

**Uchwała Nr XXXVII/220/10  
Rady Gminy Zabór  
z dnia 28 września 2010r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Droszków gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Poceglane”.**

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.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 – z późn. zm.),

**uchwała się, co następuje:**

**ROZDZIAŁ I  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Poceglane” w Droszkowie gmina Zabór, zwany dalej planem, obejmujący działki o nr ewid. 29, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9, 30/10, 31/3, 31/7, 31/8, 32/19, 32/23, 32/24, 32/25, 32/26, 32/27 o łącznej powierzchni ok. 14,11 ha.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1 ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.
3. Celem regulacji zawartych w planie jest rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji podstawowej oraz usług nieuciążliwych – jako funkcji uzupełniającej (dopuszczalnej).
4. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
5. Obszar planu ograniczony jest:
  - 1) od zachodu – terenami leśnymi Nadleśnictwa Przytok;
  - 2) od północy – terenami leśnymi Nadleśnictwa Przytok, terenami zabudowy jednorodzinnej i terenami stawów rybnych;
  - 3) od wschodu – drogą gminną;
  - 4) od południa – lasem, drogą gminną i terenami zabudowy jednorodzinnej.
6. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym, zawierający również wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
7. Niniejsza uchwała jest zgodna z następującymi uchwałami:
  - 1) uchwałą Nr XVIII/123/2008r. Rady Gminy Zabór z dnia 26 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Droszków, gmina Zabór pod nazwą „Osiedle Poceglane”;
  - 2) uchwałą Rady Gminy Zabór Nr VII/49/03 z dnia 9 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór;
  - 3) uchwałą Nr VII/42/07 z dnia 15.06.2007 w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór;
  - 4) uchwałą Nr XXXVII/218/10 z dnia 28 września 2010r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór.
8. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 zastosowano następujące oznaczenia graficzne, które są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) zwymiarowane odległości.
9. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu stanowią informację i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

10. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **planie** - należy przez to rozumieć dokument stanowiący akt prawa miejscowego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
  - 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr1 do niniejszej uchwały;
  - 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Zabór, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Z 3003r. Nr 80, poz. 717 – z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymieniona w pkt.4, wraz z aktami wykonawczymi;
  - 6) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
  - 7) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania.
  - 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
  - 9) **przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie powodując zakłóceń w funkcjonowaniu podstawowego przeznaczenia terenu;
  - 10) **usługach nieuciążliwych** – usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice określone tytułem własności, a tym samym nie wywołują konieczności ustanowienia stref ochronnych, nie wymagają stałego transportu pojazdami o nośności ponad 2,5 tony;
  - 11) **tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu** – należy przez to rozumieć użytkowanie terenu i jego zagospodarowanie do czasu zagospodarowania ustalonego w planie;
  - 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która nie jest zabudowana i nie stanowi powierzchni utwardzonej lub pozbawionej roślinności;
  - 13) **kondygnacji** – należy przyjmować w rozumieniu definicji zawartej w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 oraz późn. zm.);
  - 14) **wysokości zabudowy** – należy przyjmować w rozumieniu definicji zawartej w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 oraz późn. zm.);
  - 15) **projekcie indywidualnym** – należy przez to rozumieć projekt architektoniczny sporządzony dla ustalonej lokalizacji, dostosowany do szczególnych warunków terenowych, wykonany przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania architektury bez ograniczeń;
  - 16) **liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach** – należy przez to rozumieć zaznaczone na rysunku planu linie ciągłe, dzielące obszar planu na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną granicę sytuowania obiektów kubaturowych, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku za wyjątkiem gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i pochylni;
  - 18) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
  - 19) **dostępie bezpośrednim do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej na teren działki.
11. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Ustalenia dla terenów obowiązują odpowiednio z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem.

