

**UCHWAŁA NR...../...../.....  
RADY GMINY SANTOK  
z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35.**

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 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w zawiązku z Uchwałą Nr XXIX/214/2017 Rady Gminy Santok z dnia 30 stycznia 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35, Rada Gminy Santok uchwała, co następuje:

**Rozdział I  
Ustalenia wstępne**

**§ 1.** Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok” przyjętego uchwałą Nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17 marca 2005 r. w sprawie przyjęcia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Santok.

**§ 2.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35 – w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej **planem**.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) formy ochrony przyrody;
- 3) tereny górnicze;
- 4) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 5) przestrzenie publiczne;
- 6) krajobrazy kulturowe i dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.);
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 4) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany obiektu w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody i ganki jednak nie więcej niż o 1 m;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody oraz uchwały Sejmiku Województwa i uchwały Rady Gminy Santok;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w sposób określony w ustaleniach planu na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca w sposób określony w ustaleniach planu, przeznaczenie podstawowe terenu;
- 9) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony "OW" dla stanowiska archeologicznego;
- 5) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;
- 6) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Obszar planu obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Gorzów Wlkp. – Międzychód” nr 69/98/Ł z dnia 14.09.2016 r.

## **Rozdział II Ustalenia ogólne**

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

**§ 6.** W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, możliwość lokalizowania ich na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 3) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 5) na terenie objętym planem, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1.

**§ 7.** W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) 1MN/U – 4MN/U, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) pozostałe, nie wymienione tereny nie są objęte ochroną przed hałasem;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz składowania odpadów, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 5) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej.

**§ 8.** W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu**, ustala się realizację oświetlenia, w tym ulicznego i małej architektury w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę.

**§ 9. 1.** W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenie objętym miejscowym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 9 AZP 45-12/64, dla którego ustala się strefę ochrony "OW" dla stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ograniczenia jak dla zabytku archeologicznego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 10.** 1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**, ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu dla terenów MN/U nie mniejszą niż:

- a) 800 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 25 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) 150 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 5 m dla zabudowy szeregowej;
- 2) ustalone w pkt 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
  - 3) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadłe oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
    - a) o nie więcej niż 10°,
    - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
    - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
  - 4) ustalone w pkt 1,2 i 3 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
  - 5) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

**§ 11.** W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**, ustala się w odległości po 25m od osi linii elektroenergetycznej 220kV, wskazanej na rysunku planu:

- 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych;
- 2) zakaz sytuowania hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m).

**§ 12.** 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną**:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
  - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnej,

- b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni, o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 85%;
  - 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
    - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
    - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
    - c) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach planu;
  - 9) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
    - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
    - c) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - 10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
    - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
    - b) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
    - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 11) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:
- 1) układ drogowy stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW powiązane z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza granicami planu;
  - 2) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
  - 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:
    - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo – usługowej, w tym nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 rozpoczętych miejsc parkingowych,
    - b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo – usługowej;
  - 4) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 3, miejsca postojowe sumują się;
  - 5) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**, ustala się do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie, dopuszczenie utrzymania i remontów istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane pozwolenia.

**§ 14. W planie obowiązują stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- 1) 1% dla terenów: KDW;
- 2) 30% dla terenów: MN/U.

### **Rozdział III Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U – 4MN/U ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- 2) usługi nieuciążliwe.

3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) garaże i zabudowa gospodarcza o wysokości do 6m;
- 2) miejsca postojowe, parkingi;
- 3) place zabaw;
- 4) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 5) dojazdy;
- 6) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place;
- 7) oczka wodne i urządzenia melioracji.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 9 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2, wraz z poddaszem użytkowym;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 0,1,
    - b) maksymalny – 0,6;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
  - 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości, grafitu lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym.
6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne.

**§ 16.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW – 4KDW, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg wewnętrznych, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

**Rozdział IV**  
**Ustalenia końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

.....  
*Przewodniczący Rady Gminy*

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Santok  
z dnia .....

**ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Gminy Santok zarządza, co następuje:

.....  
.....

.....  
*Przewodniczący Rady Gminy*



Załącznik nr 3  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Santok  
z dnia .....

**ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Gminy Santok zarządza, co następuje:

.....  
.....

.....  
*Przewodniczący Rady Gminy*