

**UCHWAŁA NR XXX/238/13
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 27 czerwca 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w miejscowości
Janczewo.**

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

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Santok Nr XLII/265/2006 z dnia 01 czerwca 2006r. w obrębie miejscowości Janczewo, gmina Santok w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Janczewo, gmina Santok, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok”, przyjętego uchwałą XXVII/180/2005 z dnia 17 marca 2005r. Rady Gminy w Santoku, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Janczewo.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar, którego granice ustala rysunek planu miejscowego, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem miejscowego planu jest funkcja mieszkalna z ustaleniem zasad obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej .

4. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego 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 do projektu planu miejscowego,
- 4) 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,

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ilości kondygnacji – rozumie się przez to , że dotyczy ilości kondygnacji nadziemnych;
- 2) wysokości zabudowy - rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 3) terenie elementarnym - rozumie się przez to teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo literowym, dla którego formułuje się ustalenia szczegółowe zawarte w KARTACH TERENU;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię, której nie można przekraczać przy lokalizacji obiektów budowlanych
- 5) zieleni rodzimej - rozumie się przez to takie nasadzenia nie rosnące wysoko, jak: klon jawor, klon zwyczajny, brzoza brodawkowata, głóg jednoszyjkowy, jarzab pospolity, grab zwyczajny, a także niskie drzewa owocowe w postaci zgrupowań lub szpalerów;

- 6) usługach - rozumie się przez to prowadzenie działalności gospodarczej związanej z obsługą ludności nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych oraz z wykluczeniem usług powodujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu przeznaczonego na te cele;
- 7) froncie budynku - rozumie się przez to elewację od strony drogi.

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

- 1) ustaleń określających zasady konstrukcji planu miejscowego;
- 2) ustaleń ogólnych;
- 3) ustaleń szczegółowych w formie KART TERENU, dotyczących wyznaczonych w planie terenów elementarnych;
- 4) postanowień końcowych.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.

Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu miejscowego

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

- 1) 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) 2) symbole terenów odpowiadają symbolom w KARTACH TERENU zgrupowanych w § 7 - ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

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

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) parametry i wskaźnik 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 mieszkalnej z dopuszczeniem usług związanych z tą funkcją,
- 2) MN,U – tereny zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- 3) R - tereny upraw polowych;
- 4) ZP - tereny zieleni parkowej;
- 5) EE, - tereny stacji transformatorowych;
- 6) Nop, - tereny przepompowni ścieków
- 7) KDW - droga wewnętrzna dojazdowa
- 8) KX – teren ciągu pieszo-jezdnego;

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6.1. W zakresie podstawowej funkcji obszaru objętego planem miejscowym ustala się przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkalną z dopuszczeniem zabudowy usługowej związanej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z komunikacją wewnętrzną i infrastrukturą techniczną.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) z uwagi na wymagania funkcjonalno przestrzenne:
 - a) podstawową funkcję w obrębie planu stanowi zabudowa mieszkalna jednorodzinna,
 - b) uzupełniającą funkcję zabudowy stanowią usługi związane zarówno z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jak i usługi ogólnie dostępne towarzyszące zabudowie mieszkalnej jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub usługi wolnostojące,
 - c) na terenach zabudowanych budynki i obiekty w dobrym stanie technicznym podlegają zachowaniu lub adaptacji, z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, rozbiórki w przypadku kolizji z planowaną nową zabudową,
- 2) z uwagi na wymagania środowiskowe i kulturowe:
 - a) kształtowanie zabudowy w oparciu o wzory tradycyjnej architektury występującej w gminie,
 - b) wzdłuż projektowanych ciągów komunikacyjnych wprowadzenie drzew i krzewów w formie liniowej w celu tworzenia powiązań ekologicznych oraz kształtowanie pasów zieleni izolacyjno osłonowej w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) z uwagi na wymagania kompozycyjno estetyczne:
 - a) domy w zabudowie wolnostojącej lub zwartej (bliźniaczej, szeregowej),
 - b) minimalną powierzchnię zabudowy oraz zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż dróg,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,

3. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszczenie scalanie i podział nieruchomości w celu wydzielenia według linii rozgraniczających następujących terenów elementarnych:
 - a) 2MN, 3ZP, 4 MN, 5MN, 6MN, 7MN, 12 MN, 13MN - teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej
 - b) 8MN,U, 9MN.U, 10MN,U, 11MN.U - teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
 - c) 01 KDW, 02 KDW, 03 KDW, 04 KDW, 05 KDW, 08 KDW- tereny dróg wewnętrznych,
 - d) 07 KX, 06 KX - tereny ciągów pieszo-jezdnych,
- 2) szczegółowe zasady podziału nieruchomości zawarte są w § 7 w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, zawartych w kartach terenu w punkcie 3.

