

**UCHWAŁA NR XX/145/12**  
**RADY GMINY SANTOK**

z dnia 24 maja 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie Janczewo**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 ze zmianami) Rada Gminy Santok uchwala co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Santok Nr XIII/59/07 z dnia 14 lipca 2007 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Janczewo oraz po stwierdzeniu jej zgodności z zapisami „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok „uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunkach planu w skali 1:2000.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1, w skali 1:2000,
- 2) wyrys ze „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok” stanowiący załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3,
- 4) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji i finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik nr 4.

4. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałami:

- 1) Nr VII/58/1999 Rady Gminy Santok z dnia 28.04.1999 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok dotyczący obszaru w granicach planu,
- 2) Nr XX/166/2000 Rady Gminy Santok z dnia 22.12.2000 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok dotyczący obszaru w granicach planu,
- 3) Nr III/22/2002 Rady Gminy Santok z dnia 30.12.2002 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok dotyczący obszaru w granicach planu,
- 4) Nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17.03.2005 r., w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok,
- 5) Nr XLVI/290/06 Rady Gminy Santok z dnia 19.10.2006 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania terenów dotyczący obszaru w granicach planu,
- 6) Nr XXXIV/192/09 Rady Gminy Santok z dnia 19.03.2009 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok dotyczący obszaru w granicach planu,
- 7) Nr LIV/301/2010 Rady Gminy Santok z dnia 30.06.2010 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok dotyczący obszaru w granicach planu,

5. Przedmiotem planu jest przeznaczenie i ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie geodezyjnym Janczewo.

§ 2. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale – oznaczają:

- 1) **Przepisy szczególne** – należy rozumieć przepisy aktualne w momencie podjęcia niniejszej uchwały: przepisy prawne ustaw z aktami wykonawczymi, normy branżowe, oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 2) **Rysunek planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu stanowiący załącznik numer: „1”;
- 3) **Granica planu** – linia ograniczająca obszar planu - to granica w obrębie miejscowości Janczewo z wykluczeniem terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi zatwierdzonymi po 1 stycznia 1995 r.;
- 4) **teren jednostki planu** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w rysunku planu według załącznika nr 1 w skali 1:2000 liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem porządkowym i symbolem urbanistycznym;
- 5) **pas drogowy** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi grunt, wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane: droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 6) **urządzenia techniczne** - należy przez to rozumieć urządzenia związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne;
- 7) **strefa techniczna** - należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu określone w ustaleniach planu i przepisach odrębnych;
- 8) **ład przestrzenny** -należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno estetyczne;
- 9) **przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony symbolem planu i ustaleniami planu;
- 10) **nieprzekraczalna linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, której nie można przekraczać przy lokalizacji budynków;
- 11) **tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu** - należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 12) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normatywne oraz przekraczające granice terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny;
- 13) **usługach** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej związanej z obsługą ludności nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, z wykluczeniem usług powodujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu przeznaczonego na te cele;
- 14) **towarzyszące obiekty** - obiekty budowlane o funkcji związanej z przeznaczeniem podstawowym lub niezbędne do jego prawidłowego użytkowania, przy czym ich powierzchnia zabudowy nie może być większa niż powierzchnia zabudowy obiektów o funkcji podstawowej na danym terenie;
- 15) **zespół zabudowy jednorodzinnej** –budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;
- 16) **działka budowlana** – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych;
- 17) **teren biologicznie czynny** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów oraz wodę powierzchniową w formie zbiorników na tym terenie;
- 18) **obszar górniczy** – należy przez to rozumieć przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny objętej koncesją;
- 19) **teren górniczy** – należy przez to rozumieć przestrzeń objętą przewidywanymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego;
- 20) **pas ochronny** – należy przez to rozumieć pas terenu, w granicach którego ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopaliny nie może być prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr;

21) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany, utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami;

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i 3 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - obejmuje:

- 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) Zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania przestrzennego terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zabytków;
- 4) Zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 5) Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ;
- 7) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone kolejnym numerem porządkowym i odpowiednim symbolem urbanistycznym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – opisane w rozdziale 7 szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych symboli urbanistycznych;
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 7) strefy ochrony i stanowiska archeologiczne

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 4.** Ogólne zasady zagospodarowania terenów.

1. Ustala się symbol urbanistyczny i następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;
- 2) **MU** - tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami;
- 3) **MN,U** - tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z prawem lokalizacji wolnostojących usług;
- 4) **M/UR** - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemiosła i drobnej wytwórczości rzemieślniczej, drobnego przemysłu, składów w tym handlu hurtowego;
- 5) **US,ZP** - tereny sportu i rekreacji;
- 6) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 7) **UK** - tereny zabudowy usług kultury ;
- 8) **UO** - tereny zabudowy usług oświaty;
- 9) **ZP** - tereny zieleni parkowej;

- 10) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
- 11) **ZC** – tereny cmentarza czynnego;
- 12) **RP** - tereny upraw polowych;
- 13) **RL** - tereny upraw łąkarskich;
- 14) **WO** - tereny wód otwartych;
- 15) **PP,PE** - tereny przemysłu, powierzchniowej eksploatacji kruszyw ;
- 16) **PS** - tereny magazynów i składów ;
- 17) **EE** - tereny stacji transformatorowych;
- 18) **KK** - tereny obsługi kolei/teren zamknięty poza obszarem planu/
- 19) **TD-KZ** – tereny dróg - komunikacji zbiorczej;
- 20) **TD-KL** – tereny dróg - komunikacji lokalnej;
- 21) **TD-KD** – tereny dróg - komunikacji dojazdowej;
- 22) **TD-KW** – tereny dróg - komunikacji wewnętrznej;
- 23) **Uw** - tereny ujęcia wody pitnej;

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu: .

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej "**MN**", obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o funkcji mieszkaniowej, usług wbudowanych w bryłę budynku o maksymalnej wielkości do 30 % powierzchni budynku mieszkalnego,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami "**MU**", obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o funkcji mieszkaniowej z lokalizacją usług,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami "**MN,U**", obejmują zabudowę o funkcji mieszkalnej, z prawem lokalizacji wolnostojących usług,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi i drobnej wytwórczości - "**M/UR**", obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o funkcji mieszkaniowej przedsiębiorców i ich zakładów, w tym produkcyjnych, magazynowych - z zapleczem techniczno-gospodarczym oraz usług związanych z obsługą motoryzacji,
- 5) teren sportu i rekreacji "**US,ZP**" obejmuje zabudowę o funkcji rekreacyjnej: boiska, korty tenisowe, baseny, hale sportowe itp., z dopuszczeniem lokalizacji: usług, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,
- 6) tereny zabudowy usługowej "**U**", obejmują zabudowę o funkcji usługowej maksymalnie do 1000 m<sup>2</sup>,
- 7) tereny zabudowy usługowej "**UK**", obejmują zabudowę o funkcji usługowej kultury - obiekty sakralne,
- 8) tereny zabudowy usługowej "**UO**", obejmują zabudowę o funkcji usługowej oświaty - szkoły, biblioteki, przedszkola - z zapleczem techniczno-gospodarczym,
- 9) tereny zieleni parkowej "**ZP**" obejmują obszary przeznaczone na zieleni urządzonej z dopuszczeniem realizacji urządzeń sportowych, placów zabaw, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, parkingów i dróg dojazdowych,
- 10) tereny zieleni izolacyjnej "**ZI**" obejmują obszary przeznaczone na zieleni urządzonej w strefach izolacyjnych z dopuszczeniem realizacji infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, parkingów i dróg dojazdowych,
- 11) tereny cmentarza "**ZC**" obejmują obszary przeznaczone na zieleni urządzonej w strefie cmentarza z dopuszczeniem realizacji podziemnej infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, parkingów,
- 12) tereny upraw polowych "**RP**" z dopuszczeniem lokalizacji siedlisk gospodarstw rolnych związanych z tym terenem lub rolniczych obiektów technologicznych (np. obory, obiekty inwentarskie, stodoły, zbiorniki wody itp.), urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i gospodarczych dróg dojazdowych,
- 13) tereny upraw łąkarskich "**RL**" - obejmują uprawne tereny zielone,

