

**Uchwała Nr XVII/113/08**  
**Rady Gminy Zabór**  
**z dnia 25 lipca 2008 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”.

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 Przytok, 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 i 4,
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w zmianie planu, stanowiące załącznik nr 5.

**§ 2.** Uchwała niniejsza jest zgodna z:

- 1) uchwałą Nr VII/41/07 Rady Gminy Zabór z dnia 15 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”, która została zmieniona uchwałą Nr IX/54/07 Rady Gminy Zabór z dnia 14 września 2007r., zwiększającą obszar objęty opracowaniem planu,
- 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.** Ilekroć 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 400m<sup>2</sup>, gastronomii, kultury, turystyki, zdrowia, związane z rekreacją i sportem, z wykluczeniem: usług obsługi komunikacji, sprzedaży paliw, naprawy pojazdów zmechanizowanych;
- 8) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zabudowę kubaturową, która może być realizowana do granicy działki i zgodnie z liniami zabudowy, określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 9) 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;
- 10) 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 występowania których suma szerokości nie może przekraczać połowy długości dachu,
- 11) 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 różnym 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, wykusy, 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 usługowej, oznaczone na rysunku – symbolem „U”,
- 3) zabudowy usługowo-sportowej, oznaczone na rysunku - symbolem „US”,
- 4) ujęcia wody, oznaczone na rysunku - symbolem „W”,
- 5) zieleni, oznaczone na rysunku - symbolem „ZI”,
- 6) lasów, oznaczone na rysunku - symbolem „ZL”,
- 7) rolnicze, oznaczone na rysunku - symbolem „RL”,
- 8) wód powierzchniowych - rowy, oznaczone na rysunku - symbolem „WS”,
- 9) infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej stacji transformatorowej, oznaczone na rysunku symbolem „E”,
- 10) ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku – symbolem „Kx”,
- 11) komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku – symbolem „KL”, „KDW”,

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 zagrodową z dopuszczeniem zmiany funkcji na zabudowę mieszkaniową, projektowana nowa zabudowa o funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem funkcji agroturystycznej, dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej w tym garaży i obiektów gospodarczych oraz usług wbudowanych max. do 30% powierzchni użytkowej budynku,
- 2) teren usług „U” obejmuje zabudowę usługową projektowaną z dopuszczeniem powierzchni zabudowy kubaturowej do 60% powierzchni działki, na terenie dopuszcza się lokalizację: urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,
- 3) 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,

- 4) teren ujęcia wody „W” obejmuje zagospodarowanie terenu istniejącym ujęciem wody z dopuszczeniem budowy obiektów technicznych i urządzeń wg potrzeb oraz wieży telefonii komórkowych;

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 rozbielalnych, utwardzone ciągi komunikacyjne należy wyposażyć w system odwodnienia uniemożliwiający infiltrację zanieczyszczeń do gruntu,
- 8) zakaz stosowania betonowych płotów 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.** Na obszarze objętym planem, ochronie prawnej podlega pomnik przyrody ożywionej - bluszcz, wpisany do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

2. 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 eliminowanie 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 grodzienia w odległości min.3,0m od górnej krawędzi skarpy oraz zapewnienie dostępu do obsługi technicznej z wyłączeniem odcinków skanalizowanych;
- 4) obowiązek zmeliorowania terenów oznaczonych symbolem „MN2”,
- 5) docelowe rozwiązanie gospodarki ściekowej poprzez odprowadzenie ścieków zbiorczym systemem do oczyszczalni,
- 6) stosowanie ekologicznych źródeł ciepła w realizowanych obiektach mieszkaniowych, usługowych i rekreacyjnych;
- 7) wywożenie wszystkich odpadów stałych poprzez firmę posiadającą zezwolenie Wójta .

3. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych 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) na rysunku planu oznaczono stanowiska archeologiczne, w obrębie, których należy zapewnić nadzór archeologiczny i uzyskać na ten nadzór decyzję zezwalającą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) 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) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolem „ZL”,
- 3) 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.

