

UCHWAŁA NR LIV/301/10
RADY GMINY SANTOK
z dnia 30 czerwca 2010 r.

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

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

Rozdział I

USTALENIA PORZĄDKOWE I FORMALNE

§ 1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- Planie - należy przez to rozumieć wprowadzony niniejszą uchwałą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok, obejmujący zawartą w uchwale część tekstową wraz z załącznikami
- Studium - należy przez to rozumieć wprowadzone Uchwałą Rady Gminy Santok Nr XII / 79 / 2003 z dnia 17 października 2003 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok
- Obszarze Chronionego Krajobrazu - należy przez to rozumieć obszar „Nr 4 Doliny Warty i Dolnej Noteci” położony jest na wschód od granic Gorzowa Wielkopolskiego do ostatnich zabudowań wsi Santok utworzony Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. Obowiązują zakazy i nakazy zawarte w w/w rozporządzeniu, wszelkie realizacje wymagają uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.
- Natura 2000 „Ujście Noteci” - należy przez to rozumieć obszar przyległy od ujścia Noteci do Warty, wraz z samym ujściem i dolnym fragmentem Noteci - obszar „Natura 2000 Ujście Noteci”.
- Strefie ochrony konserwatorskiej - należy przez to rozumieć wynikające z przepisów Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r., Nr 162, poz. 1568), wskazane w STUDIUM obszary, na których obowiązują określone w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu miejscowego ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.
- Drogach publicznych - należy przez to rozumieć istniejące drogi - zaliczane do odpowiedniej kategorii dróg w trybie stosowanych przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (t.j. Dz. U. Nr 71/2000, poz.838 z późn. zm.)

- Drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć ciągi komunikacji jezdnej lub pieszo - jezdnej, nie zaliczone do żadnej kategorii w/w dróg publicznych, w szczególności drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, drogi dojazdowe do istniejących obiektów i działek
- Działce budowlanej - należy przez to rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce
- Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi granice poszczególnych działek
- Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wzbogaca lub uzupełnia funkcję obszaru, nie powodując kolizji z przeznaczeniem podstawowym.
- Działalności nieuciążliwej - należy przez to rozumieć działalność nie wymienioną w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257 poz. 2573), a także działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów itp.
- GKUA - należy przez to rozumieć Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, o której mowa w art. 8 ust. 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

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

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

- a) ustaleń określających zasady konstrukcji planu miejscowego;
- b) ustaleń ogólnych;

- c) ustaleń szczegółowych w formie KART TERENU, dotyczących wyznaczonych w planie terenów elementarnych
- d) postanowień końcowych

Rozdział 2

Zasady konstrukcji planu miejscowego

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

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

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

- 1) ustalenia funkcjonalne
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego
- 6) ustalenia komunikacyjne
- 7) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

2. Symbol w KARCIE TERENU odpowiada symbolowi na rysunku planu

3. Obszar planu miejscowego dzieli się na następujące tereny elementarne oznaczone symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zapis definicji zgodnie z art.3 pkt. 2a „Prawa Budowlanego” - ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Dz.U.z 2006r.: Nr 156 poz. 1118 z późn.zm.)
- 2) R – tereny produkcji rolnej
- 3) Ls - tereny leśne

Rozdział 3

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE OBSZARU GMINY W GRANICACH OPRACOWANIA PLANU

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

- 1) Obowiązuje ochrona prawna następujących obszarów przyrodniczych:
 - a) ograniczanie urbanizacji terenu i przeznaczania gruntów rolnych i leśnych na inne cele
 - b) Obszar Chronionego Krajobrazu położony na wschód od granic Gorzowa Wielkopolskiego do ostatnich zabudowań wsi Santok - oraz obszar Natura 2000 „Ujście Noteci” obszar przyległy od ujścia

