składowane w sposób selektywny (Dz. U. Nr 191, poz. 1595).

4) Zasady zaopatrzenia w gaz i ciepło

a) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejące po za obszarem opracowania sieci gazowe średniego ciśnienia.

b) Ustala się ogrzewanie obiektów indywidualne, oparte o nośniki energii zapewniające najniższy poziom emisji zanieczyszczeń powietrza. Zalecane stosowanie oleju opałowego, gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej itp.

5) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną

a) Ustala się zasilanie w energię elektryczną w oparciu o Główny Punkt Zasilania /GPZ/ określony przez administratora sieci,

b) Adaptuje się wszystkie linie elektroenergetyczne średnich i niskich napięć wraz ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV dopuszczając ich rozbudowę na podstawie zbilansowanych potrzeb.

c) Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców siecią niskich napięć od stacji transformatorowych na warunkach określonych przez zarządzającego siecią. Postuluje się sukcesywne kablowanie sieci.

d) Dopuszcza się realizację nowych (wyznaczonych i nie wyznaczonych na rysunku planu) odcinków sieci średnich i niskich napięć oraz stacji transformatorowych w terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zainwestowanie oraz w terenach rolnych, w dostosowaniu do potrzeb w zakresie dostawy mocy i energii elektrycznej.

e) Ustala się obowiązek zachowania stref ochronnych od linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami szczególnymi. Realizacja obiektów w obrębie tych sieci wymaga zgody Zakładu Energetycznego na etapie pozwolenia na budowę.

6) Zasady obsługi systemu łączności

a) Dopuszcza się realizację nowych odcinków sieci telefonicznych wynikających z potrzeb bez konieczności zmiany planu pod warunkiem nie naruszenia podstawowych ustaleń planu.

7) Zabezpieczenie przed powodzią

a) W celu zabezpieczenia przed powodzią na obszarze Gminy ustala się:

- stosowanie zabiegów zwiększających naturalną retencyjność obszaru i stabilizację stoków,

- zachowanie i rekonstruowanie obudowy biologicznej cieków wodnych,

- realizowanie budowli zabezpieczających tereny obecnej skoncentrowanej zabudowy zagrożone powodzią

§ 12. W zakresie rozwiązań komunikacyjnych, zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz urządzeń towarzyszących - ustala się:

1. Dopuszcza się przebudowę oraz budowę nowych dróg dojazdowych do obsługi istniejących obiektów, budynków budownictwa mieszkaniowego i zagrodowego - na następujących zasadach:

1) projekt wydzielenia winien uwzględniać warunki wynikające z innych ustaleń planu oraz warunki techniczne określone w przepisach odrębnych,

2) projekt techniczny drogi oraz wydzielana geodezyjnie działka drogowa - winny uwzględniać w szczególności:

a) jezdnię o szerokości 3,0 - 3,5 m oraz pobocza o szerokości min. 0,75 m,

b) w niezbędnym przypadku rezerwę terenu na urządzenia odwadniające korpus drogi i tereny przyległe,

c) przy drogach prowadzonych w terenie o zróżnicowanym ukształtowaniu niezbędną rezerwę terenu na skarpy i nasypy,

d) przy odcinkach jednopasmowych niezbędne poszerzenia pasa drogowego na mijanki i place nawrotowe,

e) na łukach i przy skrzyżowaniach niezbędne poszerzenia pasa drogowego dla zachowania trójkąta widoczności,

- f) na odcinkach płaskich z odwodnieniem naturalnym lub kanalizacją deszczową w korpusie drogi - szerokość korony drogi z pobocznymi nie może być mniejsza niż 5,0 m.
- g) zakończenia dróg dojazdowych do wydzielanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę 2-krotnym poszerzeniem drogi dla organizacji placu dla nawracania

2. Reklamy mogą być sytuowane przy drogach - z zastrzeżeniem przepisów dotyczących ochrony krajobrazu - nie bliżej niż ustalona linia zabudowy z zarządcą drogi.

3. Podziały nieruchomości przy drogach publicznych podlegają uzgodnieniu z zarządem drogi i mogą być zatwierdzone wyłącznie na warunkach przez ten zarząd określonych.

4. Powiązania dróg wszystkich klas z drogami niższej lub równorzędnej klasy utrzymuje się jak w stanie istniejącym. Przy planowaniu nowych włączeń obowiązują przepisy § 9 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430).

5. Dla pasów drogowych w obrębie linii rozgraniczających ustala się, co następuje:

1) Pasy drogowe służą bezpieczeństwu użytkowników dróg oraz stanowią kanały infrastruktury związanej z eksploatacją ciągu komunikacyjnego, oświetlenia drogi, oznakowania drogowego, urządzeń bezpieczeństwa i sterowania ruchem oraz innych urządzeń infrastruktury stosownie do przepisów szczególnych.

2) W pasach drogowych mogą być w szczególności lokalizowane obiekty i urządzenia służące użytkownikom dróg: pasy postojowe, dodatkowe pasy ruchu, chodniki dla pieszych, ścieżki rowerowe, zjazdy.

3) Nie wymienione w pkt. 1) i w pkt. 2) innego rodzaju urządzenia i oznakowania, mogą być lokalizowane w pasie drogowym za zgodą zarządu drogi i po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych. Dotyczy to w szczególności oświetlenia nieruchomości, linii energetycznych i urządzeń łączności, obiektów małej architektury, parkingów, ogrodzeń i reklam.