## ROZDZIAŁ II Ustalenia planu

### § 2. Przeznaczenie terenów

Wyznacza się następujące obszary:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów – oznaczone symbolem **WS**;

- 3) tereny dróg publicznych – oznaczone symbolami **KD**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami **KDW**;
- 5) tereny komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony symbolem **KDX**;
- 6) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **ZP**;
- 7) tereny urządzeń energetycznych i stacji transformatorowej – oznaczone symbolem **EE**.

### § 3.

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) **zachowanie** linii zabudowy i gabarytów budynków, w tym ich wysokości, formy dachu oraz ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) **dopuszczenie lokalizacji** obiektów towarzyszących funkcji podstawowej, pod warunkiem zachowania ustaleń planu dla danego terenu oraz obiektów małej architektury i zieleni;
- 3) **zakaz realizacji**:
  - a) obiektów i budowli o wysokości przekraczającej 12 m;
  - b) betonowych ogrodzeń prefabrykowanych oraz z pełnego muru o wysokości powyżej 1,2m;
  - c) pochylni do budynków w obrębie chodników;
  - d) reklam wielkoformatowych.

### § 4.

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na obszarze objętym planem brak jest pomników przyrody wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.
2. Obszar objęty planem nie jest położony w granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie terenów Chronionego Krajobrazu oraz obszaru „Natura 2000”.
3. Na obszarze objętym planem, uciążliwości nie mogą wykraczać poza granice określone tytułem własności, a tym samym wywoływać konieczności ustanowienia stref ochronnych.
4. Dopuszczalny poziom hałasu na całym obszarze planu nie może przekraczać poziomu 55dB dla pory dnia i 50dB dla pory nocnej.
5. Zakazuje się:
  - 1) likwidowania i oszpecania istniejących zadrzewień, o ile nie stanowią zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w realizacji zabudowy i infrastruktury technicznej. Likwidacja zadrzewień na terenie działek budowlanych wymaga uzyskania zezwalającej decyzji kompetentnej jednostki administracyjnej;
  - 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze, bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 3) montowania i użytkowania urządzeń wytwarzających pole elektromagnetyczne o wartości przekraczającej dopuszczalne normy określone w przepisach ustawy o ochronie środowiska;
  - 4) odprowadzania ścieków sanitarnych bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych.

### § 5.

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Na obszarze objętym planem, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotów, które posiadają cechy zabytku zobowiązane są do:

- 1) wstrzymania wszelkich prac, mogących uszkodzić lub zniszczyć znalezisko, do czasu wydania przez Służby Ochrony Zabytków odpowiednich zarządzeń;
- 2) zabezpieczenia odkrytych przedmiotów;
- 3) niezwłocznego powiadomienia o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Zabór.

### § 6.

#### Zasady kształtowania przestrzeni publicznej

Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem **KD**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **KDW**;
- 3) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku symbolem **KDX**.

## § 7.

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **MN, MN/WS, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**:
  - 1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie budynków wolno stojących lub bliźniaczych, podpiwniczonych lub bez podpiwniczenia;
  - 2) **przeznaczenie uzupełniające**: wolno stojące budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup> mała architektura, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki, drogi wewnętrzne, zieleń, miejsca postojowe;
  - 3) **przeznaczenie dopuszczalne**: dopuszcza się realizację usług, które zajmować będą nie więcej niż 30% łącznej powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce, o ile ich uciążliwość nie będzie wykraczała poza granice działki i nie będą generowały stałego transportu pojazdami o ładowności powyżej 2,5 tony;
  - 4) **zakazuje się** lokalizacji urządzeń emitujących komercyjny sygnał radiowy;
  - 5) **dojazd do działek** - drogami wewnętrznymi KDW, lub graniczących z terenem zabudowy gminnymi drogami KD;
  - 6) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – dla nowo projektowanych obiektów – wg oznaczeń i wymiarów na rysunku planu, w tym – 6,0 m od linii rozgraniczającej teren inwestycji od ulic i 12 m od granicy z terenami leśnym;
  - 7) **miejsca postojowe** - na terenie działki należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
  - 8) **parametry zagospodarowania działek**:
    - a) ustala się powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>; z dopuszczeniem działek o powierzchni mniejszej dla działek narożnych, lecz nie mniejszej niż 900 m<sup>2</sup>;
    - b) ustala się powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większą niż 30%;
    - c) ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki;
    - d) ustala się szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m.