Noteci do Warty, wraz z samym ujściem i dolnym fragmentem Noteci Na obszarach tych zakazana jest: zmiana stosunków wodnych obniżających potencjał ekologiczny siedlisk, lokalizacja inwestycji szkodliwych środowisku, wypalanie traw, niszczenie zadrzewień Zasady gospodarowania na Obszarze Chronionego Krajobrazu i obszaru Natura 2000 „Ujście Noteci” określa rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, a w szczególności:

- utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych
- wspieranie procesów sukcesji naturalnej przez inicjowanie i utrwalanie naturalnego odnowienia o składzie i strukturze odpowiadającej siedlisku;
- pozostawianie drzew o charakterze pomnikowym, przestojów, drzew dziuplastych aż do ich naturalnego rozkładu
- zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych i śródpolnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych;
- stopniowe usuwanie gatunków obcego pochodzenia
- ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów
- wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno - krajobrazowych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki edukacyjno - przyrodnicze wyposażone w elementy struktury turystyczno - edukacyjnej;
- przeciwdziałanie sukcesji zarastających łąk i pastwisk, torfowisk poprzez wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych
- maksymalne ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne
- prowadzenie zabiegów agrotechnicznych zgodnie z wymogami zbiorowisk i zasiedlających je gatunków fauny
- preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi
- ochrona zieleni wiejskiej oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego przez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych
- melioracje odwadniające, w tym regulowanie odpływu wody z sieci rowów, dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej
- eliminowanie nielegalnego eksploataowania surowców mineralnych oraz rekultywację terenów powyrobiskowych
- prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych do pojemności ich siedlisk

2. Na obszarach chronionego krajobrazu obowiązują następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką

- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka
- 5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno - błotnych;
- 6) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 7) zakaz, o którym mowa w punkcie 2, nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym

3. Na terenie objętym planem obowiązuje:

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

7) Zakaz składowania odpadów

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

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

1. Na podstawie Art. 6 ust. 1, pkt. 3 cyt. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wprowadza się obowiązek ochrony stanowisk archeologicznych. Wszelkie prace ziemne związane z pracami budowlanymi, realizacją i przebudowy sieci infrastruktury komunikacyjnej i technicznej powinny być poprzedzone zgłoszeniem do Urzędu konserwatorskiego, w celu ewentualnego ustalenia nadzoru archeologicznego w trakcie wykonywania zamierzonych prac ziemnych. Ze względu na słabe rozpoznanie terenu Gminy pod względem archeologicznym należy się liczyć z możliwością odkrywania nowych znalezisk. Znalezienie przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem archeologicznym zobowiązuje każdego, kto dokonał odkrycia - do zabezpieczenia tego przedmiotu przy użyciu dostępnych środków, oznakowania miejsca jego znalezienia oraz do niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu takiego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze, a jeżeli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Santok. Wójt, w następstwie otrzymania takiej informacji zobowiązany jest do wdrożenia działań określonych w art. 33 ust. 1 cyt. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na podstawie art. 6, ust. 1, pkt. 6, lit. "a" oraz art. 7 pkt. 4 cyt. Ustawy jw. wprowadza się również obowiązek kształtowania formy architektonicznej przebudowywanych obiektów kubaturowych, ładu przestrzennego i podziałów nieruchomości, na zasadach określonych szczegółowo w § 8

3. W całym obszarze planu obowiązuje zachowanie ukształtowanej historycznie sieci dróg i układu działek siedliskowych, istniejących zadrzewień, istniejących osi widokowych w kierunku Warty,

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

1. Obowiązuje dostosowanie formy architektonicznej istniejących obiektów kubaturowych w przypadku ich przebudowy do architektury rodzimej, z formą i ozdobami wpisującymi się harmonijnie w lokalny krajobraz i dostosowanymi do tradycji miejsca. Dotyczy to sytuowania, wielkości i proporcji budynków, kształtowania formy bryły, podziałów elewacji, detalu architektonicznego oraz stosowania określonych materiałów.

