

**Uchwała Nr XVII/114/08
Rady Gminy Zabór
z dnia 25 lipca 2008 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „os. Wiśniowe”.

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

**ROZDZIAŁ 1
Ustalenia ogólne**

§ 1.1.Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest teren obejmujący obszar obrębu Droszków, gmina Zabór.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w zmianie planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.Uchwała niniejsza jest zgodna z:

- 1) uchwałą Nr X/58/07 Rady Gminy Zabór z dnia 29 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „os. Wiśniowe”,
- 2) ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór uchwalonego uchwałą nr VII/49/ Rady Gminy Zabór z dnia 9 lipca 2003r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór.

§ 3.1. Plan, o którym mowa w §1 ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakazu zabudowy,

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

- 1) przeznaczeniu terenów – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 3) przepisach odrębnych – 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 jednostki planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;

- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, w zakresie handlu o powierzchni sprzedażowej do 400m², gastronomii, kultury, turystyki, zdrowia, związane z rekreacją i sportem, z wykluczeniem: usług obsługi komunikacji, sprzedaży paliw, naprawy pojazdów zmechanizowanych;
- 8) produkcji - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne;
- 9) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zabudowę kubaturową, która może być realizowana do granicy działki i zgodnie z liniami zabudowy, określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 10) terenie o niskiej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć parametr efektywnego wykorzystania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalony na podstawie proporcji: sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, liczonej w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu, który winien zawierać się do 0,75;
- 11) dachach stromych – należy rozumieć dachy dwuspadowe, wielospadowe i łamane – polskie, przy czym dany rodzaj dachu należy stosować konsekwentnie dla grup budynków wyodrębnionych przestrzennie i wymaga zachowania symetrycznego kąta spadku połaci dachowych z dopuszczeniem występowania dachów, których suma szerokości nie może przekraczać połowy długości dachu,
- 12) 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.

ROZDZIAŁ 2

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

§ 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 z dopuszczeniem zmniejszenia o 20% w stronę drogi w zakresie ryzalitów, wykuszy, ganków nie przekraczających 50% szerokości elewacji frontowej budynku,
 - 3) symbole określające przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 6.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku – symbolem „MN”,
 - 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku – symbolem „MN-U”,
 - 3) zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku – symbolem „U”,
 - 4) zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku – symbolem „U-MN”,
 - 5) zabudowy usługowo-sportowej, oznaczone na rysunku - symbolem „US”,
 - 6) zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczone na rysunku - symbolem „P-U”,
 - 7) obsługi w gospodarstwie hodowlanym, oznaczone na rysunku planu symbolem „RU”,
 - 8) lasów, oznaczone na rysunku - symbolem „ZL”,
 - 9) zieleni, oznaczone na rysunku - symbolem „ZI”,
 - 10) infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej stacji transformatorowej, oznaczone na rysunku symbolem „E”,
 - 11) wód powierzchniowych - rowy, oznaczone na rysunku - symbolem „WS”,
 - 12) komunikacji drogowej i pieszej, oznaczone na rysunku – symbolem „KL”, „KDW”, „KXW”,
2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową, o których mowa w ust.1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej „MN”, zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy, projektowana nowa zabudowa o funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem: funkcji agroturystycznej oraz realizacji zabudowy towarzyszącej w tym garaży i obiektów gospodarczych oraz usług wbudowanych max. do 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej „MN-U”, obejmują projektowaną zabudowę o dominującej

- funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej, max. do 50% powierzchni działki pod warunkiem zachowania warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych oraz ograniczeniem uciążliwości do parametrów funkcji mieszkaniowej,
- 3) teren zabudowy usługowej „U” obejmuje projektowaną zabudowę o funkcji usługowej, przeznaczonej głównie na usługi komercyjne bez prawa wprowadzenia funkcji mieszkaniowej, z dopuszczeniem realizacji parkingów, placów, drobnego handlu tymczasowego i okazjonalnego, dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 5,0m, zieleni w formie ogrodów przydomowych, garaży, obiektów gospodarczych,
 - 4) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej „U-MN,” obejmują projektowaną zabudowę o funkcji usługowej, mieszkaniowej lub mieszanej pod warunkiem zachowania warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych, oraz ograniczeniem uciążliwości do parametrów funkcji mieszkaniowej, dopuszcza się jednorodną funkcję usługową lub mieszkaniową, realizacja zabudowy mieszkaniowej wymaga zapewnienia dojazdu poprzez sąsiednie jednostki „U” lub „MN”,
 - 5) teren usługowo-sportowy „US” obejmuje projektowaną zabudowę usługową w zieleni o funkcji sportowo-rekreacyjnej w tym: boiska, korty tenisowe, hala sportowa, powierzchnia zabudowy kubaturowej do 30% powierzchni jednostki planu, dopuszcza się realizację mieszanej lub jednorodnej funkcji usługowej pod warunkiem zapewnienia miejsc parkingowych i obsługi komunikacyjnej na terenie jednostki planu, ponadto dopuszcza się realizację zabudowy o funkcji społecznej lub administracji publicznej,
 - 6) tereny produkcyjno-usługowe „P-U” obejmują zabudowę projektowaną o funkcji usługowej, produkcyjnej stanowiącej powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni jednostki terenu planu, ewentualna uciążliwość funkcji winna ograniczać się do granic jednostki terenu planu z ograniczeniem uciążliwości do parametrów funkcji mieszkaniowej, realizacja zabudowy wymaga zapewnienia dojazdu i obsługi parkingowej, na terenie dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej oraz działalności produkcyjnej w zabudowie przemysłowej, hurtownie i magazyny, obiekty administracyjno-socjalne, obiekty gospodarczo - garażowe służące do obsługi funkcji podstawowej,
 - 7) tereny obsługi w gospodarstwie hodowlanym „RU” zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy, z zakazem rozbudowy i budowy nowych obiektów hodowlanych, uciążliwość funkcji winna ograniczać się do granic jednostki terenu planu pod warunkiem zachowania parametrów uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,
3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje funkcja zgodna z jej przeznaczeniem.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków w tym wysokości, formy dachu i układu kalenicy oraz ogrodzeń,
- 2) zastosowanie szlachetnych materiałów wykończeniowych typu : szkło, drewno, ceramika, kamień, tynk, aluminium,
- 3) stosowanie kolorów pastelowych ścian w odcieniach ciepłych, dachów w korach naturalnych czerwieni, brązów , grafitu do czerni,
- 4) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia wzdłuż dróg,
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych oraz obiektów usługowych poza terenami przeznaczonymi na lokalizację usług,
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu z zachowaniem min. 50% funkcji podstawowej terenu jednostki,
- 7) realizacji chodników, placów, ścieżek rowerowych, z użyciem drobnowymiarowych materiałów rozbielanych, utwardzone ciągi komunikacyjne należy wyposażyć w system odwodnienia uniemożliwiający infiltrację zanieczyszczeń do gruntu,
- 8) zakaz stosowania betonowych płytów oraz pełnego muru powyżej 1,5 m,
- 9) 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,
- 10) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej terenach o innym przeznaczeniu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów, z dopuszczeniem wydzielenia działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,

- 11) realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.1. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) ochronę i utrzymanie istniejącego systemu drenaży,
- 2) uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności związane z przeznaczeniem obszarów, w zakresie emisji zanieczyszczeń: wód i powietrza, hałasu i wibracji, promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska w tym powstawania odpadów, wymagają stosowania urządzeń mających na celu eliminowane lub ograniczone uciążliwości oraz zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych dostosowanych do ochrony zabudowy mieszkaniowej położonej na terenach sąsiednich,
- 3) zachowanie ciągłości istniejących cieków wodnych i melioracyjnych, obowiązuje zakaz grodzenia w odległości min.3,0m od górnej krawędzi skarpy oraz zapewnienie dostępu do obsługi technicznej z wyłączeniem odcinków skanalizowanych;
- 4) docelowe rozwiązanie gospodarki ściekowej poprzez odprowadzenie ścieków zbiorczym systemem do oczyszczalni,
- 5) stosowanie ekologicznych źródeł ciepła w realizowanych obiektach mieszkaniowych, usługowych i rekreacyjnych;
- 6) wywożenie wszystkich odpadów stałych poprzez firmę posiadającą zezwolenie Wójta .

3. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych.

4. Na terenach nasypowych, skarpach, terenach podmokłych, ustala się obowiązek wykonania badań geologicznych określających warunki posadowienia obiektów.

ROZDZIAŁ 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9.1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:

- 1) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Wójta oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.
2. Obowiązują zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z rozdziałem 3 i 7 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10.1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem „KL”,
- 2) teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku symbolem „US”,
- 3) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolem „ZL”,
- 4) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolem „WS”,
 - 2.Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek lub przystanków autobusowych, o ile nie koliduje to z użytkowaniem drogi.
 - 3.Na wszystkich terenach publicznych określonych w ust. 1 ustala się zakaz ich grodzenia z wyjątkiem „US”.
 - 4.Elewacje obiektów sąsiadujących bezpośrednio z terenami, o których mowa w ust.1 pkt 1, stanowią elementy przestrzeni publicznej, a zatem wymagają kontynuacji i nawiązania rozwiązań architektonicznych do zabudowy sąsiedniej w zakresie wysokości gzymsów, rozwiązania detali, formy architektonicznej oraz kolorystyki.
 - 5.Dopuszcza się ustanowienie przestrzeni publicznej dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDW” o szerokości min. 10,0m w szczególności przejazdowych.

§ 11.Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu, obowiązek zapewnienia dostępności terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym:

- 1) przejścia pieszkie należy projektować w poziomie jezdni, z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami;

- 2) w zależności od intensywności ruchu, przejścia powinny być wyposażone w sygnalizację wizualną, akustyczną i świetlną, zapewniającą poprawną orientację przechodnia;
- 3) stosowanie pochylni lub wind w strefach wejściowych obiektów usługowych, administracyjnych, handlowych w granicach posiadanej działki.

ROZDZIAŁ 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 12. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów, oznaczone na rysunku planu, w odległości min. 4,0m lub 5,0m od linii rozgraniczających ulice o symbolach „KDW” i 12m od terenów leśnych,
 - b) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolem „KDW” z dopuszczeniem wjazdów z ulicy oznaczonej symbolem „KL” na warunkach zarządcy drogi,
 - c) maksymalna wysokość obiektów - dwie kondygnacje nadziemne, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 3,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego gzymsu, okapu i nie większa niż 10,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - d) dachy strome o nachyleniu 30°-45°, kryte dachówką a, o układzie zwróconym kalenicą równolegle do ulic,
 - e) realizacja funkcji mieszkaniowej na terenach istniejącej fermy drobiu wymaga jej likwidacji lub zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkaniowe z zachowaniem ustaleń rozdziału 9,
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) usług w parterach budynków od strony ulic,
 - b) wolnostojących parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, obiektów gospodarczych pod warunkiem zastosowania dachów stromych,
 - c) dachów kopertowych o nachyleniu do 20° – 30°, z wyłączeniem zabudowy wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem „KL”,
- 3) zakazuje się realizacji:
 - a) usług na działkach wydzielonych,
 - b) usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizacji obiektów, budowli i urządzeń stanowiących dominanty urbanistyczne,

§ 13. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN,U”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) teren zabudowy niskiej intensywności,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje, tj. 9,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 13,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - c) dachy strome o nachyleniu połąci 10 do 45°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości min. 5,0m od linii rozgraniczających,
 - e) wjazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDW” ,
 - f) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, parkingi, miejsca rekreacji,
 - g) zachowanie min. 30% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynnej,
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację wolnostojących obiektów usługowych zgodnie ustaleniami jednostki planu,
- 3) zakazuje się realizacji usług uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej,

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „U”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) teren zabudowy niskiej intensywności,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 10,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy lub najwyższego gzymsu,
 - c) dla projektowanych obiektów wjazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDW”,

