

**Uchwała Nr XIV/90/08
Rady Gminy Zabór
z dnia 27 marca 2008r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Droszków, Gmina Zabór pod nazwą „Przy Ceglanym”.

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu z zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków z przeznaczeniem terenów pod funkcje: mieszkaniową, komunikację oraz wody powierzchniowe.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

- 1) uchwałą nr VII/44/07 Rady Gminy Zabór z dnia 15 czerwca 2007r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków, gmina Zabór pod nazwą „Przy Ceglanym”;
- 2) ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zabór nr VII/49/03 z dnia 9 lipca 2003r. i ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zabór nr VII/42/07 z dnia 15 czerwca 2007r.

§ 3.1. Plan wprowadza ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 7) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty.
2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb ukształtowania przestrzeni publicznej, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym planem.
3. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym planem.

§ 4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;
- 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 6) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych oraz proponowane powierzchnie działek, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.1. Przedmiotem planu są regulacje określające warunki zagospodarowania terenów z ich przeznaczeniem na cele funkcji mieszkaniowej i komunikacji niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów.

2. Przy zagospodarowaniu wyodrębnionych terenów określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązuje zasada bezkolizyjnego sąsiedztwa poszczególnych funkcji, których uciążliwość nie może wykroczać poza granice działek na ten cel przeznaczonych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wprowadzenie nowej zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych dla każdego terenu;
- 2) projektowana zabudowa winna nawiązywać formą architektoniczną, gabarytami, użytymi materiałami do wykończenia zewnętrznego do tradycyjnej zabudowy wsi;
- 3) przy lokalizacji budynków należy zwrócić uwagę na tworzenie przestrzennie zharmonizowanych zespołów;
- 4) powiązanie projektowanych terenów komunikacyjnych, zieleni i infrastruktury technicznej z elementami istniejącymi;
- 5) ogrodzenia działek winny stanowić elementy plastyczne zharmonizowane z otoczeniem.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Ze względu na ochronę środowiska ustala się:

- a) zachowanie walorów krajobrazowych obszaru objętego planem poprzez właściwe zagospodarowanie terenów,
- b) wyposażenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9.1. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie odkrycia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, zobowiązane są:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Zabór.
2. Wójt jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie, o którym mowa w ust.1 pkt3.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 10.1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **MN** – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej, dla których:

- 1) ustala się:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy do 35% obszaru działki,
 - c) wysokość zabudowy 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz dach, nie więcej niż 8,0m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
 - d) usytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
 - e) zastosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych 25° - 45° krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
 - f) usytuowanie na każdej działce jednego budynku mieszkalnego,
 - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
 - h) obsługę komunikacyjną z dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW-1 i KDW-2,
 - i) parkowanie pojazdów w obrębie własnej nieruchomości,
 - j) wykonanie szczegółowego rozpoznania przez inwestora warunków hydrologicznych na działce,
 - k) na terenach działek przyległych do terenu oznaczonego symbolem WS należy zabezpieczyć do niego dostęp w celach konserwacji, zagospodarowanie działek nie może wpływać negatywnie na funkcję stawu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość wprowadzenia zmian w podziale na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
 - b) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych w ilości maksymalnie 3 obiektów, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków zgodnych z przepisami szczególnymi; dachy spadziste o nachyleni 20° - 45°,
 - c) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
 - d) wprowadzenie ogrodzeń do 1,60m w formie ażurowej lub żywopłotów.

2. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **WS** – teren wód powierzchniowych – istniejący staw rybny.

Ustala się utrzymanie istniejącego stawu rybnego.

3. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **ZP** – teren zieleni urządzonej.

Ustala się obsadzenie terenu zielenią niską.

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury, oraz urządzeń rekreacyjnych.

4. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **E** – teren projektowanej stacji energetycznej:

Ustala się lokalizację słupowej stacji transformatorowej.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11.1. Ustala się wykonanie podziału terenu objętego planem na działki zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące zasady podziału terenu objętego planem na działki:

- 1) minimalna powierzchnia działki nowoprojektowanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej -20m;
- 3) powierzchnię działki pod stację transformatorową – 16m², o wymiarach 4m x 4m;
- 4) dopuszcza się łączenie maksymalnie 3 działek w granicach danej jednostki planu.

Rozdział 8

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Należy przestrzegać zasad zagospodarowania na obszarze objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13.1. Wyznacza się teren komunikacji kołowej oznaczony symbolem **KDW-1** – poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczenia 4m,
 - b) szerokość jezdni zgodna z przepisami szczególnymi.
2. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem **KDW-2** – drogi dojazdowe wewnętrzne, dla których:
 - 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8m,
 - b) szerokość jezdni 3,5m – 5m,
 - c) wydzielony jednostronny chodnik;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) urządzenie nawierzchni jednoprzestrzennej z wydzielonymi pasami do ruchu pieszego.
3. Wyznacza się teren komunikacji pieszo – jezdnej oznaczony symbolem **KDX**, dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6m.

§ 14.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji pieszej;
- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów oraz wydzielenie działki niezbędnej do obsługi tych urządzeń.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

- 1) ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych poprzez budowę sieci wodociągowej, zapewniającej ciągłość dostawy wody dla odbiorców,
 - b) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej, wsi Droszków;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach w okresie przejściowym.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych

- 1) docelowo ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych poprzez grawitacyjno – ciśnieniowy system kanalizacji sanitarnej bezpośrednio do projektowanej wiejskiej oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych w okresie przejściowym do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych usytuowanych na działkach.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
- 2) dopuszcza się:
 - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora,

2) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz

1) ustala się:

- a) rozbudowę i budowę sieci średniego ciśnienia na tereny zabudowy wyznaczonej planem, pod warunkiem zachowania stref kontrolowanych od gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci gazowych,
- b) zaopatrzenie w gaz z wiejskiej sieci gazowej,
- c) wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło

1) ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych.

7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów

1) ustala się:

- a) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na posesjach a następnie wywóz do bazy przeładunkowej i składowisko odpadów,
- b) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek.

2) dopuszcza się:

- a) lokalizowanie według potrzeb wolnostojących pojemników do selektywnej zbiórki odpadów, z zapewnieniem ich segregacji,
- b) miejsca gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

8. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną

1) ustala się:

- a) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą 0,4 kV z planowanej słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV,
- b) zasilanie stacji transformatorowej z terenowej sieci linii kablową linią 15 kV,
- c) oświetlenie drogowe latarniami z lampami sodowymi; latarnie zasilić kablową linią 0,4 kV,
- d) zasilanie odbiorców telefonicznych kablową siecią telekomunikacyjną.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Obszar objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Rozdział 11

Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 16. Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 20 % stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega rozplakatowaniu na tablicy ogłoszeń w urzędzie gminy i w poszczególnych sołectwach.

Przewodniczący Rady

Bogdan Szafranski

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XIV/90/08
Rady Gminy Zabór
z dnia 27 marca 2008r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art.167, ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.), Rada Gminy Zabór rozstrzyga, co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy to:
 - budowa sieci wodociągowej,
 - budowa kanalizacji sanitarnej,
 - budowa kanalizacji deszczowej.
2. Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.
3. Określa się zasady finansowania inwestycji wymienionych w pkt 1 należących do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania środków:
 - 1) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
 - 2) ze środków pomocowych,
 - 3) z kredytów i pożyczek,
 - 4) z obligacji komunalnych,
 - 5) z udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

