

**UCHWAŁA NR XLI/313/14
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 19 sierpnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w gminie Santok – obręb Nowe Polichno i Stare Polichno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.), uchwała się co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XV/109/11 Rady Gminy Santok z dnia 22 grudnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Santok – obręb Nowe Polichno i Stare Polichno, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/266/13 Rady Gminy Santok z dnia 30 grudnia 2013r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 69 ha, położony w obrębach geodezyjnych Nowe Polichno i Stare Polichno.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest sytuowanie budynków; linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, oraz elementów takich jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne;
- 2) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej, gdy jej obrys wykracza poza obrys kondygnacji przyziemnej;
- 4) „korytarzu technicznym” – należy przez to rozumieć pas terenu, którego osią podłużną jest rzut poziomy osi sieci infrastruktury technicznej, a wymiarem poprzecznym jest szerokość określona na rysunku planu.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny usług sportu, rekreacji i turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami US1, US2, US3 i US4;
- 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, KDW3 i KDW4.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny o których mowa w ust. 1;
- 5) wymiarowanie.

3. Następujące oznaczenia graficzne są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) orientacyjny przebieg istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;
- 2) korytarze techniczne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

§ 5. Nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§ 6. W zakresie parcelacji gruntów:

- 1) nie wskazuje się nieruchomości przeznaczonych do scalania i podziału;
- 2) dopuszcza się wydzielanie nowych działek o powierzchni minimalnie 1 ha;
- 3) nakazuje się, aby nowy układ granic umożliwiał obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do istniejących dróg w granicach planu lub dróg przyległych do granic planu;
- 4) dopuszcza się łączenie i podział na działki o parametrach innych niż określone w punktach 1) i 2), na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych oraz dróg.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakazuje się stosować rozwiązania wykluczające możliwość ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do środowiska;
- 2) nakazuje się aby poziom uciążliwości inwestycji spełniał wymagania, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 8. Na obszarze planu nie występują stanowiska archeologiczne, strefy ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony krajobrazu. W przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez:

- a) gminną drogę wewnętrzną na działce ewidencyjnej nr 161 jako przedłużenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW3 – w kierunku wschodnim, do drogi wojewódzkiej nr 158,
 - b) gminną drogę wewnętrzną na działkach ewidencyjnych nr 159 i 228 jako przedłużenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW4 – w kierunku północnym, do drogi powiatowej nr 1401F,
 - c) gminną drogę wewnętrzną na działce ewidencyjnej nr 150 i 124 jako przedłużenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW1 – w kierunku zachodnim, do drogi powiatowej nr 1401F;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez wyznaczone na rysunku planu tereny dróg wewnętrznych oraz drogi przyległe do granic planu;
 - 3) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizację jezdni, ciągów pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, miejsc do parkowania, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych 15/0,4kV, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia, małej architektury oraz pozostałych elementów wyposażenia ulic.

§ 10. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej oraz infrastruktury technicznej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się korytarze techniczne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, oznaczone na rysunku planu, w obrębie których dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody,
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - a) nakazuje się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na własnej działce,
 - c) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, sieci melioracyjnej lub gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej oraz indywidualnych zbiorników gazowych zlokalizowanych na własnej działce;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie z projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych 15/0,4kV zlokalizowanych poza granicami planu lub w granicach planu,
 - b) nakazuje się realizować nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia jako linie kablowe;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorczych instalacji, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w usługi teletechniczne ustala się zaopatrzenie z sieci teletechnicznej lub z innych źródeł.

§ 11. Nie określa się zasad tymczasowego zagospodarowania terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Wyznacza się tereny usług sportu, rekreacji i turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami US1, US2, US3 i US4.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się, że podstawową funkcją jest funkcja usługowa w zakresie sportu, rekreacji oraz turystyki;
- 2) dopuszcza się funkcje dodatkowe, służące funkcji podstawowej w zakresie zieleni urządzonej oraz usług oświaty, ochrony zdrowia, kultury, hotelarstwa, gastronomii i handlu;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków lub lokali mieszkaniowych towarzyszących zabudowie usługowej, służących właścicielom lub administratorom obiektów usługowych.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się powierzchnię zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy – 0,4;
- 3) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy;
- 4) nakazuje się powierzchnię terenu biologicznie czynnego minimalnie 60% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się wysokość zabudowy maksymalnie 15 m;
- 6) parametr wysokości nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 7) nakazuje się zastosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub dachów wielospadowych oraz nachylenie połaci dachowych pod kątem 15° – 45°;
- 8) nakazuje się zastosowanie w pokryciach dachowych dachówki bądź materiałów dachówkopodobnych w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego;
- 9) dopuszcza się zabudowę na granicy działki;
- 10) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych oraz innych obiektów hydrotechnicznych;
- 11) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych 15/0,4kV;
- 12) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

4. Nakazuje się lokalizację minimalnie 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynków.

§ 13. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, KDW3 i KDW4, dla których:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów określonych w ustaleniach ogólnych w §9 pkt 4;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z §10 pkt 6.

Rozdział 4.

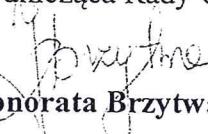
Przepisy końcowe

§ 14. Określa się stawkę w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach planu, dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła po uchwaleniu planu.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

Przewodnicząca Rady Gminy


Honorata Brzytwa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE SANTOK - OBRĘB NOWE POLICHNO I STARE POLICHNO

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XLI/313/14
Rady Gminy Santok
z dnia 19 sierpnia 2014 roku



- LEGENDA:**
- A) ustalenia planu**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE
 - NEPRZEKRACZALNE LINE ZASADOWY
 - US** TERENY USŁUG SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI
 - KDW** TERENY DRÓG WĘKWIETRZNYCH
 - WYMAGOWANE
- B) oznaczenia informacyjne**
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG ISTNIEJĄCYCH NAPIĘTRYNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
 - KORYTARZE TECHNICZNE ISTNIEJĄCYCH NAPIĘTRYNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV



ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr Marcin Brylan - główny projektant
mgr Jan Bernacki - projektant