4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- a) nakaz stosowania zieleni rodzimej dla kształtowania terenów zieleni;
- b) maksymalną ochronę istniejącego zadrzewienia;
- c) zmianę ukształtowania terenu dopuszczalną jedynie w zakresie niezbędnym dla poprawnej technicznie realizacji projektowanego zagospodarowania;

- d) d) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci infrastruktury technicznej na terenach objętych planem ; obsługę komunikacyjną jako strefę ruchu uspokojonego;
- f) z uwagi na nie występowanie w obszarze planu zabytkowej zabudowy lub innych elementów krajobrazu kulturowego nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w granicach określonych na rysunku planu - załącznik nr 1.

5. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem odbywa się poprzez drogi dojazdowe wewnętrzne oraz drogi graniczące od strony południowej – droga gminna a od strony wschodniej- droga powiatowa / poza obszarem opracowania/,
- 2) Dla inwestycji objętych planem należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych przy uwzględnieniu wskaźników parkingowych ze względu na funkcję terenu:
 - tereny mieszkalne „MN” – minimum 2 miejsca postojowe na działce
 - tereny mieszkalne z dopuszczeniem usług „MN,U” – minimum 3 miejsca postojowe na działce lub wzdłuż ciągu komunikacyjnego w sposób umożliwiający ruch pojazdów,

6. W zakresie budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z przewidzianego do rozbudowy systemu wodociągowego w projektowanych drogach dojazdowych lub ciągach pieszo jezdnych w liniach rozgraniczenia tych dróg;
 - b) wymóg zaopatrzenia systemu wodociągowego w punkty hydrantowe usytuowane w obrębie terenu planu zgodnie z wymogami przeciwpożarowymi,
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej poprzez planowaną sieć kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków,
 - b) do czasu zrealizowania oczyszczalni i kanalizacji sanitarnej obowiązuje gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach okresowo wybieralnych z wywozem fekalii na oczyszczalnię ścieków,
 - c) po zrealizowaniu projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie poszczególnych obiektów położonych na terenach będących w ich zasięgu.
 - d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, komunikacji oraz placów składowych do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem.
- 3) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) dla potrzeb terenu planu zasilanie energią z nowoprojektowanych stacji 15/0,4 kV zlokalizowanych w obrębie planu oraz z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV : Janczewo Kolonia S-1073;
 - b) zasilanie w energię elektryczną z projektowanych sieci w projektowanych drogach dojazdowych lub ciągach pieszo jezdnych w liniach rozgraniczenia tych dróg;
 - c) w obszarze objętym planem zasilanie linią kablową 15 i 0,4kV;
 - d) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV wyznacza się korytarz techniczny o szerokości 20 m,
 - e) wszelkie inwestycje w granicach korytarzy technicznych napowietrznych linii 110kV wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci,

- f) przy skrzyżowaniu i zbliżeniach z linią 110kV należy zachować odpowiednie odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie telekomunikacji: łączność telefoniczną rozdzielczą linią kablową.
- 5) W zakresie zaopatrzenia w ciepło: przewiduje się systemy zaopatrzenia w ciepło jako ogrzewanie indywidualne.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- zaopatrzenie w gaz przewiduje się z sieci gazowej, zlokalizowanej na, jak i poza obszarem planu,
 - ustala się minimalne średnice sieci gazowej : 25 mm.
 - wszelkie inwestycje w zakresie zaopatrzenia w gaz wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci,
 - w przypadku realizacji budownictwa jednorodzinnego, szafki gazowe lokalizować w linii ogrodzenia, która winna pokrywać się z granicą własności poszczególnych nieruchomości,
- 7) Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej nie wymienionej w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, w razie wystąpienia uzasadnionej potrzeby,
- 8) Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej poprzez tereny elementarne pod warunkiem uzyskania zgody właściciela nieruchomości,

7. W zakresie zasad realizacji planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz zabudowę realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, w tym przepisami sanitarnymi, o ochronie powietrza oraz o ochronie przeciwpożarowej,
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe należy przewidzieć za pomocą hydrantów przeciwpożarowych nadziemnych,

8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania ustala się: obszar objęty planem, o którym mowa w § 1.1. do chwili zagospodarowania pod zabudowę mieszkalną z dopuszczeniem usług wraz z komunikacją wewnętrzną i infrastrukturą techniczną może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 7. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych:

