

UCHWAŁA NR VI/31/11
RADY GMINY ZABÓR
z dnia 20 czerwca 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zabór nr VII/49/03 z dnia 9 lipca 2003r. i ustaleniami zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zabór nr VII/42/07 z dnia 15 czerwca 2007r. oraz uchwałą Rady Gminy Zabór Nr XXXVII/218/10 z dnia 28 września 2010r.

uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, we wsi Droszków w rejonie ul. Ptasiej z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi nieuciążliwe.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z uchwałą nr XXVI/180/09 Rady Gminy Zabór z dnia 12 listopada 2009r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór.

§ 3. 1. Zmiana planu wprowadza ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty.

2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb ukształtowania przestrzeni publicznej, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym zmianą planu.

3. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym zmianą planu.

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

- 1) zmianie planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
- 2) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;
- 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu;
- 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 potrzeb ludności, tj.; handel, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, usługi hotelarskie i związane z rekreacją i sportem, administrację i inne nie wytwarzające dóbr materialnych;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego i prawa ochrony środowiska, ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki;
- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a gruntem rodzimym przy najniższej położonej części budynku;
- 10) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej $12,0 \text{ m}^2$, trwale związanej z gruntem;
- 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.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu.

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

Rozdział 2

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

§ 6. Przedmiotem zmiany planu są regulacje określające warunki zagospodarowania terenu z jego przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi nieuciążliwe.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) wprowadzenie nowej zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych dla terenu
- 2) projektowana zabudowa winna nawiązywać formą architektoniczną, gabarytami, użytymi materiałami do wykończenia zewnętrznego do tradycyjnej zabudowy wsi;
- 3) przy lokalizacji budynków należy zwrócić uwagę na tworzenie przestrzenie zharmonizowanego zespołu;
- 4) pokrycia dachów projektowanych obiektów budowlanych z dachówki ceramicznej lub innych materiałów drobnowymiarowych, pastelowa kolorystyka elewacji;
- 5) obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości;
- 6) ogrodzenia działek winny stanowić elementy plastyczne zharmonizowane z otoczeniem.

2. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania terenów musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Ze względu na ochronę środowiska:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie walorów krajobrazowych obszaru objętego zmianą planu poprzez właściwe zagospodarowanie terenu,
 - b) wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków; w przypadku odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenu, na którym może dojść do ich zanieczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiornika, konieczne jest ich podczyszczenie; w odniesieniu do powierzchni utwardzonych należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń,
 - c) stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo – wodnego przez produkty ropopochodne i inne szkodliwe substancje,
 - d) wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków,
 - e) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości, dotyczy to w szczególności

uciążliwości wywołanych ruchem na drogach publicznych,

- f) utrzymanie poziomu hałasu z prowadzonej działalności gospodarczej (usługowej) poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie, odpowiednio dla poszczególnych rodzajów terenów (pod zabudowę mieszkaniową i usługową).

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Zabór.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 10. Wyznacza się teren oznaczony symbolem MN, U – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej i funkcja usługowa nieuciążliwa dla funkcji podstawowej, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu linii zabudowy, wysokości budynków i formy dachów,
 - c) powierzchnia zabudowy do 60% obszaru działki,
 - d) wysokość zabudowy projektowanej do jednej kondygnacji nadziemnej i użytkowego poddasza, nie więcej niż 10,0 m od średniego poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - e) zastosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25° - 45° krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
 - f) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, parkingi, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 25% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,

- g) obsługę komunikacyjną z drogi gminnej,
- h) zapewnienie miejsc parkingowych, zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z normatywem parkingowym i garażowym, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce postojowe i garaż na mieszkanie,
 - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
- i) zagospodarowanie terenu przyległego do rowu melioracyjnego nie może wpływać negatywnie na jego funkcję, a także należy zabezpieczyć dostęp do rowu w celach konserwacji – min. 4 m;

2) dopuszcza się:

- a) realizację jednorodnej funkcji mieszkaniowej,
- b) lokalizację obiektów towarzyszących na granicy działki zgodnie z przepisami szczególnymi,
- c) lokalizację magazynów,
- d) lokalizację warsztatów i usług związanych z obsługą samochodową do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10 m,
- e) dachy płaskie na obiektach nie związanych z funkcją mieszkaniową,
- f) obiekty i urządzenia związane z produkcją ogrodnictwa,
- g) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
- h) wprowadzenie ogrodzeń do 1,60 m w formie ażurowej lub żywoplotów,
- i) realizację komunikacji wewnętrznej,
- j) lokalizowania reklam, ujednolicony pod względem wielkości wyrazu plastycznego, jako wolnostojących lub montowanych na elewacjach budynków z wyłączeniem reklam wielkogabarytowych;

3) zakazuje się:

- a) prowadzenia działalności, której uciążliwość wykracza poza granice nieruchomości.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o min. powierzchni 1200m² i min. szerokości frontu działki 25m z zachowaniem bezpośredniego dostępu do drogi gminnej oraz z zapewnieniem niezbędnego terenu związanego z obsługą budynku usługowego lub mieszkaniowego.

Rozdział 8

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

§ 12. 1. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami elektroenergetycznymi i ewentualną ich przebudowę, należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

2. Dopuszcza się przebudowę i modernizację linii elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

- 1) ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych poprzez budowę sieci wodociągowej, zapewniającej ciągłość dostawy wody dla odbiorców,
 - b) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych,

c) dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej, wsi Droszków.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych

1) docelowo ustala się:

a) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych poprzez grawitacyjno – ciśnieniowy system kanalizacji sanitarnej bezpośrednio do projektowanej wiejskiej oczyszczalni ścieków;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie ścieków bytowych w okresie przejściowym do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Odprowadzenie ścieków przemysłowych docelowo do oczyszczalni po uprzednim ich podczyszczeniu.

Dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych w okresie przejściowym do indywidualnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem rozdzielania ścieków technologicznych od bytowych lub oczyszczenia ścieków technologicznych poprzez separator.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych

1) ustala się:

a) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych na nieutwardzony własny teren inwestora,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z placów i parkingów po wstępnym podczyszczeniu do skrzynek rozsączających i istniejącego rowu;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych poprzez instalacje odprowadzające wody do podziemnych skrzynek rozsączających.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz

Ewentualna budowa rozdzielczej sieci gazowej na objętym opracowaniem terenie następować będzie w oparciu o obowiązującą ustawę Prawo energetyczne oraz rozporządzenie wykonawcze, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło

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

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów

1) ustala się:

- a) urządzenie miejsc na gromadzenie i segregację odpadów w granicach działek, na obszarze których wytwarzane będą odpady,
- b) wywóz odpadów na wysypisko śmieci przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

9. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną

1) ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejących urządzeń i ich rozbudowę,
- b) zasilanie w energię elektryczną terenu objętego zmianą planu wykonać poprzez budowę sieci kablowej niskiego napięcia, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia,
- c) budowa sieci elektroenergetycznych możliwa będzie:
 - po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia do sieci,
 - po wykonaniu uzbrojenia podziemnego tj. sieci kanalizacyjnej, burzowej, wodociągowej itp.,
 - po zniwelowaniu terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych,
- d) zasilanie odbiorców telefonicznych kablową siecią telekomunikacyjną;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość przebudowy i modernizacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej przebiegającej przez teren objęty zmianą planu, pod warunkiem uzyskania zgody operatora sieci.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Obszar objęty zmianą planu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Rozdział 11

Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 15. Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 20 % stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu objętego zmianą planu.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 16. Uchyla się uchwałę nr VII/35/99 Rady Gminy w Zaborze z dnia 30 czerwca 1999r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady

Stanisław Myśliwiec

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr VI/31/11
Rady Gminy Zabór
z dnia 20 czerwca 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Zał. nr 1 do uchwały Nr VI-31-11

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr VI/31/11
Rady Gminy Zabór
z dnia 20 czerwca 2011 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZAPISANYCH W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABÓR

Na podstawie art.20 ust.1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art.216, ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. 2009 Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.), Rada Gminy Zabór rozstrzyga co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymienionego wyżej terenu oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu wynika, że realizacja zapisanych w niej zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

2. Nakłady związane z realizacją zapisów zawartych w przedmiotowej uchwale, w tym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowią zamierzenia realizacyjne inwestora i będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych gminy.