UCHWAŁA Nr XIV/88/08
Rady Gminy Zabór
z dnia 27 marca 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Zabór, gmina Zabór

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: 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. 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 Zabór, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 4,99 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
   Teren ograniczony jest:
   - od północy – terenami rolnymi,
   - od północnego zachodu – terenami rolnymi,
   - od północnego wschodu – terenami zabudowanymi wsi,
   - od południowego zachodu – drogą gminną,
   - od wschodu - drogą gminną,
   - od południa – terenami zabudowanymi wsi.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu wsi Zabór w zgodzie z uwarunkowaniami naturalnymi i kulturowymi, uwzględniając ochronę interesów publicznych, 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,MN** – tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
   3) **KDW** – tereny publicznie dostępnych dróg wewnętrznych,
   4) **EE** – 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, 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. 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 drobnowymiarowe materiały dachówkopodobne, wyłącznie w odcieniach brązu i czerwieni.
4. Ustala się pastelową kolorystykę elewacji, z wyłączeniem koloru fioletowego i niebieskiego.
5. Ogrodzenia działek budowlanych muszą być wykonane jako ażurowe z prześwitem minimum 70%, wysokość ogrodzenia frontu działki nie może przekraczać 1,20 m. Na pozostałych granicach działki dopuszcza się ogrodzenie do wysokości 1,60 m. Jako pełne ogrodzenia dopuszcza się jedynie żywopłoty oraz ogrodzenia roślinne.
6. Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości - minimum 2 miejsca postojowe, w tym garaż.
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) publicznie dostępnych dróg wewnętrznych,
2) 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 na:
1) 500 m^2 – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-4MN,
2) 1100 m^2 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN.
2. Ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowych:
1) słupowych na 3x3m,
2) kompaktowych na 5x6m.
3. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej:
1) 30% powierzchni działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-4MN,
2) 25% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN.
4. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy rozebrać istniejące budynki gospodarcze zlokalizowane w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1,2,3 MN i KDW1.

§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. Zakazuje się budowy na granicy działki budynków jednorodzinnych wolnostojących, za wyjątkiem zabudowy bliźniaczej.

§10. 1. Obowiązujące i proponowane linie podziału wewnętrznego wyznaczono na rysunku planu.
2. W zakresie wyznaczonych proponowanych linii podziału wewnętrznego 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 tereny o różnych funkcjach 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 i komunikacji.
3. W przypadku innego niż na rysunku planu podziału na działki budowlane pod budownictwo ustala się minimalną szerokość frontu działki:
   1) 20m dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-4MN,
   2) 25m dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN.

Rozdział 7
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§12. 1. **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
1) ustala się dojazd do terenów drogami wewnętrznymi o symbolu na rysunku planu KDW1,
2) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą, lokowaną na granicy działki,
3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4,5m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 9m do kalenicy dachu,
4) należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe, spadki 35°-50°, nie narzuca się kierunku kalenicy, dopuszcza się stosowanie lukarn,
5) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego domu mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo–garażowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 30m^2 oraz maksymalnej wysokości zabudowy 3m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6m do kalenicy dachu,
6) w przypadku zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych na granicy działki,
7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 65% powierzchni działki budowlanej.

2. **5 MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
1) ustala się dojazd do terenów drogami wewnętrznymi o symbolu na rysunku planu KDW2 i KDW3,
2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 9,5m do kalenicy dachu,
3) należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe, spadki 35°-50°, nie narzuca się kierunku kalenicy, dopuszcza się lukarny,
4) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego domu mieszkalnego wolnostojącego oraz jednego budynku gospodarczo–garażowego,
5) dla budynku gospodarczo-garażowego ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 30m^2 oraz maksymalną wysokość zabudowy na 3m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6m do kalenicy dachu,
6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 65% powierzchni działki budowlanej.

3. **6 U,MN** - tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej:
1) ustala się dojazd do terenu istniejącą przyległą gminną drogą dojazdową oraz drogą wewnętrzną o symbolu na rysunku planu KDW3,
2)dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego,
3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 12m do kalenicy dachu dla budynku usługowego i usługowo-mieszkalnego. Dla budynku gospodarczo-garażowego ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy

30m^2 oraz maksymalną wysokość zabudowy na 3m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6m do kalenicy dachu,
4) należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe, spadki 15°-45°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
5) uciążliwość prowadzonej działalności musi mieścić się w granicach nieruchomości,
6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej oraz maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki,
7) ustala się obowiązek zorganizowania miejsc parkingowych dla klientów w obrębie jednostki funkcjonalnej 6U,MN,
8) dopuszcza się lokalizację usług handlu, gastronomii, administracji publicznej, ochrony zdrowia, kultury itp.

2. **7 EE** – tereny urządzeń elektroenergetycznych:
1) ustala się dojazd do terenu od przyległej gminnej drogi dojazdowej.

Rozdział 8
Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§13. 1. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.
2. Wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacji należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych.
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. Do ogrzewania budynków zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł energii.
5. Obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządców poszczególnych sieci.

§14. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej wsi Zabór.
2. Przewiduje się zasilanie nowoprojektowanych odbiorców z istniejącej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem EE. Dopuszcza się zmianę parametrów stacji według zaistniałych potrzeb, na warunkach zarządcy sieci.
3. Pod projektowaną stację transformatorową należy wydzielić działkę o wymiarach wskazanych w §8 ust 2. niniejszej uchwały, przylegającą do drogi, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szer. min. 3,5 m.
4. Projektowane linie elektroenergetyczne 15kV i 0,4kV przewiduje się jako kablowe, należy je prowadzić w chodnikach projektowanych dróg.
5. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych oraz w obszarze strefy ograniczonego użytkowania równej 7,5m licząc od osi skrajnego kabla w obie strony.

§15. 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolu:
1) **KDW1** – tereny publicznie dostępnych dróg wewnętrznych projektowanych, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8m, ustala się minimalną szerokość jezdni 5m,
2) **KDW2** – tereny publicznie dostępnych dróg wewnętrznych projektowanych, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10m, ustala się minimalną szerokość jezdni 6m,
3) **KDW3** - tereny publicznie dostępnych dróg wewnętrznych projektowanych, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10m z zatoką do zawracania jak na rysunku planu, ustala się minimalną szerokość jezdni 6m.

2. W liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne dopuszcza się budowę chodników jednostronnych oraz urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego.

§16.1. Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na każdej posesji. Wywóz odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.
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 Zabór.
2. Na sieciach wodociągowych należy zamontować nadziemne hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§19.1. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych, indywidualnych zbiornikach bezodpływowych, gromadzone ścieki należy odprowadzać do oczyszczalni ścieków wskazanej przez organ gminy.
2. Zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20. Dostawę gazu należy prowadzić z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia w miejscowości Zabór na warunkach zarządcy sieci.

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 20 %-ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ III
Przepisy końcowe

§23. Uchyla się w zakresie sprzecznym z ustaleniami niniejszej uchwały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji funkcji mieszkaniowej, działalności gospodarczej, letniskowej i zalesień, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zabór Nr V/35/03 z dnia 24 kwietnia 2003r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 37 poz. 731 z dnia 30 czerwca 2003r.

§24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§25. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega rozplakatowaniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz poszczególnych sołectwach.

GMINA ZABÓR

Przewodniczący Rady
Bogdan Szafrański

Załącznik nr 2 do
Uchwały Nr XIV/88/08
Rady Gminy Zabór
z dnia 27 marca 2008r.

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. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust.7 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. 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 stacji transformatorowych SN/nn.

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.

GMINA ZABÓR