1. Teren przeznaczony na cele produkcji rolnej o symbolu 1 R	
1) Przeznaczenie terenu:	tereny produkcji rolnej,
2) Kształtowanie zabudowy I zasady zagospodarowania terenu	a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, dopuszcza się grodenie terenu,
3) Zasady scalania i podziału nieruchomości:	nie dopuszcza się dokonywania podziału nieruchomości za wyjątkiem podziału na działki według przepisów odrębnych, dla poszerzenia lub wydzielenia linii rozgraniczających istniejących lub projektowanych dróg lub korytarza technicznego sieci uzbrojenia,
4) Zasady ochrony środowiska i przyrody:	ustalenia wg § 6 ust.4.
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:	ustalenia wg § 6 ust.4

6)	Ustalenia komunikacyjne	zachować możliwość dojścia na teren z drogi poza obszarem planu
7)	Ustalenia dotyczące infrastruktury	ustalenia wg § 6 ust.6

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe**

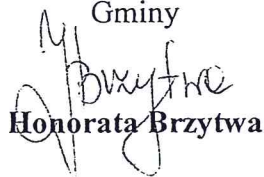
§ 8. W granicach niniejszego planu na cele nierolne i nieleśne, przeznaczają się łącznie 27.7561ha gruntów rolnych, z czego 1.1797 ha klasy IVa, 5.9335ha klasy IVb, 8.9013ha klasy V, 11.8516 ha klasy VI i 0.16 ha klasy Br VI, dokonuje się za zgodą Rady Gminy Santok.

§ 9. 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 30%.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

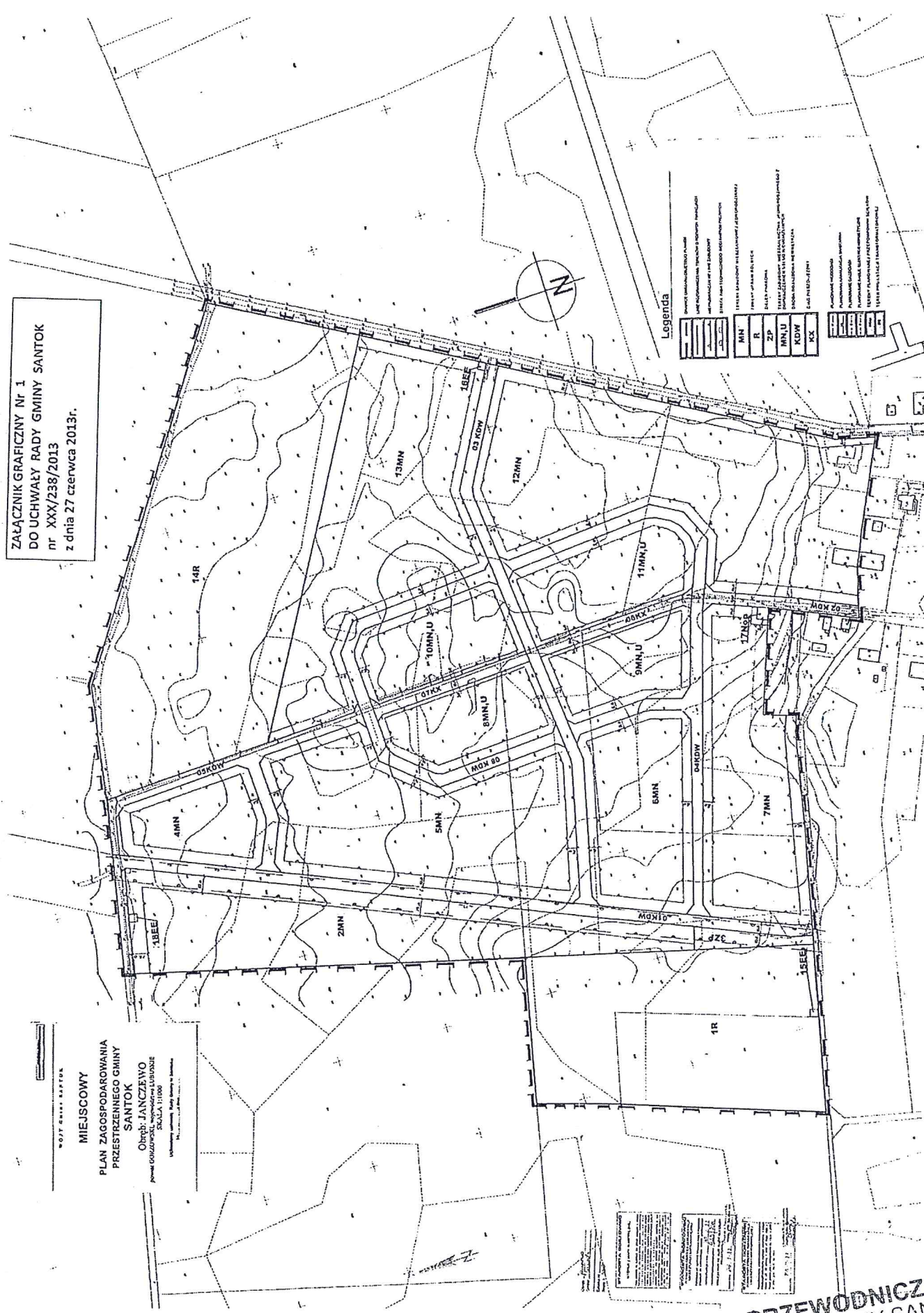
§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy w Santoku.