- d) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, parkingi, miejsca rekreacji
 - e) zachowanie min. 40% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynnej,
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację zabudowy zwartej,
 - b) budowę dróg wewnętrznych, ciągów pieszych,
 - c) zagospodarowanie zielenią w formie ogrodów przydomowych,
 - d) realizację garaży, obiektów gospodarczych,
- 3) zakazuje się:
- a) realizacji usług uciążliwych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) lokalizacji obiektów, budowli i urządzeń stanowiących dominanty urbanistyczne.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „U-MN”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) teren zabudowy niskiej intensywności,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje nadziemne, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 3,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego gzymsu, okapu i nie większa niż 10,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - c) dachy strome o nachyleniu połaci 10 do 45°,
 - d) dojazd poprzez sąsiednie jednostki u lub Mn,
 - e) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, parkingi, miejsca rekreacji
 - f) zachowanie min. 40% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynnej,
 - g) zapewnienie obsługi parkingowej i komunikacyjnej w granicach działki,
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zachowania min. 50,0m od granicy terenu cmentarza,
 - b) realizację zabudowy zwartej,
- 3) zakazuje się:
- a) realizacji usług uciążliwych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) lokalizacji obiektów, budowli i urządzeń stanowiących dominanty urbanistyczne.

§ 16. Ustala się tereny usług w tym sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem „US”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 10,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - b) dachy o nachyleniu połaci 10 do 45°,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, w odległości min. 5,0m od linii rozgraniczających ulice o symbolach „KDW”,
 - d) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, parkingi, miejsca rekreacji i sportu;
 - e) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDW”,
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację obiektów i urządzeń sportowych, widowiskowych;
 - b) realizację jednorodnej funkcji usług administracji, handlu,
 - c) zagospodarowanie terenu i realizację ogrodów zabaw dla dzieci, w tym organizację sezonowych imprez wystawienniczo-rekreacyjnych,
 - d) realizację zabudowy zwartej,
- 3) zakazuje się:
- a) realizacji usług związanych z obsługą komunikacji w tym stacji paliw,
 - b) realizacji usług uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 17. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem „P-U”, dla którego:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) teren zabudowy wolnostojącej lub zwartej w granicach jednostki planu;
 - b) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje nadziemne i nie większa niż 15,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,

- c) dachy strome o nachyleniu połaci 10 do 45° z dopuszczeniem kształtowania połaci dachowych w formie półokrągłych, łukowych i eliptycznych przekryć powłokowych,
 - d) realizacja obsługi dostawczej i parkingowej na terenie jednostki planu,
 - e) dojazd z dróg oznaczonych odpowiednio symbolem „KDW”, lub poprzez budowę dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających min.8,0m,
 - f) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, parkingi, miejsca rekreacji z zachowaniem 40% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynnej,
 - g) zachowanie parametrów ochrony przed hałasem zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w odniesieniu do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację jednorodnej lub mieszanej funkcji usługowej zgodnie z ustaleniami dla tej jednostki;
 - b) podział terenu w granicach jednostki planu pod warunkiem zapewnienia dojazdu bezpośrednio z dróg wewnętrznych;
- 3) zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej.

§ 18. Ustala się tereny obsługi w gospodarstwie hodowlanym, oznaczone na rysunku planu symbolem „RU”, dla którego,

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
 - b) zachowanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dojazd istniejący poprzez drogi wewnętrzne,
 - d) zachowanie parametrów ochrony zabudowy mieszkaniowej w granicach działki,
- 2) dopuszcza się :
- a) zalesienia,
 - b) realizację wolnostojących parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, obiektów gospodarczych pod warunkiem zastosowania dachów stromych,
- 3) zakazuje się:
- a) realizacji funkcji uciążliwej dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) budowy nowych obiektów hodowlanych.