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” w szczególności przejazdowych oraz ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych na rysunku planu symbolem „KX”.

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

- 1) przejścia piesze 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 odpowiednio „KDW” ,12m od terenów leśnych oraz 10m od linii rozgraniczającej Kanał Zimny Potok;
  - b) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolem „KDW” z zachowaniem istniejących wjazdów z ulicy oznaczonej symbolem „KL”,

- 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 pochyleniu 30°-45°, kryte dachówką a, o układzie zwróconym kalenicą równolegle do ulic;
- 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 pochyleniu do 20° – 30°, z wyłączeniem zabudowy wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem „KL” oraz terenów oznaczonych symbolem „MN1”;
- 3) zakazuje się realizacji:
- a) usług na działkach wydzielonych,
  - b) usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
  - c) produkcji rolniczej i hodowli zwierząt z wyjątkiem istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - d) lokalizacji obiektów, budowli i urządzeń stanowiących dominanty urbanistyczne,

§ 13. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, w odległości min. 5,0m od linii rozgraniczających ulice o symbolach „KDW” i zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla projektowanych obiektów wjazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDW”,
  - e) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, parkingi, miejsca rekreacji
  - f) zachowanie min. 40% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynnej,
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy zwartej,
- 3) zakazuje się:
- a) realizacji usług uciążliwych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej,
  - b) lokalizacji obiektów, budowli i urządzeń stanowiących dominanty urbanistyczne.

§ 14. 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 połąci 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.

§ 15. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem „RL”, dla których,

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) zachowanie rolniczego użytkowania terenu;

- b) dojazd istniejący poprzez drogi wewnętrzne,
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowy zagrodowej,
  - b) zalesienia,
- 3) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych związanych z produkcją rolniczą i hodowlą zwierzęcą.

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

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) zagospodarowanie urządzonej zielenią,
  - b) zachowanie istniejących cieków wodnych,
- 2) dopuszcza się:
  - a) realizację urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) realizację stawów hodowlanych i rekreacyjnych,
  - c) zalesienia,
  - d) podziały działek na polepszenie warunków zagospodarowania terenów przyległych z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem „ZI1” stanowiącego przestrzeń publiczną,
  - e) zmianę przebiegu rowów „WS” na terenach oznaczonych symbolami „ZI” i „ZI1”
  - f) realizację wydzielonych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;

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

§ 18. 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.

§ 19. 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 oraz wykorzystanie terenów „E” jako miejsca do selektywnej zbiórki odpadów, oraz lokalizacji przepompowni ścieków.

## ROZDZIAŁ 8

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. 1. Ustala się następujące zasady podziału działek dla terenów oznaczonych symbolem „MN”:

- 1) granice nowych podziałów geodezyjnych wymagają zachowania ustaleń szczegółowych jednostek planu oraz minimalnej szerokości frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej – 25,0m oraz powierzchni min. 1000 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek narożnych 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 wydzielenia 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

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**§ 21.** 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) rozbudowę i przebudowę dróg,
  - d) wjazdy na działki przyległe w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

**§ 22.** 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,
  - b) ulica jednojezdniowa o szerokości min. 5,0m;
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) jednostronnych, wydzielonych ciągów pieszych,
  - b) zwężenia szerokości dróg do min. 8,0m na drogach „sięgaczach”,
  - c) zachowanie istniejącej szerokości dróg na terenach zainwestowanych,
  - d) wydzielonych ścieżek rowerowych,
- 3) zakazuje się grodzenia dróg stanowiących układ komunikacyjny przejazdowy.