- 14) tereny " **PP,PE**" - przemysłu, powierzchniowej eksploatacji kruszyw dopuszczone lokalizacje obiektów kubaturowych zaplecza technicznego, technologicznego, urządzeń infrastruktury technicznej i gospodarczych dróg dojazdowych,
- 15) tereny " **PS**" - magazynów i składów dopuszczone lokalizacje obiektów kubaturowych zaplecza technicznego i technologicznego, urządzeń infrastruktury technicznej i gospodarczych dróg dojazdowych,
- 16) tereny wód otwartych " **WO**" obejmują obszary przeznaczone na wody powierzchniowe śródlądowe z dopuszczeniem realizacji pomostów, przystani wodnych,
- 17) tereny " **EE**" - obejmują zabudowę trafostacjami z dopuszczeniem lokalizacji obiektów kubaturowych zaplecza technicznego, technologicznego, urządzeń infrastruktury technicznej oraz gospodarczych dróg dojazdowych,
- 18) tereny " **TD-KZ**" - dróg komunikacji zbiorczej: obejmują trasy planowanych dróg zbiorczych o szerokości w liniach rozgraniczenia według stanu istniejącego z dopuszczeniem korekty tych linii wynikających z projektów technicznych rozbudowy i przebudowy dróg. Ustala się nieprzekraczalne linie nowej zabudowy kubaturowej w odległości min. 18 m od osi tej drogi,
- 19) tereny " **TD-KL**" - dróg komunikacji lokalnej: obejmują trasy planowanych dróg lokalnych o szerokości w liniach rozgraniczenia według stanu istniejącego z dopuszczeniem korekty tych linii wynikających z projektów technicznych rozbudowy i przebudowy dróg. Ustala się nieprzekraczalne linie nowej zabudowy kubaturowej w odległości min. 12 m od osi tej drogi,
- 20) tereny " **TD-KD**" - dróg komunikacji dojazdowej: obejmują trasy planowanych dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczenia pasa drogowego minimum 10 m. Ze względu na konieczność docelowej regulacji geodezyjnej pasa drogi dojazdowej ustala się nieprzekraczalne linie nowej zabudowy kubaturowej w odległości min. 10 m od osi tej drogi,
- 21) tereny " **TD-KW**" - dróg komunikacji wewnętrznej: obejmują trasy planowanych dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczenia pasa drogowego minimum 9,0 m. Ze wzg. na konieczność docelowej regulacji geodezyjnej pasa drogi dojazdowej ustala się nieprzekraczalne linie nowej zabudowy kubaturowej w odległości min. 9 m od osi tej drogi,
- 22) tereny " **Uw**" - obejmują lokalizację obiektów ujęcia wody, zaplecza technicznego, technologicznego, urządzeń infrastruktury technicznej oraz gospodarczych dróg dojazdowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 5.** Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie linii zabudowy oraz realizację nowej zabudowy poprzez nawiązanie do charakteru zabudowy sąsiedniej,
- 2) zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych typu: szkło, drewno, ceramika, kamień, tynk, aluminium, dachówka, łupek,
- 3) stosowanie dachów w kolorach naturalnych: czerwieni, brązów, grafitu,
- 4) ochronę istniejącego zadrzewienia i wskazanie do uzupełnień zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych oraz obiektów usługowych poza terenami przeznaczonymi na lokalizacje usług,
- 6) dopuszcza się lokalizacje obiektów towarzyszących funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu z zachowaniem min. 51 % funkcji podstawowej na terenie projektowanej działki,
- 7) Zakazuje się na terenach oznaczonych symbolami „MN”, „MU”, „MN, U”, „M/UR”, „UO”, „RP”, „RL”, „PP,PE”, „PS” budowę wolnostojących obiektów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 8) uciążliwość przedsiębiorstw, warsztatów i zakładów rzemieślniczych zlokalizowanych na obszarze planu winna się ograniczyć do granic terenu lokalizacji tej funkcji,
- 9) ograniczenie uciążliwości do granic terenu nie dotyczy lokalizacji funkcji w zakresie sieci i usług telekomunikacyjnych,

- 10) dopuszcza się przebieg napowietrznej sieci telekomunikacyjnej,
- 11) dopuszcza się przebieg napowietrznej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w §13.6.2.
- 12) dopuszcza się korekty linii rozgraniczających istniejących dróg wynikających z projektów przebudowy, rozbudowy dróg,
- 13) zakazuje się stosowania od strony dróg, placów i miejsc publicznych betonowych ogrodzeń oraz pełnych ogrodzeń o wysokości powyżej 1,2 m,
- 14) dopuszcza się poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania terenem przez koncesariusza,
- 15) dopuszcza się eksploatację powierzchniową złóż kruszyw naturalnych na udokumentowanym obszarze pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania terenem przez koncesariusza,
- 16) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci na warunkach określonych w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci,
- 17) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów, z dopuszczeniem wydzielenia działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia dojazdu z drogi publicznej,
- 18) realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) należy rozpoznać warunki geologiczne terenu i zastosować rozwiązania techniczne wykluczające migrację zanieczyszczeń do podłoża i wtórnie do wód powierzchniowych lub podziemnych,
- 2) docelowe odprowadzenie ścieków zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni w Gorzowie Wielkopolskim,
- 3) wywożenie wszystkich odpadów stałych do zakładu utylizacji z preferencją ich segregacji,
- 4) ochrona wód wymaga ograniczenia zrzutów zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogenych, organicznych toksycznych, do gruntu i wód powierzchniowych, w tym zakazuje się na obszarze planu budowę przydomowych oczyszczalni ścieków za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **1RP, 3MN, 4PP, PE, ZI, 5MN, 6RP, 7RP, 8MN, 9MN, 10RP, 11RP, 12RP, 13MN, 15MN, 16RP, 17RP, 18RP, 19M/UR, 20M/UR, 22MN, 24MN, 27MN, 36RP, 38MU, 39MN,**
- 5) zakaz trwałej zmiany konfiguracji terenu bez zgody Wójta gminy – zmiany powstałe w wyniku prowadzonych prac budowlanych należy doprowadzić do stanu pierwotnego,
- 6) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych,
- 7) zakaz lokalizacji obiektów powodujących pogorszenie warunków środowiskowych i poziomu hałasu w stosunku do zabudowy mieszkaniowej,
- 8) na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego zabrania się:
  - a) lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
  - b) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
  - c) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
  - d) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.

- 9) w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Siedlice” dla m. Gorzowa Wlkp. zabrania się:
- a) składowania i przechowywania odpadów promieniotwórczych,
  - b) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
  - c) lokalizowania oczyszczalni ścieków,
  - d) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
  - e) lokalizowania cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych,
  - f) składowania środków ochrony roślin i opakowań po tych środkach,
  - g) budowy autostrad, dróg publicznych i torów kolejowych,
  - h) lokalizowania nowych ujęć wody, poza służącymi zwykłemu korzystaniu z wód,
  - i) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych,
  - j) wprowadza się inne ograniczenia wynikające z pośredniej ochrony ujęcia wody, w tym urządzenia parkingów, obozowisk i kąpielisk oraz lokalizowania budownictwa turystycznego bez wyposażenia ich w system gromadzenia lub oczyszczania ścieków, wydobywania kopalni, które wymagają zasięgnięcia opinii właściciela ujęcia,

§ 7. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego ustala się:

1. Obowiązuje ochrona prawna następujących obszarów przyrodniczych: **Obszar Chronionego Krajobrazu („4-Doliny Warty i Dolnej Noteci”)** położony na wschód od granic Gorzowa Wielkopolskiego do ostatnich zabudowań wsi Santok- oraz **obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Noteci PLB 080002”** :obszar przyległy od ujęcia Noteci do Warty, wraz z samym ujściem i dolnym fragmentem Noteci. Zasady gospodarowania na Obszarze Chronionego Krajobrazu określa rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu , a w szczególności:

- 1) utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych;
- 2) wspieranie procesów sukcesji naturalnej przez inicjowanie i utrwalanie naturalnego odnowienia o składzie i strukturze odpowiadającej siedlisku;
- 3) pozostawianie drzew o charakterze pomnikowym, przestojów, drzew dziuplastych aż do ich naturalnego rozkładu;
- 4) zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych i śródpolnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych;
- 5) stopniowe usuwanie gatunków obcego pochodzenia;
- 6) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów ;
- 7) 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;
- 8) przeciwdziałanie sukcesji zarastających łąk i pastwisk, torfowisk poprzez wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych;
- 9) maksymalne ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne;
- 10) prowadzenie zabiegów agrotechnicznych zgodnie z wymogami zbiorowisk i zasiedlających je gatunków fauny;
- 11) preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi;
- 12) ochrona zieleni wiejskiej oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego przez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
- 13) melioracje odwadniające, w tym regulowanie odpływu wody z sieci rowów, dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej;

- 14) eliminowanie nielegalnego eksploatowania surowców mineralnych oraz rekultywację terenów powyrobiskowych;
- 15) prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych do pojemności ich siedlisk;

2. uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności związane z przeznaczeniem obszarów, w zakresie emisji zanieczyszczeń: wód i powietrza, związków złoonych, hałasu i wibracji, promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska w tym powstawania odpadów, wymagają stosowania urządzeń mających na celu eliminowane lub ograniczone uciążliwości oraz zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych dostosowanych do ochrony zabudowy mieszkaniowej położonej na terenach sąsiednich,

3. zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych przemysłowych do gruntu i cieków wodnych oraz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 8. Ustala się zasady ochrony dóbr kultury:**

1. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych znajdujących się w strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa W III obejmuje strefy ochrony stanowisk ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej, obowiązuje:

- 1) Współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) Przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych w obrębie strefy ochrony stanowisk archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków ;

2. Na pozostałym terenie poza zasięgiem strefy ochrony stanowisk archeologicznych w razie ujawnienia podczas prac budowlanych i ziemnych, przedmiotu, który posiada cechy przedmiotu zabytku archeologicznego należy powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jednocześnie zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń, stosownie do art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Na obszarze objętym planem ustanawia się strefy ochrony konserwatorskiej:

1) **Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej** parceli kościelnej (kościół wraz z terenem parceli kościelnej, kościół zakwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków). Ochronie podlega:

- a) Substancja budowlana i forma architektoniczna kościoła we wszystkich elementach (wysokość, forma dachu, kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarka, materiał budowlany);
- b) Obowiązuje trwałe zachowanie formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu;
- c) Wszelkie zmiany w obiekcie zabytkowym i jego otoczeniu wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2) **Strefa „B” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi owalnicowej** wraz dawnym dziedzińcem folwarcznym w granicach jak na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 . Zachowaniu podlega:

- a) Przebieg i przekroje ulic, placów wraz z ich nawierzchniami oryginalnymi;
- b) Historyczna forma zabudowy;
- c) Historyczne linie zabudowy i jej rozplanowanie – usytuowanie budynku mieszkalnego;
- d) Ceramiczne pokrycie dachów w kolorze ceglonym oraz historyczną kolorystkę: elementy ciesielskie w kolorze czarnym, ściany białe [bielone wapnem];
- e) Obowiązuje: zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja zasadniczych w/w elementów zagospodarowania, usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą, dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i architektury dominującej w miejscowości; uzgadnianie wszelkich działań na podstawie dokumentacji projektowej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.



3) **Strefę „K” – ochrony ekspozycji** wg rysunku planu. Obowiązują:

- a) Historyczne gabaryty zabudowy,
- b) Skośne dachy o ceglastym pokryciu ceramicznym,
- c) Jasna pastelowa lub piaskowa kolorystyka – zakaz stosowania kolorów jaskrawych!
- d) Wysokie standardy wykończeniowe planowanej zabudowy.

#### **Rozdział 6.**

#### **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku symbolem - "UO" ;
- 2) tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku symbolem - "UK" ;
- 3) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku symbolem- "US, ZP" ,
- 4) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku symbolem – „ZP”;
- 5) tereny cmentarza czynnego oznaczone na rysunku symbolem – „ZC" ;
- 6) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku symbolem "TD-KZ", "TD-KL", "TD-KD", "TD-KW" ,
- 7) teren ujęcia wody, oznaczony na rysunku symbolem - "Uw"

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 6. dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury o ile nie koliduje to z użytkowaniem drogi.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu, obowiązek zapewnienia dostępności terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym - przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni, z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami.

#### **Rozdział 7.**

#### **Ustalenia szczegółowe parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem "MN", [3MN, 5MN, 8MN, 9MN, 13MN, 15MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 34MN, 39MN, 45MN, 61MN, 62MN, 65MN, 66MN, 71MN, 72MN, 77MN, 82 MN; 92MN; 93MN; 94MN; 95MN ,96 MN, 105MN, 106MN, 107MN] dla których:

- 1) ustala się :
  - a) rodzaj zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów, oznaczone na rysunku planu -załącznik nr 1- w odległości od linii osi ulic: TD-KZ min.: 18 m; TD-KL min.: 12 m; TD-KD min.: 10 m; TD-KW min.: 9 m;
  - c) zasady nowych podziałów geodezyjnych zgodnie z zapisem rozdziału 8,
  - d) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 o symbolu urbanistycznym "TD-KL" , "TD-KD" "TD-KW",
  - e) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje nadziemne o wysokości mierzonej od poziomu terenu do poziomu kalenicy nie większej niż 10,5 m (w przypadku nachylenia terenu działki - wysokości należy mierzyć od poziomu terenu w tym miejscu, w którym poziom terenu stykającego się z budynkiem jest najwyższy),
  - f) dachy strome o nachyleniu połaci 25° - 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, o głównej kalenicy równoległej do sąsiadującej z działką drogi (dopuszczalna odchyłka od kierunku drogi do 20°),
  - g) powierzchnia zabudowana max do 30 % powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna min 50 % powierzchni działki,
  - h) minimalna ilość miejsc postojowych na działce: 2,

**i) elementy infrastruktury technicznej zgodnie z zapisem § 13.ust.1 - 9,**

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych,
- b) w granicach każdej działki w odległości nie mniejszej niż 10 m od jej frontu dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 2 wolnostojących budynków towarzyszących (garaż, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy) i łącznej powierzchni zabudowy tych budynków maksymalnie do 80 m<sup>2</sup>, o wysokości do dwóch kondygnacji oraz dachu o kącie nachylenia połaci w przedziale od 20° do 45° oraz pokryciu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego; zakazuje się zmiany sposobu użytkowania tych budynków na funkcję mieszkaniową.
- c) lokalizacji usług w budynku mieszkalnym o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni zabudowy,
- d) realizację do 20 % powierzchni dachu w sposób inny niż określono w pkt.1.f.
- e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub rozbiórkę części lub całości obiektów istniejących, budowę nowych obiektów,
- f) budowę obiektów małej architektury, oczek wodnych, basenów, itp,
- g) budowę, rozbudowę, przebudowę lub rozbiórkę części lub całości instalacji sieciowych infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania wymogów bezpieczeństwa oraz warunków technicznych realizacji funkcji podstawowej symbolu planu,
- h) dopuszcza się lokalizację na granicy dwóch sąsiednich działek budowlanych parterowych budynków garażowych - jako zblokowanych.

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji stacji paliw
  - b) prowadzenia naziemnych instalacji sieciowych infrastruktury technicznej
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały
- 6) zakazuje się budowę zespołu budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 10 m pomiędzy tymi zespołami,

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem „MN,U” [35MN,U; 79MN,U; 80MN,U; 91MN,U] , dla których:

1) ustala się:

- a) rodzaj zabudowy: wolnostojąca, szeregowa, bliźniacza;
- b) maksymalna ilość w zespole zabudowy: 5 budynków mieszkalnych;
- c) zasady nowych podziałów geodezyjnych zgodnie z zapisem rozdziału 8;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów, oznaczone rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 - w odległości od osi ulic: TD-KZ min.: 18 m; TD-KL min.: 12 m; TD-KD min.: 10 m; TD-KW min.: 9 m;
- e) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje nadziemne o maksymalnej wysokości mierzonej od poziomu terenu do poziomu kalenicy nie wyższej niż 10,5 m (w przypadku nachylenia terenu działki - wysokości należy mierzyć od poziomu terenu w tym miejscu, w którym poziom terenu stykającego się z budynkiem jest najwyższy);
- f) dachy strome o nachyleniu połaci 25° - 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, o głównej kalenicy równoległej do sąsiadującej z działką drogi (z dopuszczalną odchyłką od kierunku do 20°);
- g) powierzchnia zabudowana max 30 % powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna min 50 % powierzchni działki;
- h) **elementy infrastruktury technicznej zgodnie z zapisem § 13 ust.1 – 9;**
- i) minimalna ilość miejsc postojowych na działce: 4.

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
  - b) w granicach każdej działki w odległości nie mniejszej niż 10 m od jej frontu dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 2 wolnostojących budynków towarzyszących (garaż, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy) i łącznej powierzchni zabudowy tych budynków maksymalnie do 80 m<sup>2</sup>, o wysokości do dwóch kondygnacji oraz dachu o kącie nachylenia połąci w przedziale od 20° do 45° oraz pokryciu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego; zakazuje się zmiany sposobu użytkowania tych budynków na funkcję mieszkaniową;
  - c) usług w budynku mieszkalnym o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni zabudowy, realizację do 20 % powierzchni dachu w sposób inny niż określono w pkt.1.f;
  - d) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub rozbiórkę części lub całości obiektów istniejących, budowę nowych obiektów;
  - e) budowę obiektów małej architektury, oczek wodnych, basenów; itp.
  - f) budowę, rozbudowę, przebudowę lub rozbiórkę części lub całości instalacji sieciowych infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania wymogów bezpieczeństwa oraz warunków technicznych realizacji funkcji podstawowej symbolu planu;
  - g) dopuszcza się lokalizację na granicy dwóch sąsiednich działek budowlanych parterowych budynków garażowych - jako zblokowanych.
- 3) zakazuje się: lokalizacji zabudowy o charakterze uciążliwym dla mieszkaniowej funkcji podstawowej prowadzenia naziemnych instalacji sieci infrastruktury technicznej, lokalizacji nośników reklamowych z wyjątkiem przewidzianych projektem budowlanym;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Zakazuje się budowę zespołu budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 10 m pomiędzy tymi zespołami.