§ 19. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem „ZL”, dla których ustala się zachowanie i użytkowanie produkcji leśnej;

§ 20. Wyznacza się tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem „ZI”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) zagospodarowanie urządzonej zielenią spełniającej warunki izolacji od uciążliwości funkcji sąsiadującej z zabudową mieszkaniową,
 - b) zachowanie istniejących cieków wodnych,
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) realizację szpalerów zieleni średniowysokiej i wysokiej o szerokości min.5,0m,
 - c) realizację stawów hodowlanych i rekreacyjnych,
 - d) realizację przydomowych ogrodów,
 - e) zalesienia,
 - f) realizację wydzielonych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných;

§ 21. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami „E”:

- 1) ustala budowę elektroenergetycznych stacji transformatorowych, których typ określi operator sieci,
- 2) dopuszcza się włączenie niezabudowanych terenów oznaczonych symbolem „E” do przyległego terenu oznaczonego symbolem „MN”, w przypadku odstąpienia od realizacji na tych terenach urządzeń technicznych lub wykorzystanie terenów „E” jako miejsca do selektywnej zbiórki odpadów oraz lokalizacji przepompowni ścieków.

§ 22. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem „WS”, dla których:

- 1) zachowuje się istniejące użytkowanie;
- 2) dopuszcza się:
- a) zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjne,
 - b) lokalizowanie urządzeń hydrotechnicznych, pomostów, kładek, przepustów,

- c) prowadzenie dróg wewnętrznych służących do obsługi technicznej o szerokości min.3,0m,
- d) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych.

ROZDZIAŁ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 23.1. Ustala się następujące zasady podziału działek dla terenów oznaczonych symbolem „MN”, „MN-U”, „U-MN”:

- 1) granice nowych podziałów geodezyjnych wymagają zachowania ustaleń szczegółowych jednostek planu oraz minimalnej szerokości frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej – 25,0m z wyjątkiem działek narożnych, powierzchni min. 1000 m² lub są zgodne z liniami podziału wewnętrznego uwidocznionymi na rysunku planu,
- 2) granice podziałów dla działek nie przylegających bezpośrednio do dróg oznaczonych na rysunku planu winny wynikać z opracowanego projektu zagospodarowania terenu wraz z wydzielonymi działkami przeznaczonymi pod realizację dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m,
 2. Dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min 5,0 m w przypadku dojazdu do maksymalnie 2 działek lub terenów użytkowanych rolniczo.
 3. Zakazuje się wydzielania nowych działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.
 4. Tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów, wymagają zachowania minimalnego obszaru scalenia tj. ograniczonego liniami rozgraniczającymi jednostek planu.

Rozdział 9

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

§ 24. Wprowadza się szczególne warunki zagospodarowania terenów przylegających do cmentarza graniczącego z obszarem opracowania planu, poprzez :

- 1) zakaz wykonywania ujęć wody w odległości bliższej niż 150m od granicy cmentarza,
- 2) zakaz lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności w odległości mniejszej niż 50m od granicy cmentarza.

§ 25. Wprowadza się szczególne warunki zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „MN” przylegających do fermy drobiu, poprzez:

- 1) zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej do czasu likwidacji fermy drobiu,
- 2) lokalizacja funkcji mieszkaniowych na terenie zakładu hodowlanego istniejącej fermy drobiu i w jego najbliższym otoczeniu wymaga przeprowadzenia badań i ewentualnej rekultywacji zanieczyszczonych komponentów środowiska.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 26. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KL” – drogi publiczne o charakterze lokalnym, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) szerokości min.12,0m w liniach rozgraniczających,
 - b) jednostronny ciąg pieszy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wydzielony ciąg ścieżki rowerowej,
 - b) realizację dwustronnych wydzielonych ciągów pieszych,
 - c) przebudowę i rozbudowę dróg oraz infrastruktury towarzyszącej,
 - d) wjazdy na działki przyległe w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 27. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDW” – drogi wewnętrzne dojazdowe, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) szerokości min. 10,0m w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- b) ulica jednojezdniowa o szerokości min. 5,0m;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) jednostronnych, wydzielonych ciągów pieszych,
 - b) zwężenia szerokości dróg do min. 7,0m,
 - c) zachowanie istniejącej szerokości dróg na terenach zainwestowanych,
 - d) wydzielonych ścieżek rowerowych,
 - e) przebudowę i rozbudowę dróg oraz infrastruktury towarzyszącej,
- 3) zakazuje się grodzienia dróg stanowiących układ komunikacyjny przejazdowy.