**§ 23.** Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem „Kx” przeznaczonych do obsługi przyległych terenów oznaczonych symbolem „WS”, dla których:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 3,0m;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego,
  - b) komunikację wewnętrzną - dojazdową służącą, do obsługi nieruchomości przyległych,
  - c) realizację wydzielonych ścieżek rowerowych,
  - d) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

**§ 26. 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.

**§ 27. 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.

**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 roślino – 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 10**

### **Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów**

- § 28. 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 11**

### **Przepisy końcowe**

§ 29. 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:

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Zabór.

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

**Przewodniczący Rady**

**Bogdan Szafrąński**



## UZASADNIENIE

do uchwały: Rady Gminy Zabór w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr VII/41/07 Rady Gminy Zabór z dnia 15 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”, która została zmieniona uchwałą Nr IX/54/07 Rady Gminy Zabór z dnia 14 września 2007r., zwiększającą obszar objęty opracowaniem planu.

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.

## ROZSTRZYGNIECIE

dotyczy: sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do 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.), Rada Gminy w Zaborze rozstrzyga co następuje: nieuwzględniono uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe” .

Data wpływu uwagi:

pismo z dnia 02.06.2008 r.,

Zgłaszający uwagę:

**Bronisław Reder**, zam. **Oś. Śląskie 6d/4; 65-547 Zielona Góra**

Uwagi wnioskodawcy nie uwzględnione przez Wójta Gminy Zabór:

1. brak włączenia dwóch działek ozn. nr 204/5 i 204/6 położonych w Przytoku do opracowania planu miejscowego,
2. połączenie działek i podział na mniejsze znosząc zapis obowiązującego planu miejscowego dotyczący zakazu podziału terenu na nowe działki.

Rozstrzygnięcie powyższych uwag – uwagi nie uwzględnione

### Uzasadnienie

**Ad.1.** uwaga zawarta w piśmie **nie dotyczy** ustaleń opracowywanego projektu planu miejscowego . Teren, którego dotyczy uwaga nie obejmuje zakresu określonego uchwałą Nr VII/41/07 Rady Gminy Zabór z dnia 15 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”, która została zmieniona uchwałą Nr VII/41/07 Rady Gminy Zabór z dnia 14 września 2007r., zwiększającą obszar objęty opracowaniem planu.

**Ad. 2.** Zgodnie z art. 15 ust 2 pkt 8 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Działki znajdują się w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr V/35/-3 Rady Gminy Zabór w związku z czym ustalenia dotyczące zasad podziału są obowiązujące.

Zgodnie z Art. 14. 1 i 2. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z określeniem granic obszaru objętego projektem planu. Rada Gminy Zabór podjęła taką uchwałę nr VII/41/07 i jej zmianę Nr VII/41/07, w których nie objęto obszarem opracowania wnioskowanych działek oz. nr 204/5 i 204/6 położonych w Przytoku. Uwagi nie dotyczą obszaru projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe” a tym samym stwierdza się, że wniesione uwagi stają się bezprzedmiotowe.

**Przewodniczący Rady**

**Bogdan Szafrąński**

## ROZSTRZYGNIECIE

dotyczy: sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do 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.), Rada Gminy w Zaborze rozstrzyga co następuje: nieuwzględniono uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe” .

Data wpływu uwagi:

pismo z dnia 19.05.2008 r.,

Zgłaszający uwagę:

**Jerzy Sowa, zam. Przytok 5, 66-003 Zabór**

Uwagi wnioskodawcy nie uwzględnione przez Wójta Gminy Zabór:

1. ograniczenie swobody zarządzania posiadana nieruchomością, pozbawienia miejsca pracy i utrzymania, ograniczenie prawa bezpłatnego przekazania własności spadkobiercom oraz prawa decydowania o jej użytkowaniu i zagospodarowaniu poprzez zapis w rozdziale 7 § 15 projektu uchwały, rozpatrzono w zakresie naruszenia art. 140 kc, który określa, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy; w tych samych granicach może rozporządzać rzeczą,
2. zaniżenia wartości nieruchomości oraz brak zgody na zapis określony w rozdział 11 §29 dotyczy ustalenia stawki służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
3. uwagi dotyczące sprzeciwu do zapisów rozdziału 1§ 4 i rozdziału 2 § 6 ust.2 pkt1 oraz rozdziału 9 §27 ust.5 pkt 2 projektu uchwały