Przewodnicząca Rady
Gminy


Honorata Brzytwa

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY Nr 1
DO UCHWAŁY RADY GMINY SANTOK
nr XXX/238/2013
z dnia 27 czerwca 2013r.

MIEJSCOWY
PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY
SANTOK
Obręb: JANCZEWO
Powiat: GOSZCZÓW, SKAŁA, JUSZKOWO
Urządzenie: Plan Zagospodarowania Przestrzennego



Legenda

1	Linie granic nieruchomości
2	Linie granic działek
3	Linie granic terenów publicznych
4	Linie granic terenów państwowych
5	Linie granic terenów państwowych
6	Linie granic terenów państwowych
7	Linie granic terenów państwowych
8	Linie granic terenów państwowych
9	Linie granic terenów państwowych
10	Linie granic terenów państwowych
11	Linie granic terenów państwowych
12	Linie granic terenów państwowych
13	Linie granic terenów państwowych
14	Linie granic terenów państwowych
15	Linie granic terenów państwowych
16	Linie granic terenów państwowych
17	Linie granic terenów państwowych
18	Linie granic terenów państwowych
19	Linie granic terenów państwowych
20	Linie granic terenów państwowych
21	Linie granic terenów państwowych
22	Linie granic terenów państwowych
23	Linie granic terenów państwowych
24	Linie granic terenów państwowych
25	Linie granic terenów państwowych
26	Linie granic terenów państwowych
27	Linie granic terenów państwowych
28	Linie granic terenów państwowych
29	Linie granic terenów państwowych
30	Linie granic terenów państwowych
31	Linie granic terenów państwowych
32	Linie granic terenów państwowych
33	Linie granic terenów państwowych
34	Linie granic terenów państwowych
35	Linie granic terenów państwowych
36	Linie granic terenów państwowych
37	Linie granic terenów państwowych
38	Linie granic terenów państwowych
39	Linie granic terenów państwowych
40	Linie granic terenów państwowych
41	Linie granic terenów państwowych
42	Linie granic terenów państwowych
43	Linie granic terenów państwowych
44	Linie granic terenów państwowych
45	Linie granic terenów państwowych
46	Linie granic terenów państwowych
47	Linie granic terenów państwowych
48	Linie granic terenów państwowych
49	Linie granic terenów państwowych
50	Linie granic terenów państwowych
51	Linie granic terenów państwowych
52	Linie granic terenów państwowych
53	Linie granic terenów państwowych
54	Linie granic terenów państwowych
55	Linie granic terenów państwowych
56	Linie granic terenów państwowych
57	Linie granic terenów państwowych
58	Linie granic terenów państwowych
59	Linie granic terenów państwowych
60	Linie granic terenów państwowych
61	Linie granic terenów państwowych
62	Linie granic terenów państwowych
63	Linie granic terenów państwowych
64	Linie granic terenów państwowych
65	Linie granic terenów państwowych
66	Linie granic terenów państwowych
67	Linie granic terenów państwowych
68	Linie granic terenów państwowych
69	Linie granic terenów państwowych
70	Linie granic terenów państwowych
71	Linie granic terenów państwowych
72	Linie granic terenów państwowych
73	Linie granic terenów państwowych
74	Linie granic terenów państwowych
75	Linie granic terenów państwowych
76	Linie granic terenów państwowych
77	Linie granic terenów państwowych
78	Linie granic terenów państwowych
79	Linie granic terenów państwowych
80	Linie granic terenów państwowych
81	Linie granic terenów państwowych
82	Linie granic terenów państwowych
83	Linie granic terenów państwowych
84	Linie granic terenów państwowych
85	Linie granic terenów państwowych
86	Linie granic terenów państwowych
87	Linie granic terenów państwowych
88	Linie granic terenów państwowych
89	Linie granic terenów państwowych
90	Linie granic terenów państwowych
91	Linie granic terenów państwowych
92	Linie granic terenów państwowych
93	Linie granic terenów państwowych
94	Linie granic terenów państwowych
95	Linie granic terenów państwowych
96	Linie granic terenów państwowych
97	Linie granic terenów państwowych
98	Linie granic terenów państwowych
99	Linie granic terenów państwowych
100	Linie granic terenów państwowych

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY SANTOK
Dziękuję
Honolata Brzytwa