2. Dla istniejącej zabudowy, w przypadku przebudowy oraz rozbudowy zabudowy jednorodzinnej w obszarze MN i istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej w obszarze R ustala się następujące zasady kompozycji architektonicznej:

- 1) Rozwiązanie zasadniczego rzutu poziomego budynków mieszkalnych i gospodarczych należy opierać o kształt prostokąta lub L o pow. zabudowy budynkiem mieszkalnym do 250,0 m² i kubatury nie większej niż 1500 m³,
- 2) Ogólna wysokość liczona od głównej kalenicy do poziomu terenu projektowanego nie może przekraczać:
 - dla budynków mieszkalnych oraz gospodarczych i inwentarskich w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej – 9,0 m licząc od posadzki parteru,
- 3) W budynkach mieszkalnych ilość kondygnacji nadziemnych ogranicza się do 2 (tj. parter i poddasze użytkowe) ponad teren.

- 4) Utrzymuje się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych i ich pochodnych (np. przyciółkowych, półszczytowych, czterospadowych z dymnikami, mansardowych) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20 stopni do 60 stopni , z możliwością wprowadzania różnych, dodatkowych form otwarcia połaci dachowych (np. "jaskółek", "facjatek", "wyglądów" itp.)
- 5) Zaleca się stosowanie dachówki ceramicznej jako materiału pokryciowego dachów, z dopuszczeniem krycia tzw. blachą dachówkową lub gontopodobną. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dachów (niebieskich, żółtych, jaskrawo -czerwonych i jaskrawo - zielonych).
- 6) Zaleca się stosowanie w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów wykończeniowych zewnętrznych (kamień łamany, drewno, cegła) lub materiałów podobnych do nich, z obowiązkiem stosowania form detalu architektonicznego nawiązującego do tradycji budowlanej otoczenia w danej wsi. Jednocześnie zakazuje się stosowania w licach elewacji "otoczaków", ceramiki i szkła - obydwu w postaci "rozbitej", szalowania materiałami z tworzyw sztucznych (np. "siddingiem") oraz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych lub pełnych z blachy.

3. W obrębie ustalonych planem terenów dopuszcza się (bez konieczności zmiany planu) dla obszarów zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej możliwość realizacji wbudowanych pomieszczeń lub wolno stojących pawilonów dla funkcjonowania drobnych usług handlu, rzemiosła nieuciążliwego i gastronomii, nie powodujących emisji uciążliwości poza teren będący w dyspozycji inwestora oraz bez naruszenia praw osób trzecich.

4. Zaleca się stosowanie podziemnych kablowych przyłączy elektroenergetycznych do wszystkich nowych i przebudowywanych obiektów.

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

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów rozdz. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami) dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Podziały nieruchomości na terenach MN winny być zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami a na terenach R zgodne z przepisami szczególnymi,

2. W przypadku gdy o scalenie i podział nieruchomości wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti spełniający wymogi określone w art. 102 ust.2 wymienionej ustawy - ustala się następujące szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Obowiązują zasady ogólne i procedury określone w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. Nr 86 poz. 736)
- 2) Do wszystkich wydzielanych nieruchomości obowiązuje zapewnienie dojazdu do drogi publicznej, spełniającego warunki określone w przepisach szczególnych oraz ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt.2
- 3) Scalaniem i wtórnym podziałem nie mogą być objęte:
 - a) drogi publiczne (w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - t.j. Dz. U. z 2007r. Nr 19 poz. 115), z wyjątkiem przypadków konieczności dostosowania trasy i parametrów drogi do wymagań określonych w przepisach odrębnych
 - b) tereny leśne – jeżeli mogłoby to naruszać funkcję ochronne lasu
- 4) W przypadku przebudowy lub geodezyjnego wydzielenia nowych dróg dojazdowych niepublicznych,