3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami, oznaczone na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem "MU", [14MU; 28MU; 32MU; 33MU; 37MU; 38MU, 40MU; 41MU; 42MU; 43MU; 46MU; 50 MU; 51MU; 52MU; 53MU; 54MU; 55MU; 58MU, 59MU, 67MU, 70MU, 73MU, 75MU, 78MU, 98MU, 100MU] dla których:

1) ustala się:

- a) rodzaj zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów, oznaczone na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 - w odległości od osi ulic: TD-KZ min.: 18 m; TD-KL min.: 12 m; TD-KD min.: 10 m; TD-KW min.: 9,0 m;
- c) dojazd od strony ulic oznaczonych rysunku planu: załącznik nr1 w skali 1:2000 symbolem "TD-KD", "TD-KL", " TD-KW";
- d) maksymalna wysokość obiektów - dwie kondygnacje nadziemne o maksymalnej wysokości mierzonej od poziomu terenu do poziomu kalenicy nie wyższej niż 10 m (w przypadku nachylenia terenu działki - wysokości należy mierzyć od poziomu terenu w tym miejscu, w którym poziom terenu stykającego się z budynkiem jest najwyższy);
- e) dachy strome o nachyleniu połąci 25° - 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, o kalenicy równoległej do kierunku dróg dojazdowych (z dopuszczalną odchyłką od kierunku do 20°);
- f) powierzchnia zabudowana max 70 % powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna min 20 % powierzchni działki;
- g) minimalna ilość miejsc postojowych na działce: 2, a w przypadku lokalizacji usług minimum dodatkowo 2 miejsca;
- h) zasady nowych podziałów geodezyjnych zgodnie z zapisem rozdziału 8;

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych,
- b) realizację usług,
- c) dopuszczeniem powierzchni usługowej od 30 % do 70 % powierzchni budynku mieszkalnego,
- d) w granicach każdej działki w odległości nie mniejszej niż 10 m od jej frontu dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 2 wolnostojących budynków towarzyszących (garaż, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy) i łącznej powierzchni zabudowy tych budynków maksymalnie do 80 m<sup>2</sup>, o wysokości do dwóch kondygnacji oraz dachu o kącie nachylenia połaci w przedziale od 20° do 45° oraz pokryciu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego; zakazuje się zmiany sposobu użytkowania tych budynków na funkcję mieszkaniową.
- e) realizację do 20 % powierzchni dachu w sposób inny niż określono w pkt.1.e.
- f) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub rozbiórkę części lub całości obiektów istniejących, budowę nowych obiektów,
- g) budowę obiektów małej architektury, oczek wodnych, basenów, itp.
- h) budowę, rozbudowę, przebudowę lub rozbiórkę części lub całości instalacji sieciowych infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania wymogów bezpieczeństwa oraz warunków technicznych realizacji funkcji podstawowej symbolu planu,
- i) usług wolnostojących o pow. zabudowy do 180 m<sup>2</sup> spełniających parametry pkt.1 ppkt. d, e, na wydzielonych działkach o pow. minimum 1000 m<sup>2</sup>,
- j) **elementy infrastruktury technicznej zgodnie z zapisem § 13 ust.1 – 9,**

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji stacji paliw,
  - b) prowadzenia naziemnych instalacji sieci infrastruktury technicznej,
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały,

4. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi o niskiej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem „**M/UR**”, [**19M/UR; 20 M/UR**], dla których:

1) ustala się:

- a) rodzaj zabudowy: wolnostojąca;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 dla obiektów nowoprojektowanych od osi ulic: TD-KZ min.: 18 m; TD-KL min.: 12 m; TD-KD min.: 10 m; TD-KW min.: 9 m;
- c) dojazd od strony ulic oznaczonych rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000, - symbolu urbanistycznym „TD-KD”, „TD-KW”;
- d) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje nadziemne o maksymalnej wysokości mierzonej od poziomu terenu do poziomu kalenicy nie wyższej niż 10 m (w przypadku nachylenia terenu działki - wysokości należy mierzyć od poziomu terenu w tym miejscu, w którym poziom terenu stykającego się z budynkiem jest najwyższy);
- e) dachy strome o nachyleniu połaci 25°-45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, o głównej kalenicy równoległej do sąsiadującej z działką drogi (z dopuszczalną odchyłką od kierunku do 20°);
- f) powierzchnia zabudowana max 40 % powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna min 40 % powierzchni działki;
- g) lokalizacja obiektów winna spełniać zapis § 5 pkt.8;

- h) zmianę ukształtowania terenu dopuszczalną jedynie w zakresie niezbędnym dla poprawnej technicznie realizacji projektowanego zagospodarowania;
- i) zieleni towarzysząca obiektom budowlanym zgodnie z udziałem min. 30% gatunków zimozielonych;
- j) minimalna ilość miejsc postojowych na działce: 2, a w przypadku lokalizacji usług minimum dodatkowo 2 miejsca;
- k) zasady nowych podziałów geodezyjnych zgodnie z zapisem rozdziału 8;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość realizacji zagospodarowania przestrzennego terenu jednostki w granicach wskazanych planem bez wtórnego podziału zgodnie z zamiarami inwestycyjnymi właściciela,
- b) realizację garaży wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych,
- c) w granicach każdej działki w odległości nie mniejszej niż 10 m od jej frontu dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 2 wolnostojących budynków towarzyszących (garaż, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy) i łącznej powierzchni zabudowy tych budynków maksymalnie do 120 m<sup>2</sup>, o wysokości do dwóch kondygnacji oraz dachu o kącie nachylenia połaci w przedziale od 20° do 45° oraz pokryciu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego; zakazuje się zmiany sposobu użytkowania tych budynków na funkcję mieszkaniową,
- d) realizację do 20 % powierzchni dachu w sposób inny niż określono w pkt. 1.e,
- e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub rozbiórkę części lub całości obiektów istniejących, budowę nowych obiektów,
- f) budowę obiektów małej architektury, oczek wodnych, basenów, itp.
- g) budowę, rozbudowę, przebudowę lub rozbiórkę części lub całości instalacji sieciowych infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania wymogów bezpieczeństwa oraz warunków technicznych realizacji funkcji podstawowej symbolu planu,
- h) usług wolnostojących o pow. zabudowy do 180 m<sup>2</sup> spełniających parametry pkt. 1 ppkt. d, e, na wydzielonych działkach o pow. minimum 1000 m<sup>2</sup>,
- i) **elementy infrastruktury technicznej zgodnie z zapisem § 13 ust.1 – 9,**

3) zakazuje się:

- a) prowadzenia nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
  - b) stosowania od strony terenów komunikacyjnych ogrodzeń pełnych, oraz wyższych niż 1,5 m;
  - c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych z wyjątkiem przewidzianych projektem budowlanym;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały.

5. Wyznacza się tereny istniejących polowych upraw rolniczych, oznaczone na rysunku planu: na załączniku nr 1 symbolem "RP", [1RP; 6RP; 7RP; 10RP; 11RP; 12RP; 16RP ; 17RP; 18RP; 21RP ; 29RP; 30RP; 36RP; 64RP; 76RP; 81RP; 83RŁ; 85RŁ; 88 RŁ; 89 RŁ] dla których:

1) ustala się :

- a) Zasady kształtowania zagospodarowania - utrzymanie efektywnej gospodarki rolnej,
- b) Utylizacja odpadów poźniwnych; - kompostowanie po segregacji,
- c) 100 % pokrycia terenu – uprawami rolnymi, za wyjątkiem terenów o funkcji siedliska gospodarstwa rolnego,
- d) nakaz stosowania zieleni rodzimej dla kształtowania tzw. śródpolnych pasów ochronnych;
- e) maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia;
- f) zmianę ukształtowania terenu dopuszczalną jedynie w zakresie niezbędnym dla poprawnej technicznie realizacji gospodarki polowej;

