UCHWAŁA NR XXX.226.2018
RADY GMINY ZABÓR

z dnia 12 marca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Na rozdrożu" obejmującego obszar położony w miejscowościach Droszków i Łaz, gmina Zabór

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Na rozdrożu", obejmującego obszar położony w miejscowościach Droszków i Łaz, gmina Zabór.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, który jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik nr 1.

3. Rozstrzygniecie 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, stanowi załącznik nr 2.

4. Uchwała niniejsza:

1) jest zgodna z uchwałą Nr VIII/54/11 Rady Gminy Zabór z dnia 28 września 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Na rozdrożu" obejmującego obszar położony w miejscowościach Droszków i Łaz, gmina Zabór;

2) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zabór Nr VII/49/03 z dnia 9 lipca 2003r. zmienionego uchwałami: Nr VII/42/07 Rady Gminy Zabór z dnia 15 czerwca 2007 r., Nr XXXVII/218/10 Rady Gminy Zabór z dnia 28 września 2010r., Nr XXVI.175.2013 Rady Gminy Zabór z dnia 27 września 2013 r. i Nr XXXI.218.2014 Rady Gminy Zabór z dnia 14 lutego 2014 r.

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

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów budowlanych; dopuszcza się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy realizację ogrodzeń, zabudowy śmietników oraz infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść;

6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:

   a) wysokość budynków,

   b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;

7) 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, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;

8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, agencje pocztowe i bankowe, biura, gabinety lekarskie oraz inne usługi nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

9) produkcji - należy przez to rozumieć tereny pod lokalizację obiektów i urządzeń produkcji przemysłowej, baz, składów, magazynów oraz logistyki;

10) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;

11) zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej – należy przez to rozumieć dom jednorodzinny, którego jedna ściana zewnętrzna przylega bezpośrednio do sąsiedniego budynku położonego na działce sąsiedniej;

12) zabudowie mieszkaniowej szeregowej - należy przez to rozumieć dom jednorodzinny, którego dwie ściany zewnętrzne przylegają bezpośrednio do dwóch sąsiednich budynków położonych na działkach sąsiednich z wyjątkiem budynków krańcowych;

13) zabudowie zagrodowej lub terenach zabudowy zagrodowej – należy przez to rozumieć tereny lokalizacji zabudowy w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie, z wyłączeniem budynków mieszkalnych wielolokalowych – powyżej dwóch lokali;

14) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze i higieniczno - sanitarne, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;

15) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczna i cieplną na potrzeby własne;

16) duża jednostka przeliczeniowa inwentarza (DJP) – należy przez to rozumieć umowną jednostkę liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, według polskich norm; współczynniki przeliczenia sztuk rzeczywistych na DJP definiuje załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wraz z uzupełniającymi symbolami cyfrowymi.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) RM – teren zabudowy zagrodowej;

3) P – teren zabudowy produkcyjnej;

4) WS – tereny wód powierzchniowych;

5) E – tereny stacji elektroenergetycznych;

6) KDG – teren publicznej drogi klasy głównej;

7) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu

§ 5. 1. Na terenie objętym niniejszym planem:

1) ustala się:

a) wprowadzenie nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami odrębnymi,

b) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach terenu o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej i krzewy oraz tereny zieleni wysokiej – drzewa istniejące i projektowane,

c) wykończenia elewacji obiektów budowlanych z materiałów mineralnych lub naturalnych np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne, szkło, kamień, drewno,

d) rodzaj pokrycia dachów – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont bitumiczny, blachodachówka,

e) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,

b) sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości lub w odległości od 1,5 do 3 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,

3) zakazuje się:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży,

b) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych od strony drogi.

2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. W celu określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznacza się tereny objęte ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) RM jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Działalność produkcyjna na obszarze planu nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. Zakazuje się lokalizowania oraz zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, składowanie i zbieranie odpadów).

5. Zakazuje się prowadzenia działalności związanej z demontażem pojazdów oraz punktów skupu i składowania surowców wtórnych, złomu i odpadów.

6. Zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej.

7. W zakresie ochrony środowiska ustala się utwardzenie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych.

8. Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód i gruntu.

9. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

10. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

11. Zagospodarowanie terenów przylegających do rowów melioracyjnych nie może wpływać negatywnie na ich funkcję, a także zakazuje się grodzenia działek od strony rowów oraz nasadzeń drzew i krzewów w celu konserwacji – minimum 2 m.

12. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne wskazane na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot o cechach zabytku zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Teren publicznej drogi klasy głównej oznaczony symbolem KDG ustala się jako przestrzeń publiczną, dla którego obowiązują wymagania dotyczące zasad zagospodarowania, które określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

Rozdział 7
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 35% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 10% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy:

- maksymalna 10 m, w przypadku dachu spadzistego,

- maksymalna 8 m, w przypadku dachu płaskiego,

c) geometria dachu – dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30º – 45º lub płaskie,

d) szerokość elewacji frontowej 8 – 18 m,

e) dopuszcza się:

- budowę kondygnacji podziemnych,

- na działce budowlanej budynek wolnostojący garażowy lub gospodarczy o wysokości nie większej niż 6 m;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1,

- maksymalna – 0,9,

b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) dopuszcza się:

- lokalizację obiektów małej architektury, zbiorników wodnych rekreacyjnych,

- lokalizację infrastruktury technicznej;

4) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wewnętrznych.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN 2 obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa,

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 35% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 10% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy:

- maksymalna 10 m, w przypadku dachu spadzistego,

- maksymalna 8 m, w przypadku dachu płaskiego,

c) geometria dachu – dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30º – 45º lub płaskie,

d) szerokość elewacji frontowej:

- budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej maksymalnie 18 m,

- budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej maksymalnie 30 m,

- budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej maksymalnie 60 m,

e) dopuszcza się:

- budowę kondygnacji podziemnych,

- na działce budowlanej budynek wolnostojący garażowy lub gospodarczy o wysokości nie większej niż 6 m;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1,

- maksymalna – 0,9, w przypadku zabudowy wolnostojącej,

- maksymalna – 1,2, w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej,

b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna 30%, w przypadku zabudowy wolnostojącej,

- maksymalna 40%, w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej,

c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) dopuszcza się:

- lokalizację obiektów małej architektury, zbiorników wodnych rekreacyjnych,

- lokalizację infrastruktury technicznej,

- realizację komunikacji wewnętrznej;

4) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wewnętrznych.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa zagrodowa,

b) uzupełniające – usługi związane z rolnictwem o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż 20% powierzchni działki;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy:

- maksymalna 10 m, w przypadku dachu spadzistego,

- maksymalna 8 m, w przypadku dachu płaskiego,

c) wysokość budynków innych, niż mieszkalne:

- usługowych i gospodarczych – maksymalna 8 m,

- garaży – maksymalna 6 m,

d) geometria dachu – dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30º – 45º lub płaskie,

e) szerokość elewacji frontowej:

- dla budynków mieszkalnych 10 – 20 m,

- dla budynków gospodarczych lub inwentarskich 6 – 40 m,

f) dopuszcza się:

- budowę kondygnacji podziemnych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,05,

- maksymalna – 0,9,

b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) dopuszcza się:

- lokalizację obiektów małej architektury, zbiorników wodnych rekreacyjnych,

- uprawy ogrodnicze i sadownicze,

- przetwórstwo,

- lokalizację infrastruktury technicznej;

4) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wewnętrznych;

5) zakazuje się lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – wytwórczość produkcyjna, składy i magazyny, przetwórstwo,

b) uzupełniające – zieleń izolacyjna w odległości do 4 m od linii rozgraniczających terenów MN1 i RM;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

b) wysokość zabudowy – maksymalnie 11 m,

c) geometria dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych, kąt nachylenia połaci dachowych 15º – 40º lub płaskie,

d) szerokość elewacji frontowej 10 – 40 m,

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1,

- maksymalna – 1,0,

b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) dopuszcza się:

- realizację komunikacji wewnętrznej, placów,

- lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

- lokalizację obiektów małej architektury, ogrodzeń,

4) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi wewnętrznej.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS, ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych, dla którego:

1) ustala się:

a) utrzymanie i ochrona istniejącego rowu melioracyjnego,

b) zabezpieczenie dostępu w celach konserwacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę i skanalizowanie rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się zabudowy terenu.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E, ustala się przeznaczenie: tereny stacji elektroenergetycznych, dla których:

1) ustala się:

a) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%,

d) maksymalna wysokość zabudowy 5 m,

e) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej,

f) obsługę komunikacyjną, zgodnie z rysunkiem planu,

g) minimalne wymiary nowo wydzielonej działki 6 m x 7 m;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna,

b) lokalizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki;

3) zakazuje się:

a) zabudowy obiektami małej architektury,

b) nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG, ustala się przeznaczenie: teren publicznej drogi klasy głównej, dla którego:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) utrzymanie, przebudowę oraz remont istniejącej drogi,

2) dopuszcza się:

a) budowę elementów technicznych wyposażenia drogi,

b) lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW1, KDW2 i KDW3, ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych, dla których:

1) ustala się szerokość pasów komunikacji zgodnie z wymiarowaniem oznaczonym na rysunku planu:

a) KDW1 – 10 m w liniach rozgraniczających,

b) KDW2 – 8 m w liniach rozgraniczających,

c) KDW3 – 5,7 m w istniejących liniach rozgraniczających;

2) dopuszcza się:

a) lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni.

Rozdział 8
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 15. Plan nie wprowadza 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 planem.

Rozdział 9
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16. 1. Na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry wydzielonych działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) w zabudowie wolnostojącej – 1000 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 25 m z wyjątkiem działek narożnych,

b) w zabudowie bliźniaczej – 500 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 12 m z wyjątkiem działek narożnych,

c) w zabudowie szeregowej – 400 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 8 m z wyjątkiem działek narożnych;

2) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej 3000 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 30 m;

3) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy produkcyjnej 1000 m²;

4) granice działek należy ustalać prostopadle do przyległego pasa drogi z tolerancją 20º.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek – 200 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 10 m.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w ust. 2 i 3 przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, minimalna powierzchnia działki – 1 m².

5. Zakazuje się wydzielenie działek budowlanych nie posiadających dostępu do drogi.

Rozdział 10
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17. 1. Ustala się pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – 15 kV o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii w obu kierunkach), w granicach których obowiązują zakazy:

1) realizacji zabudowy kubaturowej;

2) nasadzeń zieleni wysokiej, tj. wyżej niż 3 m;

3) elementów reklamowych wymagających fundamentowania.

2. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej i ewentualną ich przebudowę, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla sieci wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów, należy zachować pasy techniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.

4. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 tracą moc w przypadku skablowania lub likwidacji linii.

Rozdział 11
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) powiązanie obszaru planu z istniejącym układem komunikacyjnym – publiczną drogą klasy głównej;

2) obsługa komunikacyjna na obszarze planu odbywać się będzie poprzez projektowaną komunikację wewnętrzną;

2. Droga publiczna i drogi wewnętrzne ustala się jako drogi pożarowe.

3. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie wliczając garaż;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM – minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie wliczając garaż; w przypadku lokalizacji usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P – minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc pracy.

4. Ustala się lokalizowanie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.

5. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

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 odrębnych;

4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;

6) zakazuje się nadziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym,

7) zakazuje się lokalizacji zabudowy i szaty roślinnej (nasadzeń drzew i krzewów) na sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

1) ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych;

2) dopuszcza się budowę ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych

1) ustala się:

a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji,

b) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,

d) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;

2) dopuszcza się:

a) budowę zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i komunalne do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych

1) ustala się:

a) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,

b) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,

c) gromadzenie wód deszczowych na działkach w przydomowych zbiornikach retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz

1) ustala się:

a) poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przeznaczenie gazów do celów grzewczych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło

1) ustala się:

a) z indywidualnych źródeł ciepła,

b) stosowanie paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza;

2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną

1) ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą wyprowadzoną ze stacji transformatorowych;

2) dopuszcza się:

a) budowę przyłączy z istniejących linii nn oraz budowę linii nn z istniejących stacji transformatorowych,

b) zasilanie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) budowę stacji transformatorowych na terenie o funkcji produkcyjnej oznaczonym na rysunku planu symbolem P,

d) dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

- minimalne wymiary działki dla stacji kompaktowych 6,0m x 7,0m,

- zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej,

e) skablowanie istniejących linii energetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

f) budowę sieci telekomunikacyjnej oraz lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów

1) ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek przyległych do dróg,

3) zakazuje się lokalizacji zakładów związanych z magazynowaniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

9. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 1.

Rozdział 12
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. 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 ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 13
Stawki procentowe

§ 21. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych opracowaniem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %.

Rozdział 14
Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady

Lech Merda

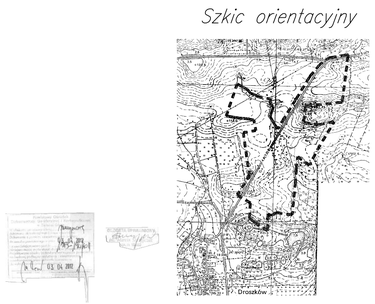
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POD NAZWĄ "NA ROZDROŻU' OBEJMUJĄCEGO OBSZAR POŁOŻONY W MIEJSCOWOŚCIACH DROSZKÓW I ŁAZ, GMINA ZABÓR