- a) projekt wydzielenia powinien uwzględniać przepisy niniejszego rozdziału, inne warunki wynikające z planu oraz warunki techniczne wynikające z przepisów odrębnych
- b) projekt techniczny drogi dojazdowej lub wydzielany geodezyjnie pas drogowy powinien uwzględniać w szczególności:
 - jezdnię o szerokości 3,0 - 3,5 m oraz pobocza o szerokości minim. 0,75 m
 - w niezbędnym przypadku rezerwę terenu na urządzenia odwadniające korpus drogi
 - przy drogach prowadzonych w terenie o zróżnicowanym ukształtowaniu niezbędną rezerwę na skarpy lub nasypy
 - przy odcinkach jednopasmowych niezbędne poszerzenia pasa drogowego na mijanki oraz place manewrowe
 - na łukach i przy skrzyżowaniach niezbędne poszerzenia pasa drogowego dla zachowania widoczności oraz geometrii ruchu
 - na odcinkach płaskich z odwodnieniem naturalnym lub kanalizacją deszczową w korpusie drogi - szerokość drogi z poboczami nie może być mniejsza niż 5,0 m

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

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

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

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

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

I. Dla całego obszaru opracowania ustala się:

- 1) Zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód i gleby, zakaz gromadzenia odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych,
- 2) Obowiązek zachowania rygorów sanitarnych w strefach ochrony sanitarnej w przypadku realizacji nowych ujęć wodociągowych,
- 3) Należy zachować rygorzy użytkowania i zagospodarowania służące ochronie jakości i ilości wody w tym zagwarantowanie nienaruszalnych przepływów,
- 4) Obowiązek zachowania stref ochronnych od linii elektroenergetycznych w uzgodnieniu z administratorem tych sieci,

- 5) Docelowo obowiązek kompleksowego wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej terenów zainwestowanych,
- 6) Utrzymanie istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci elektroenergetycznych wysokich, średnich i niskich napięć wraz ze stacjami transformatorowymi, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, zbiorczych i indywidualnych ujęć, zbiorników wody i urządzeń wodociągowych, sieci gazowych, telekomunikacyjnej i teletransmisyjnych,
- 7) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń,
- 8) Dopuszcza się realizację nowych ujęć dla zbiorczych i lokalnych wodociągów istniejących i nie wyznaczonych na rysunku planu oraz nowych sieci wodociągowych wraz z jej urządzeniami zapewniającymi prawidłową pracę systemu,
- 9) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń kanalizacyjnych w tym przepompowni nie wyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem nie naruszenia innych ustaleń planu,
- 10) Dopuszcza się wyznaczenie nowych lub innych (w stosunku do rysunku planu) tras urządzeń liniowych i terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z możliwością realizacji innych ustaleń planu,
- 11) Zagospodarowanie działek, na których znajdują się urządzenia elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i łączności wymaga stanowiska właściwego administratora sieci bądź uzgodnienia w zakresie zgodności z obowiązującymi warunkami technicznymi i normami,
- 12) Jeżeli z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, z analizy porealizacyjnej lub z przeglądu ekologicznego wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem obiektu (urządzenia) - to wówczas dla tras komunikacyjnych, linii elektroenergetycznych, lub innego obiektu należy utworzyć obszar ograniczonego użytkowania w trybie przepisów art. 73 ust. 1 pkt 2 i art. 135 ust. 1-4 ustawy z dnia 24 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2008r., nr 25, poz. 150),
- 13) Wyklucza się możliwość lokalizowania na obszarze planu instalacji wytwarzających ścieki biologicznie nierozkładalne lub zawierające substancje szczególnie niebezpieczne dla środowiska wodnego.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Zasady zaopatrzenia w wodę

- Woda do celów pitnych i gospodarczych dostarczana będzie:

- a) z istniejącego wodociągu gminnego, opartego na ujęciu wody oraz z istniejących wodociągów lokalnych i indywidualnych. Utrzymuje się wszystkie istniejące, lokalne i indywidualne wodociągi, zbiorniki wodociągowe i urządzenia sieciowe - dopuszczając ich rozbudowę i przebudowę.
- b) Dopuszcza się realizację nowych ujęć wody, zbiorników oraz niezbędnych urządzeń sieciowych nie wyznaczonych na rysunku planu w terenach pozyskanych przez inwestora pod warunkiem, że nie spowoduje ona na działkach przyległych ograniczenia praw własności lub możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu - bez zgody właściciela lub stosownej decyzji

administracyjnej wprowadzającej ograniczenia w użytkowaniu. Ujęcia wody należy objąć ochroną sanitarną zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2) Zasady odprowadzenia ścieków

