UCHWAŁA Nr XXIX/217/06/
Rady Gminy Zabór
z dnia 25 kwietnia 2006r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków – Osiedle Ceglane.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z póź zm.),
po stwierdzeniu zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór,
uchwala się, co następuje**:**

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Droszków – obręb Droszków – osiedle pod nazwą „Osiedle Ceglane", zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 24,62 ha, w granicach wykazanych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.
   Teren ograniczony jest:
   - od północy – terenami leśnymi,
   - od wschodu – terenami leśnymi i rolnymi,
   - od południa – terenami leśnymi i gruntami rolnymi odłogującymi oraz nieużytkami,
   - od zachodu – terenami leśnymi.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu okolic wsi Droszków w zgodzie z uwarunkowaniami naturalnymi i kulturowymi, uwzględniając ochronę interesów publicznych oraz umożliwienie działalności podmiotów gospodarczych przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji działań.
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
   1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000 – załącznik Nr 1
   2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2.

DZIAŁ II
Ustalenia planu

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 2

1. Wyznacza się obszary, o symbolach na rysunku planu:
   1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   2) **U** – tereny usług i działalności gospodarczej,
   3) **ZP** – tereny zieleni publicznej,
   4) **WS** – tereny wód powierzchniowych - rowy,
   5) **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych,
   6) **KD** – tereny dróg publicznych - droga gminna,
   7) **KDW** – drogi wewnętrzne,

2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania obowiązujące i proponowane wyznaczono na rysunku planu.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 3

Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 4

1. Ustala się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych - do gruntu na poszczególnych działkach z zachowaniem retencji terenowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami.
2. Wszystkie, wprowadzone niniejszą uchwałą ustalenia muszą uwzględniać, w trakcie realizacji zamierzeń, zasady przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego z drogami dojazdowymi dla pojazdów pożarniczych.

§ 5

Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy hałasu, w tym drogowego, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 3
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. Prace ziemne w obszarze objętym ustaleniami niniejszej uchwały winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi, na które należy uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
1. Kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
   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. Wójt jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.
2. Projektowana zabudowa formą, gabarytami, materiałami użytymi do wykończenia zewnętrznego musi nawiązywać do istniejącej zabudowy historycznej wsi.
3. Na pokrycia dachów wszystkich projektowanych obiektów budowlanych należy stosować dachówkę ceramiczną, lub inne materiały drobnowymiarowe, wyłącznie w odcieniach brązu i czerwieni.
4. Ustala się pastelową kolorystykę elewacji, z wyłączeniem fioletu.
5. Ogrodzenia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej muszą być wykonane jako ażurowe z prześwitem minimum 70%, wysokość ogrodzenia frontu działki nie może przekraczać 1,60 m. Na pozostałych granicach działki dopuszcza się ogrodzenie do wysokości 1,60 m. Jako pełne ogrodzenia dopuszcza się jedynie żywopłoty, oraz inne ogrodzenia roślinne. Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z odlewanych, prefabrykowanych elementów betonowych.
6. Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości.
7. Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 4
Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 7

Plan wyznacza na cele publiczne tereny:

1) dróg publicznych,
2) dróg wewnętrznych,
3) przeznaczone na cele infrastruktury technicznej.

Rozdział 5
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej 1000 m2,
2. Ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowych 3X3m2.
3. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej 20% powierzchni działki, dla zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej 50%
4. Ustala się rodzaj zabudowy jednorodzinnej jako wolno stojący dom mieszkalny. Nie dopuszcza się zabudowy szeregowej. Dopuszcza się zabudowę bliźniaczą.

§ 9

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, linie nie wykazane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Wymiary podano w metrach.
2. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy na granicy działki za wyjątkiem budynków mieszkalnych bliźniaczych.

§ 10

1. Linie podziału wewnętrznego obowiązujące i proponowane wyznaczono na rysunku planu.
2. W zakresie wyznaczonych linii podziału wewnętrznego proponowanych należy zachować układ podziału na działki budowlane, przedstawiony na rysunku planu.