§ 28. Wyznacza się tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolem „KXW” –ciąg pieszy wewnętrzny, dla którego:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) szerokości min. 4,0m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) wydzielonych ścieżek rowerowych,
 - b) budowę sieci infrastruktury technicznej,
- 3) zakazuje się grodzienia wydzielonego ciągu pieszego.

§ 29. Dla istniejącego układu ulic zachowuje się ewidencyjne linie rozgraniczające, do czasu przebudowy i modernizacji dróg.

§ 30. Dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenów komunikacji, pod warunkiem zachowania ich ciągłości i ustaleń niniejszego rozdziału.

§ 31.1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ciągów komunikacji pieszej;
- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust.1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;
- 4) zabrania się realizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

§ 32.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
 - a) dostawę wody z komunalnej sieci wodociągowej z zaleceniem układu pierścieniowego, zapewniającego ciągłość dostawy wody dla odbiorców;
 - b) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych,
 - c) w okresie przejściowym dopuszcza się indywidualne ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem terenów położonych w odległości 50-150m od granicy cmentarza.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:

- 1) ustala się:
 - a) budowę zbiorczej lub rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych w granicach własnych działek,
- 2) dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków w tym typu roślinno – stawowego;
 - 3. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do: gruntu, rowów melioracyjnych i sąsiednich zbiorników wodnych.
 - 4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się korzystanie z butli lub zbiorników na propan-butan , lub podłączenie się do sieci gazu ziemnego po jej zrealizowaniu.
 - 5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie terenów objętych planem, z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia poprzez jej rozbudowę, z sieci niskiego napięcia, pod warunkiem stosowania sieci kablowych;
- 2) wyznacza się strefę korytarza elektroenergetycznego od istniejących linii SN, jako tymczasowego sposobu użytkowania terenu,
- 3) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych,
- 4) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określone zostaną w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora,

- 5) ustala się budowę stacji transformatorowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: „E”,
- 6) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb pod warunkiem zapewnienia dojazdu,
- 7) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych na warunkach i w uzgodnieniu z właściwym operatorem,
- 8) przebudowę linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych w przypadku wystąpienia kolizji z planowaną zabudową.

6.W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego i ekologicznych nośników energii do celów grzewczych,

7.W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się miejsca na lokalizację wolnostojących pojemników na odpady stałe w granicach poszczególnych działek

8.W zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

Rozdział 11

Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów

§ 33.1. Zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej na terenach stref korytarza elektroenergetycznego do czasu przebudowy,

2.Realizacja zabudowy kubaturowej wymaga zachowania warunków odległości wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 34.Na podstawie art. art. 15 ust. 2 pkt. 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się 20% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

§ 35.Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Zabór.

§ 36.Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady

Bogdan Szafranski

UZASADNIENIE

do uchwały: Rady Gminy Zabór w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „os. Wiśniowe”

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr X/58/07 Rady Gminy Zabór z dnia 29 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „os. Wiśniowe”.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania wymienionych terenów.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu zgodny jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.

**Załącznik nr 2
do uchwały Nr XVII/114/08
Rady Gminy Zabór
z dnia 25 lipca 2008 roku**

ROZSTRZYGNIĘCIE

dotyczy: sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „os. Wiśniowe”.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do informacji Wójta Gminy Zabór stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

Przewodniczący Rady

Bogdan Szafrąński

ROZSTRZYGNĘCIE

dotyczy: sposobu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „os. Wiśniowe”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 167, ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Zabór rozstrzyga co następuje:

1. z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „os. Wiśniowe” oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej może pociągnąć za sobą wydatki z budżetu gminy;
2. inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków budżetowych gminy kredytów, obligacji oraz środków pomocowych, przy czym:
 - a) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
 - b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami.

Przewodniczący Rady

Bogdan Szafranski