- a) odbywać się będzie do systemu na wysokosprawne oczyszczalnie ścieków: Do czasu zrealizowania oczyszczalni i kanalizacji sanitarnej obowiązuje gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach okresowo wybieralnych z wywozem fekalii na najbliższą oczyszczalnię ścieków za wyjątkiem terenów położonych w zasięgu wody $Q = 1\%$. Wyklucza się dla terenów objętych planem budowę przydomowych oczyszczalni ścieków z uwagi na uwarunkowania fizjograficzne i geologiczne w celu utrzymania właściwego stanu ochrony gatunków i siedlisk obszaru Natura 2000. Dla obiektów wytwarzających ścieki o parametrach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń obowiązuje realizacja urządzeń redukujących te zanieczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej.
- b) Ścieki opadowe z powierzchni utwardzonych mogą być odprowadzane kanalizacją opadową do odbiornika wyłącznie po oczyszczeniu z frakcji stałych i zanieczyszczeń ropopochodnych po uzyskaniu wymaganych opinii i pozwoleń.

3) Zasady usuwania i unieszkodliwiania odpadów stałych

- a) Ustala się usuwanie odpadów stałych komunalnych poprzez segregację i gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych, usytuowanych na każdej posesji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) oraz w kontenerach, Obowiązuje zakaz gromadzenia materiałów toksycznych i niebezpiecznych. Gospodarka odpadami powinna być prowadzona zgodnie z:
 - ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania (t.j. Dz. U. z 2007 r., Nr 39 poz. 251)
 - ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2008 r., nr 25, poz. 150)- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. Nr 112, poz. 1206),
 - Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. Nr 112, poz. 1206),
 - Ustawą z dnia 11 maja 2001 r. o opakowaniach i odpadach opakowaniowych (Dz. U. Nr 63 poz. 638 ze zmianami),
 - Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 października 2002 r. w sprawie rodzajów odpadów, które mogą być składowane w sposób selektywny (Dz. U. Nr 191, poz. 1595).

4) Zasady zaopatrzenia w gaz i ciepło

- a) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejące po za obszarem opracowania sieci gazowe średniego ciśnienia.
- b) Ustala się ogrzewanie obiektów indywidualne, oparte o nośniki energii zapewniające najniższy poziom

emisji zanieczyszczeń powietrza. Zalecane stosowanie oleju opałowego, gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej itp.

5) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną

- a) Ustala się zasilanie w energię elektryczną w oparciu o Główny Punkt Zasilania /GPZ/ określony przez administratora sieci,
- b) Adaptuje się wszystkie linie elektroenergetyczne średnich i niskich napięć wraz ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV dopuszczając ich rozbudowę na podstawie zbilansowanych potrzeb.
- c) Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców siecią niskich napięć od stacji transformatorowych na warunkach określonych przez zarządzającego siecią. Postuluje się sukcesywne kablowanie sieci.
- d) Dopuszcza się realizację nowych (wyznaczonych i nie wyznaczonych na rysunku planu) odcinków sieci średnich i niskich napięć oraz stacji transformatorowych w terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zainwestowanie oraz w terenach rolnych, w dostosowaniu do potrzeb w zakresie dostawy mocy i energii elektrycznej.
- e) Ustala się obowiązek zachowania stref ochronnych od linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami szczególnymi. Realizacja obiektów w obrębie tych sieci wymaga zgody Zakładu Energetycznego na etapie pozwolenia na budowę.