Rozdział 6
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11

1. Na terenie objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się dokonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych za wyjątkiem określonych liniami rozgraniczającymi oraz zgodnymi z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.
2. Podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi być poprzedzony, lub realizowany jednocześnie, wydzieleniem niezbędnych terenów dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.
3. W przypadku innego niż na rysunku planu podziału na działki budowlane pod budownictwo ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25 m.
4. Uznaje się za celowe i dopuszcza się likwidację części istniejących granic nieruchomości wykazanych na rysunku planu, w ramach polepszenia warunków realizacji inwestycji układu komunikacji kołowej.

Rozdział 7
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§12.

1. **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 6MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   1) ustala się dojazd drogą publiczną o symbolu KD oraz drogami wewnętrznymi o symbolu KDW,
   2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4,5m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 9m do kalenicy dachu,
   3) należy stosować dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe, spadki 30º-45º, nie narzuca się kierunku kalenicy, dopuszcza się lukarny i wystawki,
   4) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego domu mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo – garażowego.
   5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 60% powierzchni wydzielanej działki,
   6) na terenach działek przyległych do terenów o symbolu WS zagospodarowanie działek nie może wpływać negatywnie na funkcję rowów melioracyjnych, a także należy zabezpieczyć dostęp do rowu w celach konserwacji oraz w razie awarii lub innych wydarzeń losowych.

2. **5 MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   1) ustala się dojazd do terenu drogą publiczną o symbolu KD1 oraz drogą wewnętrzną o symbolu KDW, z zastrzeżeniem, że dojazd do nieruchomości przyległych do drogi KD1 musi odbywać się z tej drogi,

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4,5m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 9m do kalenicy dachu,
3) należy stosować dachy strome dwuspadowe lub czterospadowe, spadki 30º-45º, nie narzuca się kierunku kalenicy, dopuszcza się lukarny i wystawki,
4) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego domu mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo – garażowego.
5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 60% powierzchni wydzielanej działki.

3. **11 U, 12 U** – tereny zabudowy usługowej i działalności gospodarczej związanej z obsługą terenów mieszkaniowych;
1) ustala się dojazd do terenu drogą publiczną KD1, KD2, KD3,
2) dopuszcza się lokalizację maksymalnie 2 budynków usługowych na poszczególnych terenach,
3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 12 m do kalenicy dachu,
4) należy stosować dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe, spadki 30º-45º, nie narzuca się kierunku kalenicy, dopuszcza się lukarny i wystawki,
5) uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach nieruchomości,
6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni wydzielanej działki.

4. **13 ZP, 14 ZP, 15 ZP**– tereny zieleni publicznej;
1) ustala się dojazd do terenów drogą publiczną KD1 oraz drogą wewnętrzną KDW,
2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, placów zabaw, obiektów małej architektury oraz prowadzenie ciągów pieszych.

5. **WS**– tereny wód powierzchniowych - rowy;
1) pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu,
2) należy zabezpieczyć dostęp w celach konserwacyjnych.

6. **E** –urządzenia elektroenergetyczne:
1) dojazd do terenów od dróg publicznych KD oraz dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

Rozdział 8
Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13
1. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi gminne oraz w drogach wewnętrznych.
2. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.
3. W trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów od istniejących sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej - zgodnie z obowiązującymi przepisami.
Dopuszcza się, za zgodą zarządcy sieci zmniejszenie tych odległości.
4. Wyznaczone na rysunku planu trasy przebiegu projektowanych linii infrastruktury technicznej oraz lokalizacje urządzeń są ideogramem i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych, z zastrzeżeniem prowadzenia wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w liniach rozgraniczających drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne.

§ 14
1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
2. Dla zasilania nowoprojektowanych odbiorców dopuszcza się realizację trzech stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Na rysunku planu - oznaczono je symbolem E i numerem kolejnym. Przewiduje się stacje słupowe, wolnostojące, dostosowane do zasilania liniami kablowymi i napowietrznymi.
3. Projektowane elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV i 0,4 kV należy prowadzić w chodnikach projektowanych i istniejących dróg publicznych, wewnętrznych oraz w ciągach pieszych.
4. Pod projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 3x3 m przylegające do drogi, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m. Szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczące typu i mocy stacji transformatorowych, zakresu ich wyposażenia, mocy transformatora należy uściślić z zarządcą sieci na etapie uzyskiwania warunków przyłączenia i projektowania.
5. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych.

