

**Uchwała Nr
Rady Gminy Santok
z dnia**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Santok w obrębie Wawrów – działki nr ewid. 5/50, 5/80, 5/81.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Santok Nr XXXI/245/2013 z dnia 26 września 2013r. po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok (uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Nr XXXIV/266/13 z dnia 30 grudnia 2013r.), uchwała się co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie Wawrów obejmujący działki o nr ewidencyjnych: 5/50, 5/80 i 5/81.

2. Granice obszaru objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcia dotyczące rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

4. Przedmiotem miejscowego planu jest przeznaczenie i ustalenie zasad zagospodarowania terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, usługi, oraz drogi.

§2.1 Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) przepisy szczególne – przepisy prawne z aktami wykonawczymi, normami branżowymi, warunkami technicznymi, oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) plan – tekst niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu;
- 3) rysunek planu – graficzny zapis planu, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały, zawierający obowiązujące elementy ustaleń i elementy informacyjne;
- 4) teren – obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim symbolem literowo-cyfrowym;
- 5) granica planu – linia ograniczająca obszar planu;
- 6) linia rozgraniczająca – linia rozdzielająca tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;

- 7) przeznaczenie terenu – przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczone liniami rozgraniczającymi w sposób określony ustaleniami planu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekroczyć lico ściany zewnętrznej budynku. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak gzymsy, detale architektoniczne, okapy dachów, ganek, wiatrołapy i schody zewnętrzne do budynku;
- 9) wskaźnik powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy na terenie do powierzchni terenu wyrażony w procentach;
- 10) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 11) zabudowa rozczłonkowana – należy przez to rozumieć zróżnicowane kształty w rzutach budynku (np. wykusze, wnęki, balkony, wysunięcia i cofnięcia ścian zewnętrznych itp.), zróżnicowaną wysokość budynku;
- 12) sztyld – należy przez to rozumieć oznaczenie siedziby usługodawcy lub miejsce świadczenia działalności, oraz logo podmiotu funkcjonującego w obiekcie;
- 13) korytarz techniczny – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż sieci i urządzeń technicznych, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w ustaleniach planu i w przepisach odrębnych;
- 14) retencja – należy przez to rozumieć okresowe magazynowanie wody opadowej w zbiornikach naturalnych i sztucznych opóźniając jej odpływ z terenu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) wielkości wymiarowe.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§4.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **1MW,U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 3) **1KDW, 2KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które mogą mieć wpływ na ukształtowanie terenu;
- 2) w części zachodniej obszaru objętego planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;

- 3) od strony zachodniej plan graniczy z terenem miasta Gorzowa Wlkp., na którym zrealizowana jest stacja paliw. Należy uwzględnić strefy ochronne od urządzeń zlokalizowanych na tej stacji w oparciu o przepisy szczególne;
- 4) przy kształtowaniu zabudowy i urządzeń komunikacji należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w obszarze planu nie występują ograniczenia wynikające z:
 - a) przepisów szczególnych dotyczących ochrony przyrody, parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody, oraz ich otulin,
 - b) potrzeby utworzenia na terenach planu obszarów ograniczonego użytkowania;
- 2) pasy komunikacyjne, linie kablowe, oraz inne obiekty liniowe należy prowadzić i wykonać w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko;
- 3) w obszarze planu nie ma drzew stanowiących pomniki przyrody;
- 4) zakaz lokalizowania funkcji usługowych mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wskazanych w przepisach szczególnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej;
- 5) teren planu miejscowego objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesja „Gorzów Wlkp.- Międzychód” nr 69/98/p z dnia 28.09.1998r. – ważną do dnia 28.09.2016r.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar planu nie jest objęty ochroną kulturowo-krajobrazową, oraz dobrem kultury współczesnej;
- 2) w obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne;
- 3) prowadzenie robót budowlanych i prac ziemnych w obszarze planu – zgodnie z przepisami o ochronie zabytków;
- 4) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmioty o cechach zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Ustalenia dotyczące zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne.

6. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy został podany w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane;
- 3) dopuszcza się wykonanie ogrodzenia na granicy północnego, zachodniego i południowego obszaru objętego planem. Ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,20m
 - a) zakazuje się stosowania elementów betonowych, prefabrykowanych do ogrodzenia,
 - b) zakazuje się lokalizacji banerów, reklam na ogrodzeniach;
- 4) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu wszelkich obiektów o wysokości większej od wysokości podanych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, jako masztów wolnostojących, emitujących pola elektromagnetyczne;

- 6) obowiązek zgłaszania do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, tj. Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszystkich stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej od 50,0m nad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę tych obiektów.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

W obszarze planu nie przewiduje się scalenia nieruchomości i podziału na działki budowlane.

9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie rozwiązań infrastruktury technicznej i systemów komunikacji:
 - a) dopuszcza się prowadzenie urządzeń technicznych z sieciami uzbrojenia technicznego na terenach przeznaczonych pod pas drogowy, oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) w zakresie zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakaz zaopatrzenia się w wodę dla celów socjalno-bytowych z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - a) ustala się odprowadzanie i gromadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i dachów (po ich uprzednim podczyszczeniu) do gruntu poprzez dostępne urządzenia wodne (zbiorniki wsiąkająco-odprowadzające, skrzynie i systemy retencyjno-rozsączające) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych i dachów do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 5) w zakresie zaopatrzenie w gaz:
 - a) dostawy gazu z sieci gazowej na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej,
 - b) sieć gazową prowadzić w pasie drogowym,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie gazu dla celów grzewczych,
 - d) minimalna średnica sieci gazowej 25mm. Nie określa się maksymalnej średnicy sieci gazowej, ponieważ jej wielkość zależy od zapotrzebowania zgłaszanego przez inwestorów;
- 6) w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci niskiego napięcia wyprowadzonej z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4kV Różanki Szklarnia Domki S-1569 znajdującej się poza obszarem planu,

- b) dopuszcza się przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV kolidującą z planowanym zainwestowaniem, polegającą na przełożeniu napowietrznej linii elektroenergetycznej lub jej skablowaniu do ziemi, na warunkach uzgodnionych z właścicielem sieci,
 - c) dla korytarza technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV ustala się:
 - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych,
 - zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - zakaz lokalizacji zieleni wysokiej,
 - d) w przypadku przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV na linie kablowe podziemne, przestają obowiązywać ograniczenia w użytkowaniu terenu w ustalonym w planie korytarzu technicznym tych linii (§4 ust.9 pkt 6, lit. „c”);
- 7) w zakresie usług telekomunikacyjnych:
- a) linie kablowe telekomunikacyjne jako podziemne;
- 8) w zakresie zaopatrzenie w ciepło:
- a) podłączenie budynków do scentralizowanych systemów ciepłowniczych,
 - b) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłych, oraz urządzeń z nimi związanych poza pasami drogowymi w sposób, który nie zakłóci zasad zagospodarowania określonych w Rozdziale 3, Ustalenia szczegółowe,
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, kolektorów słonecznych lub innych alternatywnych źródeł ciepła,
 - d) zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci ciepłowniczych;
- 9) w zakresie gospodarowania i magazynowania odpadów:
- a) gromadzenie i segregowanie odpadów w pojemnikach lub w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych;
- 10) ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z drogi powiatowej położonej poza obszarem planu, drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami **1KDW** i **2KDW**,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z kierunku ul. Walczaka miasta Gorzów Wlkp. (tereny położone poza obszarem planu),
 - c) w granicach obszaru objętego planem należy zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych ze względu na przyjęte funkcje:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1-no mieszkanie,
 - dla obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000m² – jedno miejsce postojowe dla minimum 50,0m² powierzchni sprzedażowej.
10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:
- 1) ograniczenia w zakresie zabudowy i użytkowania, oraz zagospodarowania terenu będą wynikały z przepisów szczegółowych;
 - 2) dopuszcza się na czas realizacji inwestycji wykonanie napowietrznej sieci elektroenergetycznej zasilającej place budów;
 - 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§5.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1MW,U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