- g) dostępność z istniejących dróg lokalnych dojazdowych i wewnętrznych
  - h) docelowe kablowanie sieci istniejących napowietrznych linii przesyłowych elektroenergetyki.
  - i) **elementy infrastruktury technicznej zgodnie z zapisem § 13 ust.1 – 9,**
  - j) **parametry i gabaryty obiektów budowlanych zgodnie z § 10.4 d, e.**
  - k) zasady nowych podziałów geodezyjnych zgodnie z zapisem rozdziału 8;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebiegi niezbędnej infrastruktury technicznej,
  - b) nawadnianie z własnych lokalnych ujęć wody,
  - c) dopuszcza się zalesianie upraw niskiej bonitacji (użytków klasy V i VI nieefektywnych gospodarczo) graniczących z istniejącymi kompleksami leśnymi,
  - d) budowę, rozbudowę, przebudowę lub rozbiórkę części lub całości instalacji sieciowych infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania wymogów bezpieczeństwa oraz warunków technicznych realizacji funkcji podstawowej symbolu planu,
  - e) budowę siedlisk gospodarstw rolnych związanych z tym terenem lub rolniczych obiektów technologicznych (np. obory, obiekty inwentarskie, stodoły, zbiorniki wody itp.),
  - f) budowę dróg dojazdowych, podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i gospodarczych dróg dojazdowych,
- 3) Zakazuje się:
- a) lokalizacji obiektów mieszkalnych nie związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym,
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały

6. Wyznacza się tereny usług publicznych kultu religijnego - istniejący zabytkowy kościół rzymsko - katolicki, oznaczony na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem "44UK" , dla którego:

- 1) ustala się następującą charakterystykę zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca,
  - b) budynek o szachulcowej konstrukcji drewnianej,
  - c) rozplanowanie zgodne ze ścisłymi liniami zabudowy wg rysunku planu wysokość do 25 m – dominanta architektoniczna z dzwonnica,
  - d) dachy wielospadowe, strome, kryte dachówką ceramiczną o kącie nachylenia zgodnym z wymogami technologicznymi materiału pokrycia,
  - e) działka niepodzielna – całkowicie zabudowana (ca 90 %),
  - f) wjazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem "TD-KL",
  - g) **elementy infrastruktury technicznej zgodnie z zapisem § 13 ust. 1 – 9,**
- 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały.

7. Wyznacza się tereny usług publicznych – teren istniejącej szkoły podstawowej, oznaczony na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem "102UO" , dla której:

- 1) ustala się :
- a) budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów oświatowych,
  - b) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji i sportu;
  - c) dojazd od strony ulic oznaczonych rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem "TD-KL";

- d) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje o wysokości mierzonej od poziomu terenu do poziomu kalenicy nie większej niż 14 m (w przypadku nachylenia terenu działki - wysokości należy mierzyć od poziomu terenu w tym miejscu, w którym poziom terenu stykającego się z budynkiem jest najwyższy);
- e) dachy strome o nachyleniu połąci 25° - 45°, kryte dachówką, o głównej kalenicy równoległej do sąsiadującej z działką drogi (z dopuszczalną odchyłką od kierunku do 20°);
- f) powierzchnia zabudowana max 65 % powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna min 25 % powierzchni działki;
- g) zmianę ukształtowania terenu dopuszczalną jedynie w zakresie niezbędnym dla poprawnej technicznie realizacji projektowanego zagospodarowania;
- h) miejsca postojowe: minimum 4 miejsca; w przypadku lokalizacji usług minimum dodatkowo 6 miejsc;
- i) **elementy infrastruktury technicznej zgodnie z zapisem § 13 ust. 1 – 9,**

2) dopuszcza się:

- a) zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów z przeznaczeniem na funkcje towarzyszące oświatowe lub rekreacyjne,
  - b) realizację obiektów i urządzeń oświatowych lub rekreacyjnych w tym przeznaczonych do organizacji imprez masowych.; realizację obiektów boisk, kortów tenisowych, hal sportowych, małej architektury, ogrodów zabaw dla dzieci, oczek wodnych, basenów, zbiorników wodnych, w tym retencyjnych,
  - c) realizację obiektów usługowych, urządzeń infrastruktury technicznej, zabudowy oświatowej i pensjonatowej (bursy), mieszkalnej ściśle związanej z prowadzoną działalnością,
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały,

8. Wyznacza się teren istniejącego czynnego cmentarza komunalnego oznaczony na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem "**101ZC**", dla którego:

1) ustala się :

- a) utrzymanie i konserwacja cmentarza z zastosowaniem zieleni rodzimej maksymalna ochrona istniejącego zadrzewienia i ogrodzeń żywopłotami;
- b) zmianę ukształtowania terenu dopuszczalną jedynie w zakresie niezbędnym dla poprawnej technicznie realizacji projektowanego zagospodarowania;
- c) utrzymanie ochronnej strefy sanitarnej cmentarza czynnego;
- d) minimalna ilość miejsc parkingowych dla obszaru objętego planem 20, w tym min 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych;
- e) **elementy infrastruktury technicznej zgodnie z zapisem § 13 ust. 1 – 9,**

2) dopuszcza się:

- a) realizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) realizację dróg i urządzeń infrastruktury drogowej,
  - c) realizację obiektów i urządzeń małej architektury,
  - d) zagospodarowanie terenu na cele cmentarne.
- 3) zakaz:
- a) lokalizacji zabudowy obiektów niezgodnych z funkcją podstawową;
  - b) prowadzenia nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały.

9. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku – symbolem "**US,ZP**" [**103US,ZP**], dla których:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji i sportu;
- b) dojazd od strony ulic oznaczonych rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem "TD-KD";
- c) miejsca postojowe: minimum 1 miejsce na 25 m<sup>2</sup> pow. użytkowej obiektów;
- d) **elementy infrastruktury technicznej zgodnie z zapisem § 13 ust. 1 – 9;**

2) dopuszcza się:

- a) realizacje obiektów i urządzeń sportowych lub rekreacyjnych w tym przeznaczonych do organizacji imprez masowych.; realizacje obiektów boisk, kortów tenisowych, hal sportowych, małej architektury, ogrodów zabaw dla dzieci, oczek wodnych, basenów, zbiorników wodnych, w tym retencyjnych,
- b) realizacje obiektów usługowych, urządzeń infrastruktury technicznej , zabudowy pensjonatowej ściśle związanej z funkcją podstawową,
- c) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje nadziemne o wysokości mierzonej od poziomu terenu do poziomu kalenicy nie większej niż 14 m (w przypadku nachylenia terenu działki - wysokości należy mierzyć od poziomu terenu w tym miejscu, w którym poziom terenu stykającego się z budynkiem jest najwyższy),
- d) dachy strome o nachyleniu połaci 25° - 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- e) powierzchnia zabudowana max 40 % powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna min 55 % powierzchni działki,
- f) budowę, rozbudowę, przebudowę lub rozbiórkę części lub całości instalacji sieciowych infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania wymogów bezpieczeństwa oraz warunków technicznych realizacji funkcji podstawowej symbolu planu,

3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały.

10. Wyznacza się teren zieleni parkowej oznaczony na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem "ZP" [49ZP; 56ZP;] , dla którego:

1) ustala się :

- a) utrzymanie i konserwacja starodrzewu zabytkowego parku podworskiego;
- b) minimalna ilość miejsc parkingowych dla obszaru objętego planem 20, w tym min 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych;

2) dopuszcza się:

- a) realizacje placów zabaw, urządzeń sportu i rekreacji, obiektów typu amfiteatr, muszla koncertowa;
- b) realizacje urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) realizacje dróg i urządzeń infrastruktury drogowej,
- d) realizacje obiektów i urządzeń małej architektury,
- e) zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjne.
- f) **elementy infrastruktury technicznej zgodnie z zapisem § 13 ust. 1 – 9,**

3) Zakaz:

- a) prowadzenia nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- b) wycinki istniejącego zadrzewienia za wyjątkiem związanych z konserwacją zieleni lub kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- c) stosowania nowych ogrodzeń poza żywopłotami,

4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały,

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały,



11. Wyznacza się tereny wód otwartych oznaczony na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem **"47WO; 86WO; 87WO;90WO"** ; dla którego:

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) zasady kształtowania zagospodarowania: utrzymanie stanu istniejącego,
  - b) odbiornik przelewów ( poprzez piaskowniki i punkty uzdatniania) kanalizacji deszczowej z dróg,.
- 2) dopuszcza się:
  - a) zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjne.
- 3) Zakaz:
  - a) prowadzenia nadziemnych sieci infrastruktury technicznej
  - b) wycinki istniejącego zadrzewienia poza bieżącą konserwacją,
  - c) stosowania nowych ogrodzeń poza żywopłotami
- 4) nakaz stosowania stosownych przepisów ochronnych rzeki Warty.
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały.
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały.

12. Wyznacza się tereny trafostacji oznaczony na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem **"48EE"** , dla którego

- 1) ustala się:
  - a) przebieg napowietrznej lub kablowej linii energetycznej średniego napięcia;
  - b) budowę stacji transformatorowej murowanej, kontenerowej lub słupowej;
  - c) przebudowę lub modernizację istniejącej stacji transformatorowej;
  - d) dojazd od strony przyległych ulic;
  - e) maksymalna wysokość obiektów wg wymogów technologicznych;
  - f) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu jedynie w zakresie niezbędnym dla poprawnej technicznie realizacji projektowanego zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się:
  - a) włączenie, przeznaczenie i zagospodarowanie terenu na funkcje obszaru bezpośrednio przyległego w przypadku rezygnacji administratora sieci elektroenergetycznej z podstawowego przeznaczenia terenu.
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały.