## § 8.

### Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

#### 1. MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Ceglane” – uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr XXIX/217/06 z dnia 25 kwietnia 2006 r.

#### 2. 1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) ustala się ilość kondygnacji nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 2) rodzaj dachów – dachy główne strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach 35° do 45°, nie określa się kierunku kalenicy;
- 3) dostępność drogowa – od projektowanej drogi 2KDW i KDW (osiedle Ceglane);
- 4) w zakresie istniejącej napowietrznej sieci energetycznej SN ustala się strefę ochronną o szerokości 5 m, liczoną od skrajnych przewodów. Zakazuje się w granicach wyznaczonej strefy realizacji jakiegokolwiek zabudowy oraz prowadzenia upraw wysokich, w tym nasadzeń drzew, krzewów i dokonywania zalesień. Przędła ogrodzeń znajdujące się w granicach strefy należy wykonać jako rozbieralne.

#### 3. 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) ustala się ilość kondygnacji, nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 2) rodzaj dachów – dachy główne strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach 35° do 45°, nie określa się kierunku kalenicy;
- 3) dostępność drogowa – od projektowanej drogi 2KDW i KDW (osiedle Ceglane);

#### 4. 3MN i 4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) dopuszcza się zabudowę typu rezydencyjnego wg projektów indywidualnych, bez ograniczeń w zakresie kształtowania brył budynków;
- 2) ustala się ilość kondygnacji, nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne;
- 3) dostępność drogowa – od projektowanej drogi 1KDW;
- 4) przed rozpoczęciem prac budowlanych wymagana jest niwelacja terenu w granicach oznaczonych na rysunku planu.

5. **MNWS – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wód powierzchniowych**
  - 1) dopuszcza się zabudowę typu rezydencyjnego wg projektów indywidualnych, bez ograniczeń w zakresie kształtowania brył budynków;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków poza linią brzegową wody w granicach oznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - 3) ustala się ilość kondygnacji, nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne;
  - 4) dostępność drogowa – od projektowanej drogi 1KDW i 2KDW;
  - 5) przed rozpoczęciem prac budowlanych wymagana jest niwelacja terenu w granicach oznaczonych na rysunku planu.
  
6. **5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
  - 1) ustala się ilość kondygnacji, nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne;
  - 2) rodzaj dachów – dachy główne strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach 35° do 45°, nie określa się kierunku kalenicy;
  - 3) dostępność drogowa – od projektowanej drogi 1KDW.
  
7. **6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
  - 1) ustala się ilość kondygnacji, nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne;
  - 2) rodzaj dachów – dachy główne strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach 35° do 45°, nie określa się kierunku kalenicy;
  - 3) dostępność drogowa – od projektowanej drogi 4KDW.
  
8. **7MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
  - 1) ustala się ilość kondygnacji, nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne;
  - 2) rodzaj dachów – dachy główne strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach 35° do 45°, nie określa się kierunku kalenicy;
  - 3) dostępność drogowa – od projektowanej drogi 1KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 2KD
  - 4) przed rozpoczęciem prac budowlanych wymagana jest niwelacja terenu w granicach oznaczonych na rysunku planu.
  
9. **8MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
  - 1) ustala się ilość kondygnacji, nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne;
  - 2) rodzaj dachów – dachy główne strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach 35° do 45°, nie określa się kierunku kalenicy;
  - 3) dostępność drogowa – od projektowanej drogi 6KDW i 7KDW.
  
