UCHWAŁA Nr XIV/89/08
Rady Gminy Zabór
z dnia 27 marca 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej – obręb 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 i pensjonatowej położonej w obrębie Zabór, gmina Zabór, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 7,37 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
   Teren ograniczony jest:
   - od północnego zachodu – terenami rolnymi,
   - od północnego wschodu – drogą gminną i terenami zieleni parkowej zespołu parkowo - pałacowego,
   - od południowego wschodu – zbiornikiem wodnym,
   - od południa – terenami zabudowy mieszkaniowej oraz terenami leśnymi

   i położony na południe od układu osadniczego wsi Zabór.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu okolic wsi Zabór 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,
   3) **ZP** – tereny zieleni publicznej,
   4) **W** – tereny wód powierzchniowych,
   5) **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych,
   6) **KD-p** – tereny powiatowych dróg publicznych,
   7) **KD-g** – tereny gminnych dróg publicznych,
   8) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

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:
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 1,20 m. Na pozostałych granicach działki dopuszcza się ogrodzenie do wysokości 1,60 m. Jako pełne ogrodzenia dopuszcza się jedynie żywopłoty oraz ogrodzenia roślinne.
6. Ogrodzenia działek budowlanych zabudowy związanej z działalnością gospodarczą muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości.
8. Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
9. Każdorazowo przy lokalizacji projektowanego budynku lub budowli należy wykonać badania geologiczne, które określą możliwość i sposób posadowienia.

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 1500 m^2,
2. Ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowych:
   - słupowych 3X3m^2,
   - kompaktowych 6x5m^2.
3. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej na:
   - 20% powierzchni działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
   - 35% powierzchni działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**.
4. Ustala się rodzaj zabudowy jednorodzinnej jako wolno stojący dom mieszkalny. Nie dopuszcza się zabudowy szeregowej i bliźniaczej.

§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.

§10. 1. Proponowane linie podziału wewnętrznego wyznaczono na rysunku planu.
2. W zakresie wyznaczonych linii podziału wewnętrznego proponowanych należy zachować układ podziału na działki budowlane, przedstawiony na rysunku planu.
3. Dopuszcza się łączenie działek w celu powiększenia nieruchomości przeznaczonej na cele budowlane.

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 – 30 m.

Rozdział 7
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§12. 1. **1 MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   1) ustala się dojazd drogą wewnętrzną o symbolu KDW,
   2) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo – garażowego o jego maksymalnej powierzchni zabudowy 30m^2,
   3) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego na 4m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 9m do kalenicy dachu,
   4) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego na 3m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6m do kalenicy dachu,
   5) należy stosować dachy o spadkach 35°-50°, nie narzuca się kierunku głównej kalenicy,
   6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 60% powierzchni działki.

2. **2 – 3 MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   1) ustala się dojazd drogą wewnętrzną o symbolu KDW oraz drogą publiczną o symbolu KD-g1,
   2) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo – garażowego o jego maksymalnej powierzchni zabudowy 30m^2,
   3) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego na 4m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 9m do kalenicy dachu,
   4) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego na 3m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6m do kalenicy dachu,
   5) należy stosować dachy o spadkach 35°-50°, nie narzuca się kierunku głównej kalenicy,
   6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 60% powierzchni działki.

3. **4 U** – tereny usług – pensjonat, gastronomia, usługi kultury i rekreacji:
   1) ustala się dojazd drogą publiczną o symbolu KD-g1,
   2) w obszarze jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację dwóch budynków usługowych, jednego obiektu nietrwale związanego z gruntem – wiaty o funkcji rekreacyjnej oraz elementów małej architektury,
   3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej na 7m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 11m do kalenicy dachu,
   4) należy stosować dachy o spadkach 35°-50°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
   5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki.

5. **5 ZP** – tereny zieleni publicznej:
   1) ustala się dojazd do terenu drogą wewnętrzną o symbolu KDW,
   2) dopuszcza się budowę parkingu na maksymalnie 16 miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   3) zakazuje się budowy obiektów kubaturowych,
   4) dopuszcza się organizację ciągów pieszych oraz lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych
   5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz placu zabaw.

6. **6 E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych:
   1) dojazd do terenu drogami: wewnętrzną KDW i publicznymi KD-g.

