

**UCHWAŁA NR XL/308/14  
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 26 czerwca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Czechów, dla  
działki o numerze ewidencji gruntów 114**

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

**PRZEPISY WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXI/152/2012 Rady Gminy w Santoku z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok obręb Czechów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 114 i po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok (uchwalonego uchwałą Nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17 marca 2005 r. i zmienionego uchwałą Nr XXXIV/266/13 Rady Gminy Santok z dnia 30 grudnia 2013r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Santok dla działki o numerze ewidencji gruntów 114 obręb Czechów.

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

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 1,62 ha.

4. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

5. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

1) załączniki graficzne:

a) rysunek planu miejscowego w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1,

b) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok (uchwalonego uchwałą Nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17 marca 2005 r. i zmienionego uchwałą Nr XXXIV/266/13 Rady Gminy Santok z dnia 30 grudnia 2013 r.), świadczący o nienaruszeniu zapisów studium przez plan miejscowy - załącznik nr 2,

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

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

**Rozdział 1.  
ZASADY KONSTRUKCJI PLANU**

§ 2. 1. Dla obszaru planu ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustalenia formułowane są w następujących grupach tematycznych:

1) przeznaczenie terenów;

2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) obsługa komunikacyjna;
- 7) infrastruktura techniczna.

3. Na rysunku planu ustaleniem są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) przeznaczenie terenów elementarnych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren elementarny.

§ 3. Stosowane określenia w planie oznaczają:

- 1) **linia rozgraniczająca** – linia, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnicę, zjazdów do garaży.

## Rozdział 2. USTALENIA DLA OBSZARU PLANU

§ 4. Przeznaczenie terenów:

1. Dla całego obszaru planu ustala się zabudowę jednorodzinną wolnostojącą z dopuszczeniem budowy dróg wewnętrznych.

§ 5. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Parametry określone w planie, jako:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy mierzy się jako iloraz powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji naziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów (z wyłączeniem tarasów i balkonów) do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni całkowitej poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 2) wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu (nie dotyczy wejść do pomieszczeń technicznych, garaży i piwnic).

2. Parametry zabudowy:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30% działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 8,5 m, - do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 5) dachy o kącie nachylenia połaci 22 - 55°.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.

5. Zakaz umieszczania tablic reklamowych na budynkach oraz reklam wolnostojących na obszarze planu za wyjątkiem terenów dróg wewnętrznych

6. Ustala się minimalną szerokość frontów działek 25m.
7. Zakaz budowy ogrodzeń z elementów prefabrykowanych i murów pełnych.
8. Zakaz lokalizacji garaży blaszanych.

#### **§ 6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. W obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dla terenów objętych planem ustala się scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi.
3. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z zasadami:
  - 1) minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego 25,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - około 90°.

#### **§ 7. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Zakaz zmiany konfiguracji terenu za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć wynikających z ustaleń planu.
3. Zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm uciążliwości poza granicami planu.
4. Zakaz wykonywania prac prowadzących do zmiany istniejących stosunków wodnych w obszarze objętym planem lub w jego bezpośrednim otoczeniu.
5. Obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki.
6. Obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów, w tym odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1. W obszarze objętym planem nie występują zabytki.
2. W przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot o cechach zabytku zastosowanie mają przepisy odrębne.

#### **§ 9. Obsługa komunikacyjna:**

1. Utrzymuje się istniejące powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym układem komunikacyjnym wsi Czechów zlokalizowanym poza granicami planu.
2. Obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi przyległej bezpośrednio do terenu oznaczonego symbolem MN, znajdującej się poza granicami planu, oznaczonej nr 127 na rysunku planu
2. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych.
3. W granicach dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w granicach dróg wewnętrznych.
5. Obowiązuje realizacja miejsc parkingowych - minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek jednorodzinny.

#### **§ 10. Infrastruktura techniczna:**

1. Ustala się obsługę z istniejących i nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych, znajdujących się poza granicami planu, w terenie drogowym bezpośrednio przyległym do obszaru planu.

2. Drogi wewnętrzne dopuszczone w obszarze planu wyznaczą korytarze infrastruktury technicznej, w których prowadzone będą sieci uzbrojenia terenu obsługujące ustalone planem przeznaczenie terenu.

3. Do czasu realizacji sieci uzbrojenia i inżynierskich urządzeń sieciowych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych w zakresie infrastruktury technicznej.

4. Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w drodze na działce nr 127 (oznaczonej na rysunku planu) obręb Czechów, poza granicami planu.

5. Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w drodze na działce nr 127 (oznaczonej na rysunku planu) obręb Czechów, poza granicami planu.

6. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się do istniejących i nowych sieci kanalizacji deszczowej.

7. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się retencjonowanie i wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych z możliwością odprowadzania ich do gruntu lub zbiorników otwartych stanowiących część zagospodarowania terenu działki budowlanej lub odprowadzanie do studzienek chłonnych.

8. Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskich napięć zlokalizowanej w drodze na działce nr 127 (oznaczonej na rysunku planu) obręb Czechów, poza granicami planu.

9. Zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w drodze na działce nr 127 (oznaczonej na rysunku planu) obręb Czechów, poza granicami planu.

10. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu.

11. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł energii o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska; dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

12. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:

- 1) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz;
- 2) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe.

13. Parametry infrastruktury technicznej projektowanej w obrębie terenów dróg wewnętrznych:

- 1) kanalizacja ściekowa tłoczna minimum  $\varnothing$  DN 50 mm;
- 2) kanalizacja ściekowa grawitacyjna minimum  $\varnothing$  DN 200 mm;
- 3) kanalizacja deszczowa minimum  $\varnothing$  DN 250 mm;
- 4) gazociąg niskiego i średniego ciśnienia minimum  $\varnothing$  DN 25 mm;
- 5) kable elektroenergetyczne niskiego, średniego i wysokiego napięcia;
- 6) przewody teleinformatyczne;
- 7) sieć ciepła minimum 50mm;
- 8) sieć wodociągowa minimum  $\varnothing$  DN/ 50 mm.

14. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych przepisami odrębnymi. Ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną.

**§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów:**

1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób użytkowania i zagospodarowania terenu oraz obsługi komunikacyjnej.

2. Obowiązuje zakaz realizacji tymczasowego zagospodarowania terenu, kolidującego z realizacją ustaleń planu.

**§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenu:** Obowiązuje sporządzenie kompleksowej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej z uwzględnieniem szczególnych warunków geomorfologicznych terenu dla ustalonego planem przeznaczenia terenu.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

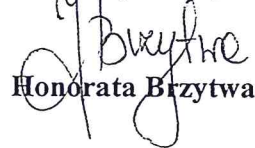
**§ 13.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 14.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XX/168/2000 Rady Gminy Santok z dnia 22 grudnia 2000 r. w sprawie Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy Santok (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego. z 2001 r. Nr 71, poz. 546).

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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






Przewodnicząca Rady Gminy

  
**Honorata Brzytwa**

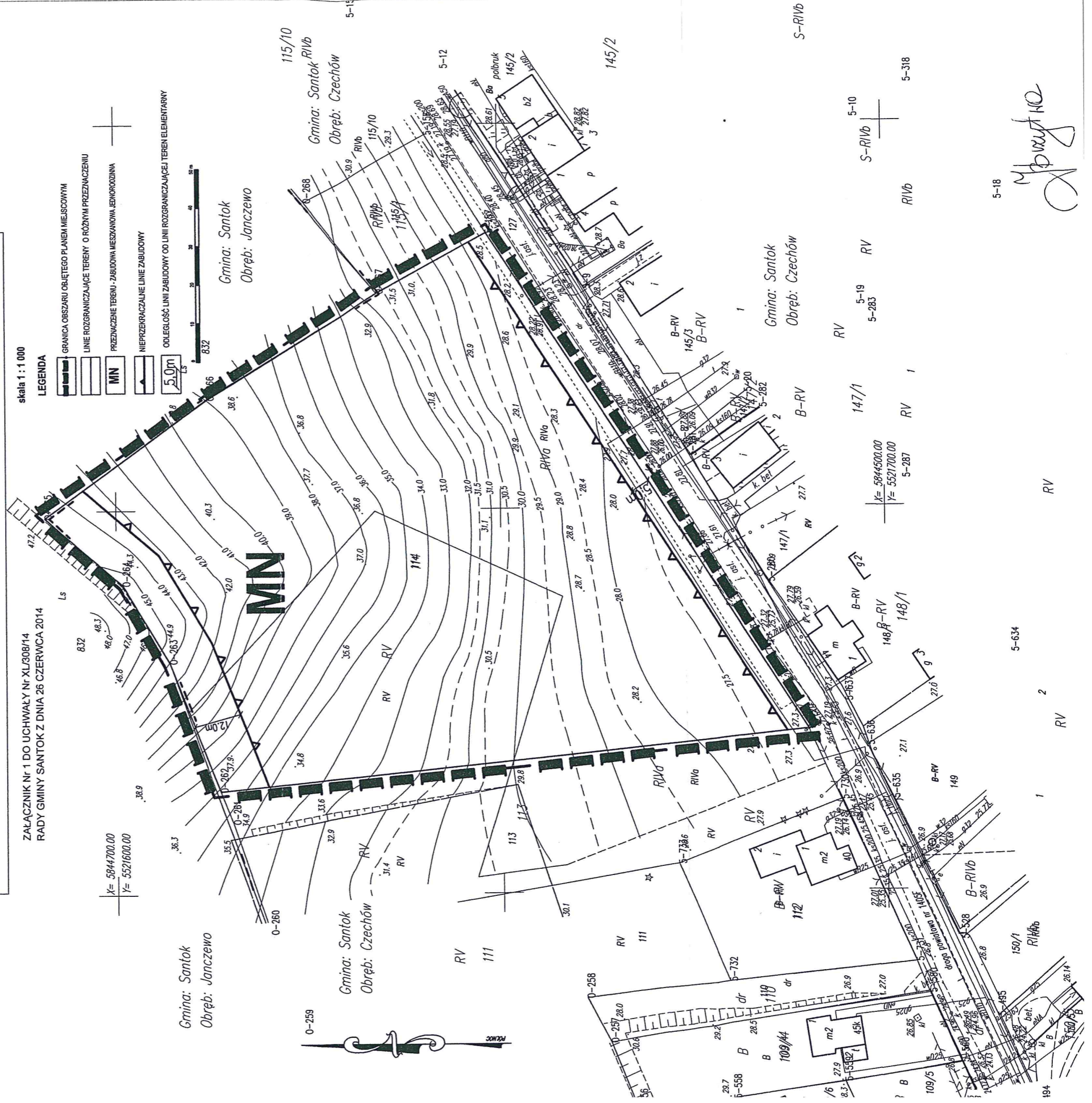
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W  
GMINIE SANTOK  
OBRĘB CZECHÓW DLA DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCJI GRUNTÓW 114**

ZALĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr XL/308/14  
RADY GMINY SANTOK Z DNIA 26 CZERWCA 2014

skala 1 : 1 000

- LEGENDA**
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
  -  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
  -  PRZEZNACZENIE TERENU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
  -  NIEPRZEKRACZAJĄCE LINIE ZABUDOWY
  -  ODLEGŁOŚĆ LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCEJ TEREN ELEMENTARNY

X= 5844700.00  
Y= 5521600.00



5-18  
M. Buryłło

5-634

RV 2

RV 1

194