6. Oświetlenie zewnętrzne dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych należy przewidzieć w systemie kablowym z zastosowaniem typowych słupów i opraw oświetleniowych.
7. Pozostawia się istniejące elektroenergetyczne linie napowietrzne SN 15 kV z wyznaczoną strefą ochronną szerokości 5 m liczoną od osi skrajnego przewodu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

1. W liniach rozgraniczających drogi publiczne oraz wewnętrzne dopuszcza się budowę chodników oraz urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
2. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolach:
   1) **KD 1 , KD 2, KD 3, KD 4** – tereny dróg publicznych dojazdowych, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, ustala się szerokość jezdni na minimum 5m, dopuszcza się budowę chodników jednostronnych, w obrębie linii rozgraniczających drogi o symbolu KD 2 dopuszcza się prowadzenie rowów melioracji szczegółowej,
   2) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych projektowanych, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10m lub zgodnie z rysunkiem planu, ustala się szerokość jezdni na minimum 5m tam gdzie będzie to możliwe, dopuszcza się budowę chodników jednostronnych lub dwustronnych,

§ 16

1. Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na każdej posesji. Wywóz odpadów należy prowadzić taborem asenizacyjnym na wysypisko śmieci wskazane przez organ gminy.
2. Docelowo należy wprowadzić segregację odpadów stałych w celu zastosowania recyklingu.

§ 17

Sieć telekomunikacyjną – linie kablowe - należy prowadzić wzdłuż ciągów komunikacji kołowej.

§ 18

1. Dostawę wody należy prowadzić z istniejącego i projektowanego systemu wodociągowego miejscowości Droszków.
2. Na sieciach wodociągowych należy zamontować hydranty przeciwpożarowe, nadziemne.
3. W okresie przejściowym, do czasu realizacji projektowanego systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.
4. Dopuszcza się przełożenie istniejącego rurociągu, oznaczonego symbolem Wa-1, i poprowadzenie w liniach rozgraniczających drogi KD1, KD2. Przełożenie należy przeprowadzić kompleksowo, na całej długości wodociągu.

§ 19

1. Ustala się odprowadzenie ścieków poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej do projektowanego systemu kanalizacyjnego wsi Droszków.
2. Dopuszcza się rozwiązanie systemu kanalizacyjnego jako grawitacyjno-ciśnieniowego, składającego się z:
   1) kanałów grawitacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem Ks1-5,
   2) sieciowych pompowni ścieków, oznaczonych na rysunku planu symbolami Ps1-3,
   3) rurociągów tłocznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami Rt1-3.
3. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych, indywidualnych zbiornikach bezodpływowych, gromadzone ścieki należy wywozić taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków wskazanej przez urząd gminy.
4. Dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem ścieków oczyszczonych do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20

1. Dostawę gazu należy prowadzić z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia wsi Droszków.
2. Warunki dostawy gazu ustali wybrany zarządca sieci gazowej.

Rozdział 9
Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu

§ 21

1. Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
2. Na terenach, dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z niniejszymi ustaleniami.

Rozdział 10
Stawki procentowe

§ 22

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 %.

DZIAŁ III
Przepisy końcowe

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§ 24

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Żabór
Bogdan Szafrański

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXIX/217/06 z dnia 25 kwietnia 2006r.
Rady Gminy Zabór w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Droszków – Osiedle Ceglane.

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

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
   a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - finansowane przez Gminę:
      - budowa wodociągu gminnego,
      - budowa sieci kanalizacji sanitarnej.
   b) zaopatrzenie w gaz, energię elektryczną - finansowane przez inwestora zewnętrznego:
      - budowa sieci gazowej,
      - budowa sieci energetycznej nn i stacji transformatorowych SN/nn.
   c) budowa dróg gminnych - finansowane przez Gminę:
      - budowa dróg dojazdowych o szerokości 10 i 12 m.

2. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków ze źródeł określonych w pkt. 3.
3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania środków:
   a) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
   b) z kredytów i pożyczek,
   c) z obligacji komunalnych,
   d) z udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