13. Wyznacza się tereny przemysłu, powierzchniowej eksploatacji kruszyw z przeznaczeniem na funkcje rekultywacji zieleni leśnej oznaczony na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem **"4PP,PE,ZI;31PP,PE,ZI"**,

- 1) ustala się:
  - a) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 - symbolu urbanistycznym "TD-KD", "TD-KW";
  - b) zmianę ukształtowania terenu dopuszczalną jedynie w zakresie niezbędnym dla poprawnej technicznie realizacji projektowanego zagospodarowania;
  - c) ustala się obowiązek zabezpieczenia wyrobiska przed niekontrolowanym użytkowaniem, w szczególności przed zaśmiecaniem i odprowadzaniem ścieków;
  - d) w przypadku uciążliwości związanych z hałasem prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami prawa;

- e) eksploatację należy prowadzić przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa, szczególnie odnosi się to do zboczy wyrobiska, które należy formować przy uwzględnieniu kąta stoku naturalnego;
- f) po zakończeniu eksploatacji kruszywa ze złoża kruszywa naturalnego, ustala się kierunek rekultywacji jako zieleni izolacyjnej;
- g) **elementy infrastruktury technicznej zgodnie z zapisem § 13 ust. 1 – 9.**

2) dopuszcza się:

- a) budowę obiektów małej architektury, oczek wodnych, basenów,

3) zakazuje się:

- a) stosowania ogrodzeń pełnych,

4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały,

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały.

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem "84KK" /teren zamknięty poza obszarem planu/.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. 1. 1 Granice nowych podziałów geodezyjnych wymagają zachowania ustaleń szczegółowych jednostek planu:

1) minimalna szerokości frontu działki budowlanej:

- a) wolnostojącej: od 28,0 m ;
- b) bliźniaczej: od 13,0 m ;
- c) szeregowej: od 9,0 m ;

2) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- a) wolnostojącej: od 1000 m<sup>2</sup>;
- b) bliźniaczej: od 550 m<sup>2</sup>;
- c) szeregowej: od 450 m<sup>2</sup>;

3) drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 9,0 m,

2. Granice podziałów w jednostkach planu winny spełniać wymogi ust.1, z zachowaniem wyznaczenia działek pod realizację dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających min.9,0 m, a w przypadku dróg „ślepych” zakończonych placami manewrowymi o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.

3. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

4. Zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do drogi za wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

5. Dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających min 4,5 m w przypadku dojazdu do maksymalnie 2 działek.

6. Dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej wg potrzeb.

7. Podział gruntów rolnych oznaczonych na planie " RP i RŁ" stosownie do przepisów szczególnych.

8. Dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów dla terenów ograniczonych liniami rozgraniczającymi teren jednostki planu.

## Rozdział 9.

### Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem "TD-KZ" – drogi publiczne [01TD-KZ; 02TD-KZ; 03TD-KZ] o charakterze zbiorczym, dla których:"

1) ustala się:

- a) szerokości w liniach rozgraniczenia według stanu istniejącego z dopuszczeniem korekty tych linii wynikających z projektów technicznych rozbudowy i przebudowy tych dróg,
- b) skrzyżowania proste z drogami lokalnymi o symbolu „TD-KL”
- c) dwustronny ciąg pieszy,
- d) pas zielni izolacyjnej żywopłot zimozielony h=50 cm, s= 50cm,
- e) jezdnia nie węższa niż s= 6,0 mb o nawierzchni utwardzonej,
- f) pas techniczny na uzbrojenie szerokości min 3,0 mb nawierzchnia żwirowa, trawnik, chodnik dla pieszych,
- g) wykonanie wjazdów na teren przyległej jednostki urbanistycznej– zgodnie z oznaczeniem i wymiarami rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000,
- h) koszty ochrony budynków mieszkalnych przed uciążliwym hałasem i wibracją związaną z eksploatacją dróg zbiorczych ponoszą dysponenti prawni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

2) dopuszcza się:

- a) wydzielony ciąg ścieżki rowerowej;
- b) skrzyżowania typu „T” z drogami dojazdowymi i wewnętrznymi,
- c) wjazdy na działki przyległe jedynie w wypadku braku możliwości dojazdu z dróg niższej kategorii ,
- d) parkingi i miejsca postojowe realizacyjnego dróg zbiorczych dopuszczalne w pasie drogowym Wg projektu budowlanego drogi,

3) Zakaz lokalizacji nośników reklamowych oraz drzewostanu ograniczających widoczność drogi,

4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały,

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały,

6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,

2. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem "TD-KL" – drogi publiczne [01 TD-KL; 04 TD-KL; 05 TD-KL; 06 TD-KL; 07 TD-KL; 08 TD-KL; 09 TD-KL; 010 TD-KL; 011 TD-KL; 012 TD-KL; 013 TD-KL; 014 TD-KL; 015 TD-KL; 038TD-KL, 050 TD-KL] o charakterze lokalnym, dla których:

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia według stanu istniejącego z dopuszczeniem korekty tych linii wynikających z projektów technicznych rozbudowy i przebudowy tych dróg,
- b) jednostronny ciąg pieszy, pas zielni izolacyjnej żywopłot zimozielony h= 50 cm s= 50 cm,
- c) jezdnia nie węższa niż s= 6,0 mb o nawierzchni utwardzonej,
- d) pas techniczny na uzbrojenie min 3,0 mb nawierzchnia żwirowa, trawnik, chodnik dla pieszych,
- e) Wykonanie wjazdów na teren przyległej jednostki urbanistycznej – zgodnie z oznaczeniem i wymiarami na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 ,

2) dopuszcza się:

- a) parkingi i miejsca postojowe w pasie drogowym wg projektu realizacyjnego drogi;
- b) wydzielony ciąg ścieżki rowerowej;
- c) realizację dwustronnych wydzielonych ciągów pieszych,

- d) wjazdy na działki przyległe,
- 3) zakazuje się: lokalizacji nośników reklamowych oraz drzewostanu ograniczających widoczność drogi,
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały,
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,

3. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem "TD-KD" - drogi publiczne [017 TD-KD; 018 TD-KD; 019 TD-KD; 020 TD-KD; 021 TD-KD; 022 TD-KD; 023 TD-KD; 024 TD-KD; 025 TD-KD; 026 TD-KD; 027 TD-KD; 029 TD-KD; 030 TD-KD; 031 TD-KD; 032 TD-KD; 033 TD-KD; 034 TD-KD; 035 TD-KD; 041 TD-KD; 042 TD-KD; 048 TD-KD; 051 TD-KD] dojazdowe, dla których: .

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) dla projektowanych dróg szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających,
  - b) ulica jednojezdniowa o szerokości min. 5,50 m,
  - c) pas zielni izolacyjnej żywopłot zimozielony h=50 cm s=50 cm,
  - d) pas techniczny na uzbrojenie min 3,0 mb nawierzchnia żwirowa, trawnik, chodnik dla pieszych,
  - e) wykonanie wjazdu na tereny przyległych jednostek urbanistycznych bez ograniczenia dostępu,
- 2) dopuszcza się realizacje:
  - a) jednostronnych, wydzielonych ciągów pieszych,
  - b) zachowanie istniejącej szerokości dróg na terenach zainwestowanych,
  - c) wydzielonych ścieżek rowerowych,
  - d) zatok parkingowych.
- 3) Zakaz lokalizacji nośników reklamowych oraz drzewostanu ograniczających widoczność drogi,
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały,
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,

4. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem "TD-KW" – drogi [016 TD-KW; 028 TD-KW; 036 TD-KW; 037 TD-KW; 038 TD-KW; 039 TD-KW; 040 TD-KW; 041 TD-KW; 042 TD-KW; 044 TD-KW; 045 TD-KW; 046 TD-KW; 047 TD-KW; 051 TD-KW; 052 TD-KW; 053 TD-KW; 054 TD-KW; 055 TD-KW; 056 TD-KW; 057 TD-KW; 058 TD-KW; 059 TD-KW] wewnętrzne dla których:

- 1) ustala się:
  - a) dla projektowanych dróg szerokości minimum 9,0 m w liniach rozgraniczających,
  - b) pas zielni izolacyjnej żywopłot zimozielony h= 50 cm s= 50 cm,
  - c) jezdnia nie węższa niż s= 5,5 mb o nawierzchni utwardzonej,
  - d) pas techniczny na uzbrojenie min 3,0 mb nawierzchnia żwirowa, trawnik, chodnik dla pieszych,
  - e) Wykonanie wjazdu na tereny przyległych jednostek urbanistycznych bez ograniczenia dostępu,
- 2) dopuszcza się realizacje:
  - a) jednostronnych, wydzielonych ciągów pieszych,
  - b) zachowanie istniejącej szerokości dróg na terenach zainwestowanych,
  - c) wydzielonych ścieżek rowerowych,
  - d) zatok parkingowych,