6) Zasady obsługi systemu łączności

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

7) Zabezpieczenie przed powodzią

- a) W celu zabezpieczenia przed powodzią na obszarze Gminy ustala się:
 - stosowanie zabiegów zwiększających naturalną retencyjność obszaru i stabilizację stoków,
 - zachowanie i rekonstruowanie obudowy biologicznej cieków wodnych,
 - realizowanie budowli zabezpieczających tereny obecnej skoncentrowanej zabudowy zagrożone powodzią

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

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

- 1) projekt wydzielenia winien uwzględniać warunki wynikające z innych ustaleń planu oraz warunki techniczne określone w przepisach odrębnych,
- 2) projekt techniczny drogi oraz wydzielana geodezyjnie działka drogowa - winny uwzględniać w szczególności:
 - a) jezdnię o szerokości 3,0 - 3,5 m oraz pobocza o szerokości min. 0,75 m,

- b) w niezbędnym przypadku rezerwę terenu na urządzenia odwadniające korpus drogi i tereny przyległe,
- c) przy drogach prowadzonych w terenie o zróżnicowanym ukształtowaniu niezbędną rezerwę terenu na skarpy i nasypy,
- d) przy odcinkach jednopasmowych niezbędne poszerzenia pasa drogowego na mijanki i place nawrotowe,
- e) na łukach i przy skrzyżowaniach niezbędne poszerzenia pasa drogowego dla zachowania trójkąta widoczności,
- f) na odcinkach płaskich z odwodnieniem naturalnym lub kanalizacją deszczową w korpusie drogi - szerokość korony drogi z pobocznymi nie może być mniejsza niż 5,0 m.
- g) zakończenia dróg dojazdowych do wydzielanych nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę 2-krotnym poszerzeniem drogi dla organizacji placu dla nawracania

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

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

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

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

- 1) Pasy drogowe służą bezpieczeństwu użytkowników dróg oraz stanowią kanały infrastruktury związanej z eksploatacją ciągu komunikacyjnego, oświetlenia drogi, oznakowania drogowego, urządzeń bezpieczeństwa i sterowania ruchem oraz innych urządzeń infrastruktury stosownie do przepisów szczególnych.
- 2) W pasach drogowych mogą być w szczególności lokalizowane obiekty i urządzenia służące użytkownikom dróg: pasy postojowe, dodatkowe pasy ruchu, chodniki dla pieszych, ścieżki rowerowe, zjazdy.
- 3) Nie wymienione w pkt. 1) i w pkt. 2) innego rodzaju urządzenia i oznakowania, mogą być lokalizowane w pasie drogowym za zgodą zarządcy drogi i po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych. Dotyczy to w szczególności oświetlenia nieruchomości, linii energetycznych i urządzeń łączności, obiektów małej architektury, parkingów, ogrodzeń i reklam.
- 4) Zakaz sadzenia drzew i zieleni krzewiastej. Istniejące zadrzewienie i zieleni krzewiasta podlega usunięciu, z wyjątkiem drzew objętych ochroną zgodnie z przepisami o ochronie przyrody lub o ochronie dóbr kultury.
- 5) Istniejące budynki, tymczasowe obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej podlegają zakazowi podejmowania robót budowlanych wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi, o ile inwestor nie uzyska w postępowaniu indywidualnym zgody zarządcy drogi.

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

7. Parkingi i inne powierzchnie utwardzone (z wyjątkiem jezdni dróg i pasów postojowych sytuowanych

bezpośrednio przy jezdniach) muszą być wyposażone w system odwodnienia gwarantujący eliminację części stałych i substancji ropopochodnych.

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

Rozdział 4

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych:

1.