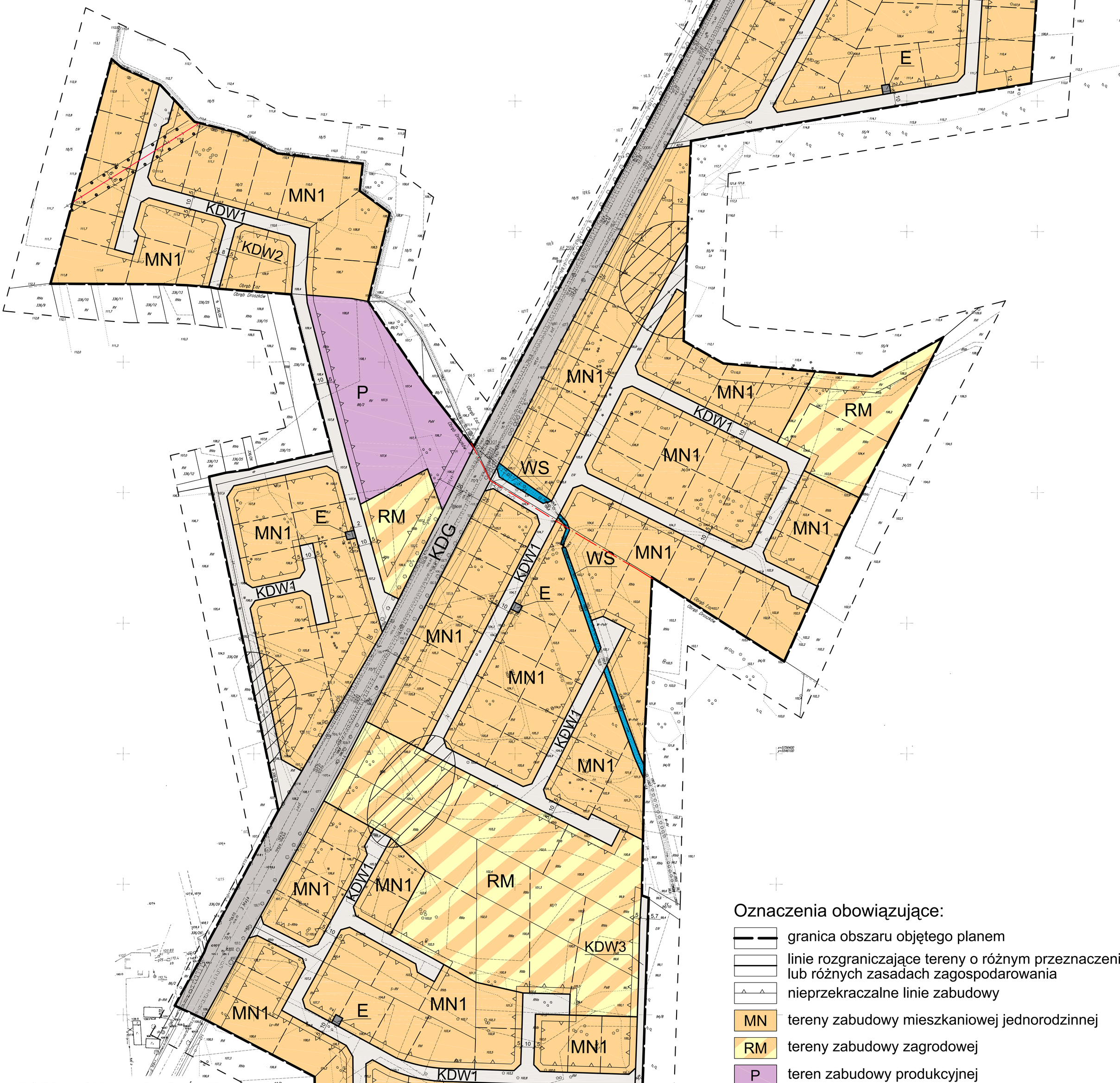
SKALA 1:1000

0 50m 100m 200m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXX.226.2018
RADY GMINY ZABÓR
z dnia 12 marca 2018 r.

Szkic orientacyjny





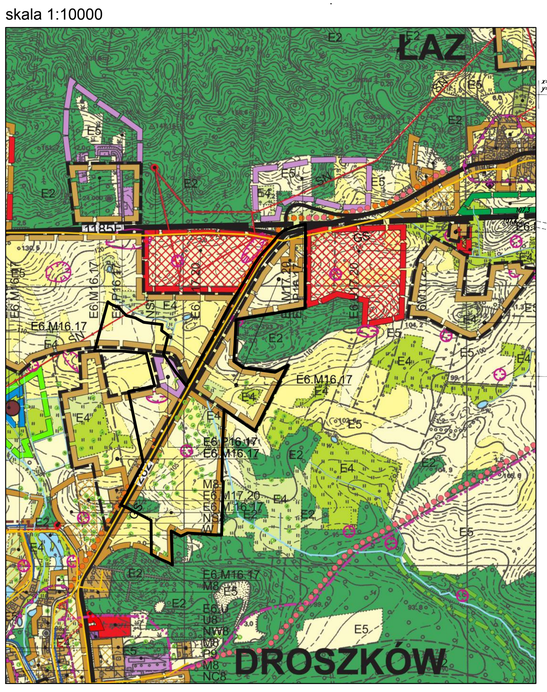
Oznaczenia obowiązujące:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM — tereny zabudowy zagrodowej
- P — teren zabudowy produkcyjnej
- WS — tereny wód powierzchniowych
- E — tereny stacji elektroenergetycznych
- KDG — teren publicznej drogi klasy głównej
- KDW — tereny dróg wewnętrznych

Oznaczenia informacyjne:

- granice obrębów
- linie istniejącego podziału terenów na działki
- linie wewnętrznego podziału - orientacyjne
- elektroenergetyczne linie napowietrzne z pasem ochrony funkcyjnej
- stanowiska archeologiczne

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABÓR
skala 1:10000



granica obszaru objętego planem

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX.226.2018

Rady Gminy Zabór

z dnia 12 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Na rozdrożu" obejmującego obszar położony w miejscowościach Droszków i Łaz, gmina Zabór, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) Rada Gminy Zabór rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych w p-kcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:

a) środków pomocowych,

b) kredytów i pożyczek,

c) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia,

d) obligacji komunalnych.