- e) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem przewidzianych projektem budowlanym,
  - f) dróg wewnętrznych na terenach o symbolu MN, MU, MN,U, M/UR o szerokości mniejszej niż w pkt 1a, lecz nie mniejszej niż 7,0m w liniach rozgraniczających pod warunkiem, że służą one jako dojazd do maksymalnie 6 działek.
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z § 6 i 7 niniejszej uchwały,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z § 8 niniejszej uchwały,
  - 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z § 13 niniejszej uchwały,
5. Dla istniejącego układu ulic zachowuje się ewidencyjne linie rozgraniczające, do czasu przebudowy dróg.
6. Dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenów komunikacji, pod warunkiem zachowania ich ciągłości i ustaleń niniejszego rozdziału.
7. Wyznacza się tereny ujęcia wody pitnej oznaczony na rysunku planu: załącznik nr 1 w skali 1:2000 symbolem " **108Uw**" ; dla którego:

1) ustala się następujące warunki:

a) Zasady kształtowania zagospodarowania: utrzymanie stanu istniejącego,

2) dopuszcza się:

a) zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjne po likwidacji ujęcia,

b) przebudowę lub modernizację istniejącej stacji uzdatniania,

c) dojazd od strony przyległych dróg,

d) maksymalna wysokość obiektów wg wymogów technologicznych,

e) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu jedynie w zakresie niezbędnym dla poprawnej technicznej realizacji projektowanego zagospodarowania,

3) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,

2) nakaz stosowania stosownych przepisów sanitarnych ujęcia wody pitnej,

3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z §6 i 7 niniejszej uchwały,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §8 niniejszej uchwały,

**§ 13.** 1. Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu oznaczonego symbolem w planie należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ciągów komunikacji pieszej,

2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, teletechniczną, odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) dostawę wody z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej,

2) utrzymanie i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci wodociągowej,

3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody,

4) obowiązek zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru poprzez sieć hydrantów,

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:

1) budowę zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,

2) dopuszczenie:

a) odprowadzenia ścieków do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

3) zakaz:

a) budowy nowych przydomowych oczyszczalni ścieków z polami rozsączającymi.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu za pośrednictwem studzienek chłonnych. z dopuszczeniem budowy kanalizacji deszczowej oraz rynsztoków kaskadowych przy drogach pokonujących stoki - dla odprowadzenia wód nawalnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się podłączenie się do sieci gazu ziemnego.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie terenów objętych planem z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych na warunkach określonych przez operatora sieci, z preferencją stosowania sieci kablowych,

a) Dla linii 110 kV należy utrzymać korytarz techniczny o szerokości minimum 15,0 m w obu kierunkach,

b) Lokalizacja zabudowy pod linią, w pobliżu linii, każdorazowo wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci,

c) Linie energetyczne kablowe średniego napięcia wraz sieciami towarzyszącymi prowadzić przez tereny rolne oraz w pasach technicznych dróg istniejących i projektowanych - poza jezdniami.

2) dopuszcza się:

a) w przypadku zaistnienia potrzeby dodatkowego zasilania obiektów w obszarze planu - realizację dodatkowych urządzeń elektroenergetycznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV wolnostojących (na działkach o pow. do 30 m<sup>2</sup>), kioskowych lub słupowych,

b) przebudowę linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych w przypadku wystąpienia kolizji z planowaną zabudową na warunkach zarządcy sieci,

3) elektroenergetyczna sieć przesyłowa:

a) Na terenie objętym planem dopuszcza się budowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (dwutorowej linii 2 x 400 kV względnie linii wielotorowej, wielonapięciowej) pod warunkiem nie kolidowania z wyznaczonymi w planie terenami o przeznaczeniu innym niż rolnicze oraz nie objętymi obowiązującymi planami miejscowymi lub wskazanymi na rysunku planu potencjalnymi terenami objętymi planami miejscowymi.

4) w pasie technologicznym linii napowietrznej obowiązuje:

a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych, budynków użyteczności publicznej (szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole itp.)

b) zakaz lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi (działalność gospodarcza, turystyczna, rekreacyjna itp.),

c) lokalizacja wszelkich obiektów wymaga uzgodnienia z właścicielem linii napowietrznej,

d) zakaz budowy skarp, hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości mniejszej niż 16 m od osi tej linii w obu kierunkach,

e) dopuszcza się odstępstwa od zakazów w pkt. a, b, d pod warunkiem uzyskania zgody właściciela linii napowietrznej,

5) teren w pasie technologicznym linii nie może być przeznaczony pod funkcje zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej lub związanej z działalnością gospodarczą,

6) w pasie technologicznym linii napowietrznej zalesienie terenów rolnych jest dopuszczalne pod warunkiem uzyskania zgody właściciela linii,

7) w sąsiedztwie pasów technologicznych linii napowietrznej lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem jest dopuszczalne pod warunkiem uzyskania zgody właściciela linii,

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie w zabudowie mieszkaniowej i usługowej i pozostałej do celów grzewczych:

1) gazu,

2) energii elektrycznej,

3) oleju opalowego,

4) paliw stałych,

5) odnawialnych źródeł energii.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się obowiązek lokalizacji wolnostojących pojemników na odpady stałe w granicach zainwestowanych działek.

9. W zakresie sieci telekomunikacyjnych zaleca się realizację systemu sieci kablowej.

#### **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

§ 14. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości terenów objętych planem: 30 %.

§ 15. W granicach niniejszego planu na cele nierolne i nieleśne, przeznaczają się łącznie 1078,3794 ha gruntów rolnych, z czego 20,7949 klasy III dokonuje się za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 grudnia 2011 r. (decyzja znak: GZ.tr.057 - 602 - 295/11) pozostałe grunty za zgodą Rady Gminy Santok,

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy w Santoku

Przewodniczący Rady Gminy

**Honorata Brzytwa**

## **ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP GMINY SANTOK**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 póź. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga o uwagach wniesionych w trakcie wyłożenia projektu MPZP Gminy Santok, w miejscowości JANCZEWO, w terminie 14 dni po okresie wyłożenia

- 1) Uwaga złożona w dniu 09.06.2011r. przez Pana Romana Iwanka, dotycząca dz. nr ewid. 188 i 189 w celu przeznaczenia pod działalność usługowo-handlową jest częściowo uwzględniona, w taki sposób, że tereny wzdłuż ciągu komunikacyjnego o szer. 200m będą miały funkcje usługowe o symbolu „U”, natomiast pozostała część stanowić będzie przestrzeń buforową stanowiącą swego rodzaju izolację od terenów usługowych i oznaczone będą symbolem „RP”.
- 2) Uwaga złożona w dniu 29.06.2011r. przez Państwa: Gretę Starecką-Kwaśny i Krzysztofa Kwaśny, Agatę Kulik, Dariusza Kulika, Agnieszkę Kochanowską, Grzegorza Kochanowskiego, dotycząca usunięcia z planu zapisu dotyczącego przebiegu dróg wewnętrznych uwzględniono w całości.
- 3) Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 04.07.2011r. przez WARTA DOM Spółka JAWNA, ul. Z. Herberta 3 w Gorzowie Wlkp, dotyczącej lokalizacji w obszarze o symbolu 38MU zabudowy wielorodzinnej, zapisy planu dla terenów „38 MU” o funkcji jednorodzinnej z usługami są właściwe w tym obszarze Janczewa i brak jest argumentów mogących uwzględnić wniesione uwagi w celu zmiany treści projektu uchwały.
- 4) Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 04.07.2011r. przez Panią Iwonę Barylak, dotyczącej lokalizacji w obszarze o symbolu 38MU zabudowy wielorodzinnej, zapisy planu dla terenów „38 MU” o funkcji jednorodzinnej z usługami są właściwe w tym obszarze Janczewa i brak jest argumentów mogących uwzględnić wniesione uwagi w celu zmiany treści projektu uchwały.
- 5) Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 04.07.2011r. przez Pana Bartosza Jesisa, dotyczącej lokalizacji w obszarze o symbolu 95MN zabudowy wielorodzinnej, zapisy planu dla terenów „95 MN” o funkcji jednorodzinnej są właściwe w tym obszarze Janczewa i brak jest argumentów mogących uwzględnić wniesione uwagi w celu zmiany treści projektu uchwały.
- 6) Uwaga złożona w dniu 05.07.2011r. przez Pana Romana Sulewicza dotycząca dz. nr ewid. 32 jest bezprzedmiotowa, gdyż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zabrania funkcji, która będzie realizowana zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy tj. warsztatu mechaniki samochodowej.
- 7) Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 25.07.2011r. przez Pana Józefa Karwackiego, dotyczącej lokalizacji zjazdu z działki przy ul. Orzechowej położonej w Janczewie, gdyż plan miejscowy nie rozstrzyga o lokalizacji zjazdu, a jedynie o przebiegu dróg oraz przeznaczeniu terenów wzdłuż ciągów komunikacyjnych.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XX/145/12

Rady Gminy Santok

z dnia 24 maja 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy na obszarze objętym ustaleniami planu związane są z realizacją wodociągu i kanalizacji sanitarnej, realizacją ulic.