Teren przeznaczony na cele produkcji rolnej o symbolu R	
1) Przeznaczenie terenu:	tereny produkcji rolnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,
2) Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) dopuszczenie zabudowy zagrodowej gospodarstw, w przypadku gdy powierzchnia tego gospodarstwa przekracza 2,0 ha w obszarze planu miejscowego, b) wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji, maksymalnie do 9 m, c) garaże i obiekty gospodarcze wolnostojące, d) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 20° do 60°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, e) ogrodzenia działki o wysokości nie przekraczającej 1,8 m, z wykluczeniem elementów betonowych segmentowych, f) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni działki, g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki, h) linie zabudowy: minimum 8,0 m od granicy działki z drogą, i) dopuszcza się grodzenie terenu,
3) Zasady scalania i podziału nieruchomości:	zgodnie z § 9,
4) Zasady ochrony środowiska i przyrody:	ustalenia wg § 6,
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:	ustalenia wg § 7,
6) Ustalenia komunikacyjne:	zachować dojścia i dojazdy do każdej działki z istniejących dróg gminnych lub wewnętrznych,
7) Ustalenia dotyczące infrastruktury:	dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

2.

Teren przeznaczony na cele zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o symbolu MN	
1) Przeznaczenie terenu:	zabudowa mieszkalna: <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą, nie kolidującą z funkcją mieszkaniową pod warunkiem ograniczenia uciążliwości i zmian w środowisku do granic własności inwestora, - dopuszcza się lokalizację gospodarstw agroturystycznych oraz możliwość adaptacji

		starych zagród i budynków gospodarczych na cele jak wyżej, - dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w parterze budynków mieszkalnych,
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:	a) budynki wolnostojące, b) wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji oraz maksymalnie do 9,0 m, konstrukcja budynku tradycyjna z zastosowaniem naturalnych materiałów budowlanych, c) garaż i pomieszczenie gospodarcze wbudowane lub wolnostojące, d) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównej od 20° do 60°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówką, e) ogrodzenia działki o wysokości nie przekraczającej 1,8 m, z wykluczeniem elementów betonowych segmentowych, f) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki, g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki, h) linie zabudowy – minimum 6,0 m od granicy z drogą,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) minimalna wielkość wydzielonych działek – 1000 m ² , b) szerokość frontu działek – minimum 25 m, c) głębokość działek – od 25 do 50 m,
4)	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	ustalenia wg § 6,
5)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:	ustalenia wg § 7,
6)	Ustalenia komunikacyjne:	a) obsługa komunikacyjna z istniejących lub projektowanych dróg, b) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w ramach poszczególnych działek, w ilości minimalnej dwóch miejsc na jedną działkę,
7)	Ustalenia dotyczące infrastruktury:	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci w istniejących lub projektowych drogach.

3.

Teren przeznaczony na cele leśne o symbolu Ls		
1)	Przeznaczenie terenu:	a) zieleni leśna nie urządzona,
2)	Kształtowanie zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:	a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, b) zakaz grodzenia terenu, c) urządzenie zieleni z uwzględnieniem nasadzeń gatunkami rodzimymi drzew i krzewów,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości:	nie dopuszcza się dokonywania podziału nieruchomości,
4)	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	ustalenia wg § 6,
5)	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:	ustalenia wg § 7,

6) Ustalenia komunikacyjne:	zachować dojścia i dojazdy do każdej działki z istniejących dróg gminnych lub wewnętrznych,
7) Ustalenia dotyczące infrastruktury:	dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 5

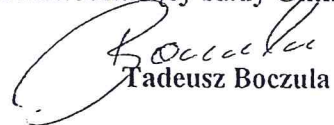
USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

Przewodniczący Rady Gminy Santok


Tadeusz Boczula

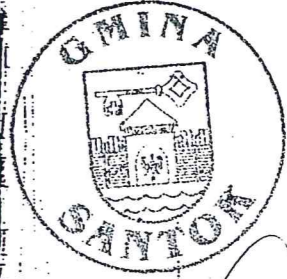
Legenda



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE OBSZARU NATURA 2000

**ZAŁĄCZNIK
DO UCHWAŁY RADY GMINY SANTOK
NR XXXIV/192/09
Z DNIA 19 MARCA 2009r.**



WOJT GMINY SANTOK
inż. Stanisław Chudzik

PRZEWYDNIČAZO
RADY GMINY SANTOK
Tadeusz Boczuła