10. **9MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
  - 1) ustala się ilość kondygnacji, nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne;
  - 2) rodzaj dachów – dachy główne strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach 35° do 45°, nie określa się kierunku kalenicy;
  - 3) dostępność drogowa – od projektowanej drogi 1KDW;
  - 4) przed rozpoczęciem prac budowlanych należy usunąć pozostałości fundamentów obiektów cegielni w granicach oznaczonych na rysunku planu;
  - 5) należy pozostawić rów melioracyjny w dotychczasowym użytkowaniu, zakazuje się likwidacji rowu oraz obsadzania jego obrzeży drzewami i krzewami; zagospodarowanie działek, na których znajduje się rów melioracyjny, nie może wpływać negatywnie na jego funkcję; wprowadza się obowiązek udostępniania dostępu do obrzeży rowu dla celów konserwacyjnych
  
11. **10MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
  - 1) ustala się ilość kondygnacji, nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne;
  - 2) rodzaj dachów – dachy główne strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach 35° do 45°, nie określa się kierunku kalenicy;
  - 3) dostępność drogowa – od projektowanej drogi 1KDW i 8KDW;
  - 4) przed rozpoczęciem prac budowlanych należy usunąć pozostałości fundamentów obiektów cegielni w granicach oznaczonych na rysunku planu;
  - 5) należy pozostawić rów melioracyjny w dotychczasowym użytkowaniu, zakazuje się likwidacji rowu oraz obsadzania jego obrzeży drzewami i krzewami; zagospodarowanie działek, na których znajduje się rów melioracyjny, nie może wpływać negatywnie na jego funkcję; wprowadza się obowiązek udostępniania dostępu do obrzeży rowu dla celów konserwacyjnych

12. **11MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
  - 1) ustala się ilość kondygnacji, nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne;
  - 2) rodzaj dachów – dachy główne strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach 35° do 45°, nie określa się kierunku kalenicy;
  - 3) dostępność drogowa – od projektowanej drogi 8KDW i KD1 (osiedle Ceglane);
  - 4) przed rozpoczęciem prac budowlanych należy usunąć pozostałości fundamentów obiektów cegielni w granicach oznaczonych na rysunku planu.
13. **1WS – tereny wód powierzchniowych – staw**

Pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.
14. **2WS – tereny wód powierzchniowych – rów melioracyjny**
  - 1) pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu;
  - 2) zakazuje się likwidacji rowu oraz obsadzania jego obrzeży drzewami i krzewami;
  - 3) zagospodarowanie działek, na których znajduje się rów melioracyjny, nie może wpływać negatywnie na jego funkcję;
  - 4) wprowadza się obowiązek udostępniania dostępu do obrzeży rowu dla celów konserwacyjnych.
15. **EE – tereny urządzeń energetycznych**
  - 1) przeznaczenie – pod budowę kontenerowej stacji transformatorowej;
  - 2) dostępność drogowa – od projektowanej drogi 1KDW.
16. **ZP – tereny zieleni urządzonej**
  - 1) dostępność drogowa – z drogi 1KDW;
  - 2) dopuszcza się lokalizację małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, sportowych, piknikowych, tablic informacyjnych i oświetlenia terenu;
  - 3) zakazuje się umieszczania reklam.
17. **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 8KDW – tereny dróg wewnętrznych**
  - 1) ustala się szerokość pasa drogowego 10 m;
  - 2) dopuszcza się wykonanie jedno lub dwustronnych chodników; ścieżek rowerowych, oświetlenia oraz elementów małej architektury;
  - 3) drogi muszą być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.
18. **5KDW, 7KDW – tereny dróg wewnętrznych**
  - 1) ustala się szerokość pasa drogowego 6 m;
  - 2) dopuszcza się wykonanie jednostronnego chodnika, oświetlenia oraz elementów małej architektury;
  - 3) drogi muszą być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.
19. **6KDW – tereny dróg wewnętrznych**
  - 1) ustala się szerokość pasa drogowego 7 i 8 m.
  - 2) dopuszcza się wykonanie jedno lub dwustronnych chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia oraz elementów małej architektury;
  - 3) drogi muszą być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.
20. **1KD, 2KD – tereny przeznaczone na poszerzenie istniejących dróg gminnych, położonych poza obszarem opracowania planu.**
21. **KDX – tereny ciągów pieszych i rowerowych**
  - 1) ustala się szerokość pasa ciągu pieszo-rowerowego 5 m.
  - 2) dopuszcza się realizację małej architektury, tablic informacyjnych, oświetlenia terenu i znaków drogowych;
  - 3) zakazuje się umieszczania reklam.

