UCHWAŁA Nr XXIX/218/06
Rady Gminy Zabór
z dnia 25 kwietnia 2006r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Przytok.

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 jednorodzinnej we wsi Przytok, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 7,40 ha, w granicach wykazanych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.
   Teren ograniczony jest:
   - od północy – terenami mieszkaniowymi i gruntami rolnymi odłogującymi,
   - od wschodu – terenami rolnymi i lasem,
   - od południa – droga dojazdowa i lasem,
   - od zachodu – drogą dojazdowa i terenami zabudowy mieszkaniowej.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu wsi Przytok 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) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej,
   3) **UH,UG,MN** – tereny usług handlu, gastronomii z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
   4) **U,MN** – tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
   5) **KD** – publiczne drogi dojazdowe,
   6) **KDW** – drogi wewnętrzne.
   7) **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych;

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.

§ 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. Kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Zabór.
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 dachówkopodobne, wyłącznie w odcieniach brązu i czerwieni.
4. Ustala się pastelową kolorystykę elewacji, z wyłączeniem fioletu, zieleni i koloru niebieskiego.
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 ogrodzenia roślinne. Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z odlewanych 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.
8. Dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych z zastosowaniem spadków większych niż wskazane w §12 rozdział 6 Szczegółowych warunków zagospodarowania terenów.

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 1000 m2.
2. Ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowych 3X2m2.
3. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej 20% powierzchni działki.

4. Ustala się rodzaj zabudowy jednorodzinnej jako wolno stojący dom mieszkalny. Nie dopuszcza się zabudowy szeregowej. Dopuszcza się zabudowę bliźniaczą.
5. Lokalizację usług handlu jako funkcji towarzyszącej dopuszcza się wyłącznie na terenie o symbolu 6 UH,UG,MN i 7 UH,UG,MN.

§ 9

1. Wyznacza się obowiązujące i 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.

§ 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 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. Ustalenie nie dotyczy działki nr ewidencyjny 106/1.
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** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   1) ustala się dojazd drogą publiczną o symbolu KD1 oraz drogą wewnętrzną o symbolu KDW, z zastrzeżeniem, że dojazd do działek przyległych do drogi publicznej KD1 odbywać się będzie z drogi KD1,
   2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 10m do kalenicy dachu,
   3) należy stosować dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, 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.

2. **2 MN, 3 MN**– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   1) ustala się dojazd drogą wewnętrzną o symbolu KDW,
   2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 10m do kalenicy dachu,
   34) należy stosować dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, 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.

3. **4 MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   1) ustala się dojazd drogą publiczną o symbolu KD2 oraz drogą wewnętrzną o symbolu KDW, z zastrzeżeniem, że dojazd do działek przyległych do drogi publicznej KD2 odbywać się będzie z drogi KD2,
   2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 10m do kalenicy dachu,

3) należy stosować dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, 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.

4. **5 MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług jako funkcji towarzyszącej:
1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną o symbolu KD1,
2) dopuszcza się docelowo lokalizację 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz dwóch budynków gospodarczych,
3) ustala się maksymalną wysokość nowo budowanych budynków jak budynku istniejącego,
4) należy stosować dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, spadki 25º-45º, nie narzuca się kierunku kalenicy, dopuszcza się lukarny i wystawki,
5) ustala się usytuowanie budynków na działce zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi,
6) uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach nieruchomości,
7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki.

5. **6 UH,UG,MN** – tereny zabudowy usług handlu, gastronomii z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej; w przypadku braku realizacji funkcji usługowej dopuszcza się realizację wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wydzielenie maksymalnie 2 działek budowlanych;
1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną o symbolu KD1,
2) dopuszcza się lokalizację maksymalnie 2 budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych lub mieszkalnych oraz dwóch budynków gospodarczych,
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 wielospadowe, spadki 25º-45º, nie narzuca się kierunku kalenicy, dopuszcza się lukarny i wystawki,
5) ustala się usytuowanie budynków na działce zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi,
6) uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach nieruchomości,
7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki.

6. **7 U,MN** – tereny usług Fitness Club-u z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej; w przypadku braku realizacji funkcji usługowej dopuszcza się realizację wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
1) dojazd do terenu istniejącą drogą publiczną o symbolu KD2,
2) dopuszcza się lokalizację maksymalnie 1 budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego lub mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego,
3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 10 m do kalenicy dachu,
4) należy stosować dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, spadki 25º-45º, nie narzuca się kierunku kalenicy, dopuszcza się lukarny i wystawki,
5) ustala się usytuowanie budynków na działce zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi,
6) uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach nieruchomości,
7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki
8) nie dopuszcza się realizacji samodzielnej funkcji handlowej, gastronomicznej bez funkcji fitness clubu.

7. **8 E** – tereny urządzeń energetycznych:
1) dojazd do terenu od drogi wewnętrznej o symbolu KDW,
2) w razie realizacji słupowej stacji transformatorowej w obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego teren należy włączyć do obszaru o symbolu 3 MN.

Rozdział 8
Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13
1. Pozostawia się istniejącą drogę publiczną o symbolu KD1 w dotychczasowych liniach rozgraniczających.

2. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi gminne oraz w drogach wewnętrznych.
3. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.
4. 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.

§ 14

1.Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej w miejscowości Przytok sieci elektroenergetycznej.
2. Pozostawia się dotychczasowe lokalizacje istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
3. Dla zasilania nowoprojektowanych odbiorców dopuszcza się realizację jednej stacji transformatorowej 15/0,4 kV z transformatorami o mocy docelowej 400 kV.A każdy. Na rysunku planu - oznaczono ją symbolem E. Przewiduje się stację kompaktową, wolnostojącą, dostosowaną do zasilania liniami kablowymi, lub stację słupową. Docelowa lokalizacje trafostacji określi projekt budowlany sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się lokalizację w obrębie wyznaczonych w planie terenów mieszkaniowych oraz dróg wewnętrznych.
4. Projektowane elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV i 0,4 kV należy prowadzić w chodnikach projektowanych i istniejących dróg.
5. Pod projektowaną stację transformatorową 15/0,4 kV należy wydzielić działkę o wymiarach 5x5 m przylegającą do drogi, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szer. min. 3,5 m.
6. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych.

§ 15

1. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się budowę chodników oraz urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego oraz urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
2. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolach:
   1) **KD1** – tereny dróg publicznych dojazdowych, istniejących, w parametrach istniejących,
   2) **KD2** – tereny dróg publicznych dojazdowych, projektowanych, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10m, ustala się szerokość jezdni na minimum 5m, dopuszcza się budowę chodników jednostronnych,
   3) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych projektowanych, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10m, ustala się szerokość jezdni na minimum 5m, dopuszcza się budowę chodników jednostronnych;

§ 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 systemu wodociągowego miejscowości Przytok.
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.

§ 19

1. 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.
2. Dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20

1. Dostawę gazu należy prowadzić z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia.

2. Ustala się budowę sieci gazowej średniego ciśnienia o następujących średnicach: Ø90mm i Ø65mm.
3. Dopuszcza się możliwość zmiany średnic sieci gazowej w następnych etapach projektowania.

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

Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, uchwalonej uchwałą Rady Gminy Zabór Nr V/35/03 z dnia 24 kwietnia 2003r. w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§ 25

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/218/06 z dnia 25 kwietnia 2006r.
Rady Gminy Zabór w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych we wsi Przytok.

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 SN i nn i stacji transformatorowych SN/nn.
   c) budowa dróg gminnych - finansowane przez Gminę:
      - budowa drogi dojazdowej o szerokości 10 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.