Rozstrzygnięcie powyższych uwag – uwagi nie uwzględnione

### Uzasadnienie

**Ad. 1.** uwaga dotyczy terenu wnioskodawcy określonego ustaleniami dotyczącymi terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „RL”, dla których ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu z dopuszczeniem zalesienia oraz zakazem budowy obiektów: kubaturowych, produkcji rolniczej i hodowli zwierzęcej.

Uwaga dotycząca naruszenia art. 140 kc, który określa, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy; w tych samych granicach może rozporządzać rzeczą nie może zostać uwzględniona, biorąc pod uwagę art. 3 ust.1 oraz art.6 ust1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W rozdziale 7 § 15 ustalono przeznaczenie terenów z zachowaniem rolniczego użytkowania, wprowadzając zakaz budowy obiektów: kubaturowych, produkcji rolniczej i hodowli zwierzęcej. Uwaga została rozpatrzona w oparciu o obowiązujące zapisy polityki przestrzennej określonej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór uchwalonego uchwałą nr VII/49/ Rady Gminy Zabór z dnia 9 lipca 2003r oraz całokształtu kształtowania zagospodarowania terenów sąsiednich z uwzględnieniem wzajemnych relacji i ograniczeń uciążliwości. Biorąc pod uwagę sposób zagospodarowania terenów sąsiednich związany z rozwojem budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, wprowadzono zapisy umożliwiające zapobieganie zwiększeniu uciążliwości, w związku z czym w projekcie planu ustalono zakaz budowy obiektów produkcji rolniczej i hodowlanych utrzymując dotychczasowe zagospodarowanie terenów. Biorąc pod uwagę art. 144 kc, który określa, że właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by

zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych uznano że wprowadzenie hodowli oraz produkcji rolniczej stanowi uciążliwość planowanej funkcji mieszkaniowej terenów sąsiednich.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego określającym zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy w tym wprowadza ograniczenia w przeznaczeniu i użytkowaniu terenu, działając w granicach obowiązujących przepisów. W oparciu o art. 9 ust. 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

**Ad. 2.** uwaga dotyczy ustaleń wysokości stawki służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, która dotyczy wszystkich nieruchomości objętych opracowaniem projektu planu miejscowego. Kwestionowane są zapisy dotyczące obniżenia wartości nieruchomości rolnych posiadanych przez wnioskodawcę. w projekcie planu miejscowego nieruchomości wnioskodawcy, których dotyczy uwaga stanowią tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem „RL”, dla których ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu z dopuszczeniem zalesienia oraz zakazem budowy obiektów: kubaturowych, produkcji rolniczej i hodowli zwierzęcej.

Zgodnie z art. 35 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, przy czym zachowanie rolniczego użytkowania nie stanowi zmiany funkcji terenu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

W związku z powyższym wniosek nie dotyczy roszczeń określonych w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ zapisy planu umożliwiają korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy.

Uwaga w formie dezaprobaty zapisu wskazanego w rozdziale 11 §29 projektu uchwały dotyczy propozycji ustalenia stawki służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do wyłącznej właściwości Rady Miejskiej zgodnie art. 15 ust. 2 pkt. 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W przypadku wzrostu wartości nieruchomości objętej opracowaniem planu miejscowego, właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedając tę nieruchomość, winien wnieść jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**Ad. 3** uwaga dotycząca sprzeciwu do zapisu rozdziału 1§ 4 uchwały projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”. W rozdziale 1§ 4 projektu uchwały określono wyjaśnienia pojęć użytych w dalszej treści uchwały w związku z czym nie stwierdzono wpływu na ustalenia dotyczące sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów oraz naruszenia interesu prawnego wnioskodawcy. W rozdziale 2 § 6 ust.2 pkt1 projektu uchwały określono w formie wyjaśnienia funkcje terenów mieszkaniowych oznaczonych symbolem „MN” i wskazany zapis sam w sobie nie zmienia obecnego użytkowania terenów rolnych wnioskodawcy. Biorąc pod uwagę Art. 18. 1. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, stwierdzono, że wyjaśnienie pojęć nie jest ustaleniem planu.