## **§ 9.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

Działania inwestycyjne w granicach obszaru objętego planem poprzedzone zostaną procedurą scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających tereny o różnych sposobach zagospodarowania ustalonych na rysunku planu. Na obszarze określonym planem dopuszcza się scalanie i podział działek w granicach terenów oznaczonych symbolami MN.

## § 10.

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

1. **Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:**
  - 1) projektowane sieci należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic;
  - 2) inwestycje w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków sanitarnych i opadowych, gaz i energię elektryczną, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych zarządców sieci.
2. **W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
  - 1) dostawę wody z istniejącego systemu wodociągowego miejscowości Droszków na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
  - 2) budowę sieci wodociągowych oznaczonych na rysunku planu symbolem W i numerami od 1 do 3;
  - 3) montowanie hydrantów przeciwpożarowych na projektowanych sieciach wodociągowych
  - 4) dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach z obowiązkiem wykonania przyłącza do sieci wodociągowej po jej oddaniu do użytku.
3. **W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:**
  - 1) odprowadzanie ścieków do planowanej kanalizacji sanitarnej a następnie do planowanego systemu kanalizacyjnego w Droszkowie;
  - 2) system kanalizacyjny należy rozwiązać jako grawitacyjny, składający się z kanałów oznaczonych na rysunku planu symbolami KS i numerami od 1 do 3;
  - 3) do czasu budowy systemu kanalizacyjnego dopuszcza się budowę na poszczególnych działkach szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne, z obowiązkiem wykonania przyłącza do sieci kanalizacyjnej po jej oddaniu do użytku.
4. **W zakresie zagospodarowania wód opadowych ustala się:**
  - 1) zatrzymanie wód opadowych w miejscu ich opadu, tj. na terenie poszczególnych działek;
  - 2) odpływy nadmierne należy rozsączyć w gruncie, po określeniu możliwości technicznych poprzez wykonanie badań geotechnicznych lub zatrzymać w specjalnych zbiornikach dla wykorzystania do celów gospodarczych i utrzymania zieleni na terenie działki;
  - 3) należy utrzymać istniejące na terenie planu rowy melioracyjne i wykorzystać je do przejścia wód opadowych poprzez proponowany system kanalizacji deszczowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-1;
  - 4) przewiduje się odprowadzenie wód opadowych z części ciągów komunikacyjnych w zachodniej części terenu, planowanym systemem kanalizacji deszczowej oznaczonym na rysunku planu symbolem KD-2 do istniejącego rowu przydrożnego w ul. Leśnej.
5. **W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:**
  - 1) możliwość dostawy gazu z istniejącej sieci gazowej, po wykonaniu analizy opłacalności przedsięwzięcia i na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci gazowej;
  - 2) wykorzystanie gazu do celów grzewczych, po spełnieniu warunków o których mowa w pkt.1).
6. **W zakresie źródeł ciepła zakazuje się:**

Stosowania jako źródła energii paliw i urządzeń do ich spalania, nie spełniających wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska naturalnego.
7. **W zakresie usuwania odpadów ustala się:**

Gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów stałych ustala się zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi na terenie gminy.
9. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**
  - 1) pokrycie zapotrzebowania w energię elektryczną projektowanej zabudowy mieszkaniowej:
    - a) z projektowanej stacji transformatorowej kontenerowej zlokalizowanej na terenie osiedla „Poceglane”, oznaczonej na planie symbolem EE, przewidzianej w miejsce planowanej słupowej stacji transformatorowej E1 na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Osiedle Ceglane”.
    - b) z istniejącej stacji transformatorowej słupowej E3, zlokalizowanej na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Osiedle Ceglane”.
  - 2) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej sieć rozdzielcza nn 0,4 kV z projektowanej i istniejącej stacji transformatorowej w układzie pierścieniowym wykonana w całości kablem ziemnym, szafki kablowe z licznikami zlokalizowane na granicach działek w linii ogrodzenia;

- 3) projektowane oświetlenie dróg w liniach rozgraniczających terenów komunikacji wewnętrznej;
- 4) w zakresie istniejącej napowietrznej sieci energetycznej SN ustala się strefę ochronną o szerokości 5 m, liczoną od skrajnych przewodów, zakazuje się w granicach wyznaczonej strefy realizacji jakiegokolwiek zabudowy oraz prowadzenia upraw wysokich, w tym nasadzeń drzew, krzewów i dokonywania zalesień, przęśla ogrodzeń znajdujące się w granicach strefy należy wykonać jako rozbieralne.

#### **§ 11.**

#### **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

1. Tereny, dla których plan przewiduje inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się do czasu realizacji inwestycji wykonanie ogrodzenia terenu działki, składowanie materiałów budowlanych przeznaczonych do realizacji inwestycji oraz czasowych obiektów dla potrzeb ich składowania.

#### **§ 12.**

#### **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej infrastruktury technicznej i rekultywacji terenu**

Przed przystąpieniem do scalania i podziału działek na obszarze planu, konieczne jest wykonanie prac obejmujących likwidację dziko rosnących zarośli, usunięcie gruzów i fundamentów po byłych obiektach cegielni, następnie wykonanie rekultywacji terenów, polegającej na likwidacji nasypów i wykopów powstałych w trakcie robót wydobywczych i odkrywkowych, oraz ukształtowanie terenu pod ustalone planem pasy drogowe.

#### **§ 13.**

#### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych**

Ustala się 0%-ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla gruntów będących własnością komunalną i planowanych do przeznaczenia na cele publiczne oraz związane z wykonaniem zadań własnych samorządu lokalnego, dla gruntów innych stawka wynosi 20 %.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Przepisy końcowe**

#### **§ 14.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

#### **§ 15.**

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

**Przewodniczący Rady**

**Bogdan Szafranski**



## **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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80,poz.717 z późn. zm) art..7 ust.1 pkt.7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm) i art. 216 usty.2 pkt.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. 157, poz.1240 z późn. zm)

### **Rada Gminy Zabór rozstrzyga co następuje:**

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy są:

1) finansowane przez gminę – nie przewiduje się finansowania przez gminę,

2) finansowane przez inwestora zewnętrznego:

- a) budowa dróg wewnętrznych,
- b) budowa sieci wodociągowych,
- c) budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- d) budowa sieci energetycznej,
- e) budowa sieci gazowej.

2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wymienionych w pkt. 2 odbywać się będą zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**Przewodniczący Rady**

**Bogdan Szafrński**

## UZASADNIENIE

### **Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVII/220/10 Rady Gminy Zabór w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Droszków Gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Poceglane”.**

Realizując zapisy uchwały Rady Gminy Zabór uchwałą Nr XVIII/123/2008r. Rady Gminy Zabór z dnia 26 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Droszków, gmina Zabór pod nazwą „Osiedle Poceglane”; działając w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, stanowiący, że do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładającym na Wójta obowiązek przedstawienia Radzie Gminy projektu planu miejscowego kieruje się sporządzony projekt przedmiotowego planu wraz z dokumentacją planistyczną do uchwalenia.

W trybie sporządzenia planu miejscowego stwierdzono zgodność ustaleń projektu planu z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór,

Wykonano wszystkie czynności wymagane ww. ustawą, łącznie z szerokim uspołecznieniem podając treści dokumentów do publicznej wiadomości.

Mając powyższe na uwadze przygotowano niniejszy projekt uchwały.

Czesław Słodnik