7. **7 – 8 W** – tereny wód powierzchniowych:
   1) ustala się obowiązek utrzymania sieci melioracyjnej,
   2) dopuszcza się budowę zjazdów do nieruchomości przyległych do terenu 7 – 8 W, w technologii nie powodującej pogorszenia funkcjonowania sieci melioracyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8
Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§13. 1. Pozostawia się w dotychczasowych liniach rozgraniczających:
   1) gminną drogę publiczną o symbolu na rysunku planu KD-g1,
   2) gminną drogę publiczną o symbolu na rysunku planu KD-g2,
   3) powiatową drogę publiczną o symbolu na rysunku planu KD-p.
2. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi gminne, powiatowe oraz w drogach wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
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.
5. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§14. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
2. Dla zasilania nowoprojektowanych odbiorców dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV – 20/0,4 kV. Na rysunku planu oznaczono ją symbolem E. Przewiduje się stacje słupowe lub kompaktowe, wolnostojące, dostosowane do zasilania liniami kablowymi i napowietrznymi.
3. Projektowane elektroenergetyczne linie kablowe należy prowadzić w chodnikach projektowanych i istniejących dróg oraz w ciągach pieszych.
4. Pod projektowaną stację transformatorową należy wydzielić działkę o wymiarach 3x3 m^2 lub 6x5m^2 przylegającą do drogi, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m. Szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczące typu i mocy stacji transformatorowej, zakresu jej wyposażenia, mocy transformatora należy uściślić z zarządcą sieci na etapie uzyskiwania warunków przyłączenia i projektowania.
5. Oświetlenie zewnętrzne dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych należy przewidzieć w systemie kablowym z zastosowaniem typowych słupów i opraw oświetleniowych.
6. Wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 5m, licząc od skrajnego przewodu w obie strony. Dopuszcza się przełożenie lub skablowanie po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

§15. 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się obszary o symbolach:
1) **KD-g1** – tereny gminnych dróg publicznych, istniejących, pozostawia się w istniejących liniach rozgraniczających, dopuszcza się budowę chodników jednostronnych,
2) **KD-g2** – tereny gminnych dróg publicznych, istniejących, pozostawia się w istniejących liniach rozgraniczających, dopuszcza się budowę chodników jednostronnych,
3) **KD-p** – tereny powiatowych dróg publicznych, istniejących pozostawia się w istniejących liniach rozgraniczających,
4) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych projektowanych, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, ustala się szerokość jezdni na minimum 5m, dopuszcza się budowę chodników dwustronnych.
2. W liniach rozgraniczających drogi publiczne oraz wewnętrzne dopuszcza się budowę chodników oraz urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.
3. Dopuszcza się lokalizację cieków melioracji szczegółowej w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej o symbolu KDW oraz drogi publicznej o symbolu KD-g2.

§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 istniejącego i projektowanego systemu wodociągowego wsi Zabór.
2. Na sieciach wodociągowych należy zamontować hydranty przeciwpożarowe, nadziemne, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. W okresie przejściowym, do czasu realizacji projektowanego systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach.

§19. 1. Dopuszcza się regulację, przełożenie cieku melioracji szczegółowej zlokalizowanego w obrębie działek nr ewidencyjny 176/3, 176/2 i 178.
2. Proponuje się przełożenie w części ww. cieku i lokalizację w obrębie drogi wewnętrznej o symbolu na rysunku planu KDW.

§20. 1. Docelowo ustala się odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków we wsi Zabór, poprzez projektowany system kanalizacji.
2. 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.
3. Nie dopuszcza się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. Odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do istniejących cieków melioracji szczegółowej zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska oraz Prawa wodnego.

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

§22. Zakazuje się stosowania jako źródła energii paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów prawa o ochronie środowiska naturalnego.

Rozdział 9
Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu

§23. 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

§24. 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. Dla gruntów będących własnością komunalną i planowanych do przeznaczenia na cele publiczne oraz związane z wykonaniem zadań własnych samorządu lokalnego stawka wynosi 0 %.

DZIAŁ III
Przepisy końcowe

§25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§26. 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 Szafrański

Załącznik nr 2 do
uchwały Nr XIV/89/08
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. U. 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 roku 2001 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.
   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.

GMINA ZABÓR