2. W zakresie realizacji zaopatrzenia w wodę przewiduje się:

a) modernizację istniejących sieci i urządzeń wodociągowych.

3. W zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej przewiduje się:

a) budowę sieci kanalizacyjnej w ramach realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, grawitacyjnej z przyłączami, w miejscowościach: Janczewo.

Powyższe sieci zaopatrzenia w wodę i kanalizacji sanitarnej będą prowadzone w liniach rozgraniczających dróg.

4. W zakresie inwestycji drogowych przewiduje się:

a) modernizację istniejących dróg dojazdowych,

5. W zakresie inwestycji elektroenergetycznych przewiduje się:

a) modernizację istniejących sieci i urządzeń na podstawie zbilansowanych potrzeb.

6. Powyższe zadania **finansowane będą częściowo ze środków pozabudżetowych** uzyskiwanych z różnych źródeł (fundusze unijne i inne, w tym środki prywatnych inwestorów) przy udziale środków własnych gminy, zgodnie z obowiązującymi w tej mierze przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XX/145/12

Rady Gminy Santok

z dnia 24 maja 2012 r.

**Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, w sprawie rozpatrzenia uwagi	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8

1	09.06. 2011r.	Roman Iwanek	o zmianę przeznaczenia pod działalność usługowo-handlową	Janczewo dz. nr 188 i nr 189	29 RP tereny upraw polowych	Wniosek uwzględniono w części: zmiany przeznaczenia terenu w pasie szerokości 200 wzdłuż ciągu komunikacyjnego	Pozostałe części działek pozostają o projektowanym przeznaczeniu 29RP-tereny upraw polowych
2	04.07. 2011r.	WARTA DOM Spółka Jawna ul. Z.Herberta 3 66-400 Gorzów Wlkp.	§ 10.3 pkt 1 lit a O dopisanie zabudowy szeregowej, wielorodzinnej typu małe domy mieszkalne  Lit.c Dopisać dojazd od strony ulic 03 TD-KZ, 01 TD-KZ Lit.e Dopisać kalenicę równoległą do kierunku dróg dojazdowych Lit.d Ilości miejsc postojowych na każde mieszkanie Zmniejszenia	Janczewo dz. nr 141/2	38MU- zabudowa istniejąca i projektowana o funkcji mieszkaniowej z lokalizacją usług  Typ zabudowy: Wolnostojąca i bliźniacza	-	Uwagi nieuwzględnione

			powierzchni działek dla zabudowy bliźniaczej od 550m <sup>2</sup> na 500m <sup>2</sup>  Dla zabudowy szeregowej od 450 na 300m <sup>2</sup>				
3	04.07.2011r.	Iwona Barylak	§ 10.3 pkt 1 lit a O dopisanie zabudowy szeregowej, wielorodzinnej typu małe domy mieszkalne  Lit.c Dopisać dojazd od strony ulic 03 TD-KZ, 01 TD-KZ  Lit.e Dopisać kalenicę równoległą do kierunku dróg dojazdowych Lit.d Zmiany ilości miejsc	Janczewo dz. nr 143	38MU- zabudowa istniejąca i projektowana o funkcji mieszkaniowej z lokalizacją usług  Typ zabudowy: - wolnostojąca i bliźniacza		Uwagi nieuwzględnione

			<p>postojowych na każde mieszkanie</p> <p>Zmniejszenia powierzchni działek dla zabudowy bliźniaczej od 550m<sup>2</sup> na 500m<sup>2</sup></p> <p>Dla zabudowy szeregowej od 450 na 300m<sup>2</sup></p>				
4	04.07.2011r.	Bartosz Jesis Janczewo 61F 66-431 Santok	<p>§ 10.1 pkt 1 lit a</p> <p>O dopisanie zabudowy szeregowej, wielorodzinnej typu małe domy mieszkalne</p> <p>Lit.d Dopisać także dojazd od strony ulic 041 TD-KD, 042 TD-KD, 044 TD-KW</p> <p>Lit.f Dopisać kalenicę prostopadłą lub równoległą do kierunku dróg dojazdowych</p> <p>Zmniejszenia</p>	Janczewo dz. 250/3	95MN – zabudowa istniejąca i projektowana o funkcji mieszkaniowej, usług wbudowanych w bryłę budynku	-	Uwagi nieuwzględnione

			powierzchni działek dla zabudowy bliźniaczej od 550m2 na 500m2  Dla zabudowy szeregowej od 450 na 300m2				
5	05.07. 2011r.	Roman Sujewicz 66-431 Santok Janczewo 43	O uwzględnienie w funkcji terenu zabudowy warsztatu samochodowego	Janczewo dz. nr 32	43MU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i bliźniacza z dopuszczeniem usług	-	Uwaga nieuwzględniona
6	25.07. 2011r.	Karwacki Józef 66-431 Santok ul. Orzechowa 3	O ujęcie w planie zjazdu i wjazdu z ulicy Orzechowej na drogę nr 158	Janczewo dz. nr 221/1 i 224	01 –TD-KL ; drogi publiczne	-	Uwaga nieuwzględniona

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

.....  
(podpis wójta)

\*) Niepotrzebne skreślić.

## **Uzasadnienie**

DO UCHWAŁY RADY GMINY SANTOK Nr XX/145/2012

z dnia 24.05.2012 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miejscowości Janczewo**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z przepisami:

Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (Dz. U. Nr 142 z 2001 roku, poz. 1591 z późniejszymi zmianami);

Ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 roku, poz. 717 z późniejszymi zmianami);

Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 z 2008 roku, poz. 1227);

Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, (Dz. U. Nr 121, 2004 roku, póź. 1266 z późniejszymi zmianami),

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

1. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miejscowości Janczewo jest wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkalnej, wskazanie terenów pod funkcje usług, rzemiosła, terenów na, których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1995 r. oraz rozwiązań elementów powiązań komunikacyjnych istniejących dróg z drogami wewnętrznymi dojazdowymi oraz z powiązaniem ich z istniejącymi i projektowanymi sieciami;

2. Ponadto celem planu jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych na terenie miejscowości Janczewo poprzez utrzymanie istniejącego sposobu kształtowania zabudowy oraz zapobieżenie lokalizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydawanych w przypadku braku planu;

3. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Santok w miejscowości Janczewo, poprzedzone zostało uchwałą Nr XIII/59/07 z dnia 14 lipca 2007 roku;

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki na terenie obrębu miejscowości Janczewo;

5. Wójt Gminy Santok, w nawiązaniu do art. 15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządził miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjętym uchwałą zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Santok Nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17.03.2005 r., w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok;

6. W studium uwarunkowań, dla terenów objętych miejscowym planem ustalono kierunek zagospodarowania: tereny w obrębie miejscowości Janczewo wyznaczone w studium mogą być przeznaczone pod funkcje głównie zabudowy mieszkalnej, zagrodowej, usług z utrzymaniem terenów upraw rolnych w istniejących enklawach oraz wzdłuż istniejących ciągów;

7. Plan uwzględni położenie działek na obszarze chronionego krajobrazu, w obrębie których, sposób zagospodarowania podporządkowany jest ochronie walorów krajobrazowych i zasobów przyrodniczych, poprzez:

- 1) wprowadzenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

8. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia oraz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do wglądu publicznego w terminie od dnia 31 maja 2011 r. do 21 czerwca 2011 r.

9. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które rozpatrzone przez Radę Gminy i odrzucone w całości.

10. Wójt Gminy w Santoku, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Santok projekt uchwały wraz z załącznikami:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie miejscowości Janczewo”, opracowany w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Santok o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Santok o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

11. Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Santok, stwierdziła zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami przytaczanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok.

12. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Santok w m. Janczewo, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych na podstawie planu.

Przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niesie za sobą koszty, które szybko się zwrócą, a zmiany wynikające z poniesionych wydatków przyniosą w przyszłości dochody dla gminy.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, kolejności poszczególnych czynności wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz tym, że zachowano spójność z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok, przedstawiam do uchwalenia projekt przedmiotowej uchwały.

Zostały przygotowane dokumenty formalno - prawne związane z podjęciem prac planistycznych oraz dokumenty sporządzane w toku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.