W rozdziale 9 §27 ust.5 pkt 2 projektu uchwały określono zasady realizacji sieci infrastruktury elektroenergetycznej w tym konieczności niwelacji terenu i koordynacji działań projektowanej infrastruktury technicznej. Układ komunikacyjny oraz zawarta w nim rozbudowa sieci infrastruktury elektroenergetycznej musi uwzględniać obsługę istniejących i planowanych nieruchomości sąsiednich. Biorąc pod uwagę istniejące ukształtowanie terenu stwierdzono konieczność niwelacji terenu i koordynacji działań w przypadku budowy podziemnej infrastruktury technicznej. Uwaga jest niezrozumiała, nie stwierdzono naruszenia interesu prawnego, wskazane ustalenie dotyczy projektowanych zamierzeń uzbrojenia terenu stanowiącego cele publiczne niezbędne do realizacji funkcji sąsiednich planu miejscowego.

**Przewodniczący Rady**

**Bogdan Szafrąński**

**Załącznik nr 4  
do uchwały Nr XVII/113/08  
Rady Gminy Zabór  
z dnia 25 lipca 2008 roku**

## **ROZSTRZYGNIECIE**

dotyczy: sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do 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.), Rada Gminy w Zaborze rozstrzyga co następuje: nieuwzględniono uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe” .

Data wpływu uwagi:

pismo z dnia 20.05.2008 r.,

Zgłaszający uwagę:

**Zbigniew Surmański , zam. Przytok 6, 66-003 Zabór**

Uwagi wnioskodawcy nie uwzględnione przez Wójta Gminy Zabór:

uwaga dotyczy braku zgody na przeznaczenie części nieruchomości wnioskodawcy pod budowę drogi wewnętrznej

Rozstrzygnięcie powyższych uwag – uwagi nie uwzględnione

### **Uzasadnienie**

Teren, którego dotyczy uwaga stanowi w projekcie planu część osiedla mieszkaniowego jednorodzinne. Układ komunikacyjny na tym obszarze musi uwzględniać nie tylko obsługę nieruchomości poszczególnych właścicieli, ale także sąsiednich, które mogą powstać w wyniku podziału na poszczególne działki budowlane. Przebieg dróg stanowi podstawę kształtowania ładu przestrzennego umożliwiającego zagospodarowanie i użytkowanie terenów przylegających zapewniając warunki uzbrojenia terenu.

Określenie przebiegu dróg z zachowaniem warunków kształtowania planowanych parametrów i zasad przeznaczenia terenów sąsiednich w formie racjonalnego zagospodarowania terenu wymaga korzystania z terenów prywatnych. Realizacja drogi wewnętrznej wymaga dokonania podziału na wnioski właściciela co warunkuje zagospodarowanie terenu sąsiedniego a w konsekwencji zawarcia kompromisu pomiędzy właścicielami.

W wyniku analizy wniosku rozważono celowość przyjętych w planie ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu i warunków jego zagospodarowania w kontekście interesu składającego uwagę oraz w nawiązaniu do całokształtu ustaleń planu.

Zgodnie z art.15 ust2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo między innymi przeznaczenie terenów oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

**Przewodniczący Rady**

**Bogdan Szafranski**

**Załącznik nr 5  
do uchwały Nr XVII/113/08  
Rady Gminy Zabór  
z dnia 25 lipca 2008 roku**

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

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

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 Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe” 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 Szafrąński**