- 1) Ustala się:
 - a) przyjęcie poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną min. 25 % powierzchni działki,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – minimum 2, maksimum 3,
 - f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – do 12,50m, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tą wysokość pomieszczeń położonych na dachach zielonych, a związanych z wyjściem na dach i jego obsługą,
 - g) dla budynku mieszkalnego – dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°,
 - h) zabudowę zwartą, rozcłonkowaną,
 - i) dojazd na teren od strony drogi oznaczonej symbolem **1KDW, 2KDW**,
 - j) gromadzenie i segregowanie odpadów w pojemnikach lub w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych;
- 2) Dopuszcza się:
 - a) podpiwniczenie budynków mieszkalnych,
 - b) podziemne lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - c) rozbudowę budynków po ich wybudowaniu,
 - d) lokalizowanie garaży na samochody osobowe w parterach i piwnicach budynków mieszkalnych,
 - e) prowadzenie infrastruktury technicznej,
 - f) sytuowanie od strony **1KDW, 2KDW** miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - g) usytuowanie na granicy z pasem drogowym kablowych szafek rozdzielczych,
 - h) ogrodzenie terenu od strony drogi **1KDW, 2KDW** i od strony drogi powiatowej. Ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,70m,
 - i) lokalizowanie w lokalach budynków mieszkalnych usług nieuciążliwych, których uciążliwość zamyka się w granicach lokali, w których jest prowadzona, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - j) umieszczenie szyldu na ścianie budynku o powierzchni do 0,50m²,
 - k) dachy zielone,
 - l) lokalizowanie na dachach budynków pomieszczeń związanych z wyjściem i obsługą dachów zielonych,
 - m) prowadzenie urządzeń technicznych z sieciami uzbrojenia technicznego,
 - n) lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000m² przy przyjęciu następujących ustaleń:
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - maksymalna wysokość budynku – 12,0m z wyłączeniem urządzeń technicznych zlokalizowanych na dachu,
 - dach o kącie nachylenia połaci dachowej 4°- 30°,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%,
 - podpiwniczenie budynku,
 - lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w kondygnacji

- podziemnej budynku,
 - zachowanie poziomu hałasu w stosunku do terenów objętych ochroną akustyczną zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - dojazd od strony terenu **1KDW**,
 - budowę urządzeń i zbiorników do retencjonowania wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych (po ich uprzednim podczyszczeniu) na terenie działki budowlanej,
 - dopuszcza się wykonanie ogrodzenia działki ogrodzeniem ażurowym o wysokości do 2,20m;
 - umieszczanie na terenie wolnostojących nośników reklamowych związanych z prowadzonymi usługami,
 - zapewnienie miejsc na gromadzenie i segregowanie odpadów w pojemnikach lub pomieszczeniach wbudowanych wentylowanych,
 - zakazuje się wykonania ogrodzenia od strony terenu **1KDW**,
 - zakazuje się lokalizowanie banerów, reklam na ogrodzeniach,
 - zakazuje się stosowania elementów betonowych, prefabrykowanych do ogrodzenia;
- 3) Zakazuje się:
- a) stosowania elementów betonowych, prefabrykowanych do ogrodzenia,
 - b) lokalizacji banerów, reklam na ogrodzeniach, balustradach, oknach i dachach budynków.

§6.1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1KDW**, **2KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

- 1) Ustala się:
- a) minimalna szerokość pasa drogowego dla drogi **1KDW** – 18,0m,
 - b) minimalna szerokość pasa drogowego dla drogi **2KDW** – 16,0m,
 - c) minimalna szerokość jezdni 5,50m. Nawierzchnia – kostka betonowa,
 - d) prowadzenie w pasach drogowych od strony terenu **1MW,U** ścieżek: rowerowej i pieszej. Nawierzchnia – kostka betonowa;
- 2) Dopuszcza się:
- a) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
 - b) wprowadzenie elementów rozwiązań komunikacyjnych np. mini rond do zawracania pojazdów i zjazdów na teren **1MW,U**,
 - c) lokalizowanie przy jezdni od strony terenu **1MW,U** miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - d) nawierzchnię asfaltową na jezdni i ścieżkach: rowerowej i pieszej,
 - e) lokalizację od strony terenu **1MW,U** pojemników na gromadzenie i segregowanie odpadów,
 - f) przebudowę drogi po jej wykonaniu,
 - g) lokalizację urządzeń budowlanych np. przepompowni, separatorów itp.;
- 3) Zakazuje się lokalizacji reklam w pasie drogowym.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§7. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 – z późn. zm.), ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

Przewodniczący Rady Gminy