4) Zakaz sadzenia drzew i zieleni krzewiastej. Istniejące zadrzewienie i zieleń krzewiasta podlega usunięciu, z wyjątkiem drzew objętych ochroną zgodnie z przepisami o ochronie przyrody lub o ochronie dóbr kultury.

5) Istniejące budynki, tymczasowe obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej podlegają zakazowi podejmowania robót budowlanych wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi, o ile inwestor nie uzyska w postępowaniu indywidualnym zgody zarządu drogi.

6. Ścieżki rowerowe mogą być - niezależnie od ustaleń ust. 14 pkt. 2 - urządzane na całym terenie objętym planem pod warunkiem bezkolizyjności w stosunku do innych funkcji terenów.

7. Parkingi i inne powierzchnie utwardzone (z wyjątkiem jezdni dróg i pasów postojowych sytuowanych bezpośrednio przy jezdniach) muszą być wyposażone w system odwodnienia gwarantujący eliminację części stałych i substancji ropopochodnych.

8. Utrzymuje się inne istniejące drogi pozostające we władaniu Gminy - nie stanowiące dróg publicznych.

Rozdział 4

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych: 1.

Teren przeznaczony na cele produkcji rolnej o symbolu R	
1) Przeznaczenie terenu:	tereny produkcji rolnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,

2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:	<p>a) dopuszczenie zabudowy zagrodowej gospodarstw, w przypadku gdy powierzchnia tego gospodarstwa przekracza 2,0 ha w obszarze planu miejscowego,</p> <p>b) wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji, maksymalnie do 9 m,</p> <p>c) garaże i obiekty gospodarcze wolnostojące,</p> <p>d) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 20° do 60°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,</p> <p>e) ogrodzenia działki o wysokości nie przekraczającej 1,8 m, z wykluczeniem elementów betonowych segmentowych,</p> <p>f) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni działki,</p> <p>g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki,</p> <p>h) linie zabudowy: minimum 8,0 m od granicy działki z drogą,</p> <p>i) dopuszcza się grodzenie terenu,</p>
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości:	zgodnie z § 9,
4)	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	ustalenia wg § 6,
5)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:	ustalenia wg § 7 ,
6)	Ustalenia komunikacyjne:	zachować dojścia i dojazdy do każdej działki z istniejących dróg gminnych lub wewnętrznych,
7)	Ustalenia dotyczące infrastruktury:	dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

2.

Teren przeznaczony na cele zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o symbolu MN

1)	Przeznaczenie terenu:	<p>zabudowa mieszkalna:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą, nie kolidującą z funkcją mieszkaniową pod warunkiem ograniczenia uciążliwości i zmian w środowisku do granic własności inwestora, - dopuszcza się lokalizację gospodarstw agroturystycznych oraz możliwość adaptacji starych zagród i budynków gospodarczych na cele jak wyżej, - dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w parterze budynków mieszkalnych,
----	-----------------------	--

2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) budynki wolnostojące, b) wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji oraz maksymalnie do 9,0 m, konstrukcja budynku tradycyjna z zastosowaniem naturalnych materiałów budowlanych, c) garaż i pomieszczenie gospodarcze wbudowane lub wolnostojące, d) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 20° do 60°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówką, e) ogrodzenia działki o wysokości nie przekraczającej 1,8 m, z wykluczeniem elementów betonowych segmentowych, f) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki, g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki, h) linie zabudowy – minimum 6,0 m od granicy z drogą,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości:	<ul style="list-style-type: none"> a) minimalna wielkość wydzielonych działek – 1000 m², b) szerokość frontu działek – minimum 25 m, c) głębokość działek – od 25 do 50 m,
4)	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	ustalenia wg § 6,
5)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:	ustalenia wg § 7,
6)	Ustalenia komunikacyjne:	<ul style="list-style-type: none"> a) obsługa komunikacyjna z istniejących lub projektowanych dróg, b) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w ramach poszczególnych działek, w ilości minimalnej dwóch miejsc na jedną działkę,
7)	Ustalenia dotyczące infrastruktury:	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci w istniejących lub projektowych drogach.

3.

Teren przeznaczony na cele leśne o symbolu Ls		
1)	Przeznaczenie terenu:	a) zieleń leśna nie urządzona,
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, b) zakaz grodzienia terenu, c) urządzenie zieleni z uwzględnieniem nasadzeń gatunkami rodzimymi drzew i krzewów,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości:	nie dopuszcza się dokonywania podziału nieruchomości,
4)	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	ustalenia wg § 6,
5)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:	ustalenia wg § 7,
6)	Ustalenia komunikacyjne:	zachować dojścia i dojazdy do każdej działki z istniejących dróg gminnych lub wewnętrznych,
7)	Ustalenia dotyczące infrastruktury:	dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 5

USTALENIA KOŃCOWE

§ 14. W zakresie określenia stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia planu (zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 20% dla obszarów elementarnych oznaczonych symbolami: MN; dla pozostałych terenów ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Santok.

Przewodniczący Rady Gminy Santok:
Tadeusz Boczula

Załącznik nr 1
do Uchwały nr LIV/301/10
Rady Gminy Santok
z dnia 30 czerwca 2010 r.



