

**Uchwała Nr XXV/175/09
Rady Gminy Zabór
z dnia 29 września 2009r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „Os. Słoneczne”

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zabór nr VII/49/03 z dnia 9 lipca 2003r. i ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zabór nr VII/42/07 z dnia 15 czerwca 2007r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków z przeznaczeniem terenów pod funkcje: mieszkaniową jednorodziną, komunikację oraz wody powierzchniowe.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z uchwałą nr XIII/79/08 Rady Gminy Zabór z dnia 8 lutego 2008r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „Os. Słoneczne”.

§ 3.1. Plan wprowadza ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty.

2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb ukształtowania przestrzeni publicznej, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym planem.

3. Nie wprowadza się 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.

§ 4. Ilekcioć 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 do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;
- 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 6) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.

§ 5.1. 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, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
 - 3) symbole określające przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

Rozdział 2

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

§ 6.1. Przedmiotem planu są regulacje określające warunki zagospodarowania terenów z ich przeznaczeniem na cele funkcji mieszkaniowej i komunikacji niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów.

2. Przy zagospodarowaniu wyodrębnionych terenów określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązuje zasada bezkolizyjnego sąsiedztwa poszczególnych funkcji, których uciążliwość nie może wykraczać poza granice działek na ten cel przeznaczonych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład u przestrzennego

§ 7.1. W zakresie ochrony i kształtowania ład u przestrzennego ustala się:

- 1) wprowadzenie nowej zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych dla każdego terenu;
- 2) projektowana zabudowa winna nawiązywać formą architektoniczną, gabarytami, użytymi materiałami do wykończenia zewnętrznego do tradycyjnej zabudowy wsi;
- 3) przy lokalizacji budynków należy zwrócić uwagę na tworzenie przestrzennie zharmonizowanych zespołów;

- 4) pokrycia dachów projektowanych obiektów budowlanych z dachówki ceramicznej lub innych materiałów drobnowymiarowych, pastelowa kolorystyka elewacji;
 - 5) powiązanie projektowanych terenów komunikacyjnych, zieleni i infrastruktury technicznej z elementami istniejącymi;
 - 6) obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości;
 - 7) ogrodzenia działek winny stanowić elementy plastyczne zharmonizowane z otoczeniem.
2. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania terenów musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.1. Ze względu na ochronę środowiska:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie walorów krajobrazowych obszaru objętego planem poprzez właściwe zagospodarowanie terenów,
 - b) wyposażenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków,
 - c) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości, dotyczy to w szczególności uciążliwości wywołanych ruchem na drogach publicznych.
2. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wskazanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9.1. Dla wszelkich prac ziemnych planowanych do wykonania w granicach i bezpośrednim sąsiedztwie istniejących stanowisk archeologicznych, należy zapewnić prowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych i uzyskać na te badania decyzję pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie odkrycia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, zobowiązane są:

- 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.
3. Wójt jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie, o którym mowa w ust.1 pkt3.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 10.1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **MNU-1** – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej dla funkcji podstawowej, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy do 40% obszaru działki,

- c) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych do jednej kondygnacji nadziemnej i użytkowego poddasza, nie więcej niż 10,0m od średniego poziomu terenu do kalenicy dachu ,
 - d) usytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
 - e) zastosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25° - 45° krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
 - f) usytuowanie na każdej działce jednego budynku mieszkalnego,
 - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 40% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
 - h) obsługę komunikacyjną z dróg dojazdowych publicznych i wewnętrznych oznaczonych symbolem KDD i KDW,
 - i) parkowanie pojazdów w obrębie własnej nieruchomości;
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację jednorodnej funkcji mieszkaniowej,
 - b) możliwość wprowadzenia zmian w podziale na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
 - c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych w ilości maksymalnie 2 obiektów; dachy spadziste o nachyleni 20° - 45° ,
 - d) lokalizację obiektów towarzyszących na granicy działki zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
 - f) wprowadzenie ogrodzeń do 1,60m w formie ażurowej lub żywoplotów,
 - g) realizację komunikacji wewnętrznej;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji samodzielnej funkcji usług na działkach wydzielonych.
- 2. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7 – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej, dla których:**
- 1) ustala się:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy do 35% obszaru działki,
 - c) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych do jednej kondygnacji nadziemnej i użytkowego poddasza, nie więcej niż 10,0m od średniego poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - d) usytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
 - e) zastosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25° - 45° krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
 - f) usytuowanie na każdej działce jednego budynku mieszkalnego,
 - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
 - h) obsługę komunikacyjną z dróg dojazdowych publicznych i wewnętrznych oznaczonych symbolem KDD i KDW,
 - i) parkowanie pojazdów w obrębie własnej nieruchomości,
 - j) na terenach działek przyległych do terenu oznaczonego symbolem WS należy zabezpieczyć dostęp do rowu w celach konserwacji o szerokości min. 4m, zagospodarowanie działek nie może wpływać na funkcję rowu;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość wprowadzenia zmian w podziale na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
- b) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych w ilości maksymalnie 2 obiektów; dachy spadziste o nachyleni 20° - 45° ,
- c) lokalizację obiektów towarzyszących na granicy działki zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
- e) wprowadzenie ogrodzeń do 1,60m w formie ażurowej lub żywopłotów,
- f) realizację komunikacji wewnętrznej.

3. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **WS** – teren wód powierzchniowych – istniejący rów melioracyjny.

Ustala się utrzymanie istniejącego rowu.

4. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **EE** – tereny projektowanych stacji energetycznych.

Ustala się lokalizację słupowej stacji transformatorowej.

5. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **PS** – teren projektowanej przepompowni ścieków.

Ustala się lokalizację przepompowni ścieków.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11.1. Ustala się wykonanie podziału terenu objętego planem na działki zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące zasady podziału terenu objętego planem na działki:

- 1) minimalna powierzchnia działki nowoprojektowanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m^2 , z wyjątkiem działek narożnych, na terenie MNU-1 minimalna powierzchnia działki nowoprojektowanej - 1200m^2 ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej -25m, na terenie MNU-1 minimalna szerokość frontu działki – 30m;
- 3) powierzchnię działki pod stację transformatorową – 30m^2 , o wymiarach 5m x 6m;
- 4) powierzchnię pod przepompownię ścieków - 100m^2 , o wymiarach 10mx10m;
- 5) dopuszcza się łączenie maksymalnie 3 działek w granicach danej jednostki planu.

Rozdział 8

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

§ 12. Należy przestrzegać zasad zagospodarowania na obszarze objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13.1. Wyznacza się teren komunikacji kołowej oznaczony symbolem **KDD** – droga publiczna dojazdowa, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) linie rozgraniczające jak w stanie istniejącym,
 - b) parametry techniczne drogi bez zmian;
- 2) dopuszcza się:
 - a) modernizację drogi,

- b) przebudowę infrastruktury technicznej,
 - c) realizację ścieżki rowerowej dwukierunkowej z możliwością poruszania się pieszych.
- 2.** Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem **KDW** – drogi dojazdowe wewnętrzne, dla których:
- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
 - b) szerokość jezdni 5m – 7m,
 - c) chodniki obustronne;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) realizację jednostronnego chodnika,
 - b) urządzenie nawierzchni jednoprzestrzennej z wydzielonymi pasami do ruchu pieszego.

§ 14.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji pieszej;
- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;
- 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 szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów oraz wydzielenie działki niezbędnej do obsługi tych urządzeń.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

- 1) ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych poprzez budowę sieci wodociągowej, zapewniającej ciągłość dostawy wody dla odbiorców,
 - b) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej, wsi Droszków.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych

- 1) docelowo ustala się:
 - a) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych poprzez grawitacyjno – ciśnieniowy system kanalizacji sanitarnej bezpośrednio do projektowanej wiejskiej oczyszczalni ścieków,
 - b) wydzielenie działki pod przepompownię ścieków;
- 2) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych w okresie przejściowym do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych usytuowanych na działkach lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) zmianę wielkości działki pod przepompownię ścieków i jej usytuowanie wg potrzeb.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych

- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych na nieutwardzony własny teren inwestora,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg po wstępnym podczyszczeniu do skrzynek rozsączających i istniejącego rowu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych poprzez instalacje odprowadzające wody do podziemnych skrzynek rozsączających.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz

- 1) dopuszcza się:
 - a) budowę sieci gazociągów średniego ciśnienia na terenie zabudowy wyznaczonej planem, pod warunkiem zachowania odległości od gazociągów zgodnie z aktualnie

- obowiązującymi przepisami w zakresie sieci gazowych,
- b) możliwość lokalizowania infrastruktury gazociągów w obrębie linii rozgraniczających dróg i ciągów komunikacji pieszej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło

- 1) ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych.

7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów

- 1) ustala się:
- a) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na posesjach a następnie wywóz do bazy przeładunkowej i składowisko odpadów,
- b) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek.
- 2) dopuszcza się:
- 1) lokalizowanie według potrzeb wolnostojących pojemników do selektywnej zbiórki odpadów, z zapewnieniem ich segregacji,
- 1) miejsca gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

8. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną

- 1) ustala się:
- a) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą 0,4 kV,
- b) planowane stacje transformatorowe małogabarytowe 15 kV/0,4kV o mocy 630 kVA każda, będą zasilane w sposób podany przez operatora sieci,
- c) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV kolidująca z ww. terenem może zostać przebudowana na wniosek i koszt inwestora,
- d) planowane linie kablowe 15 i 0,4 kV układać w pasie ciągów komunikacyjnych, pozbawionych nasadzeń drzew i krzewów,
- e) pod planowane stacje zarezerwowano działki o wymiarach 5x6m (30m²),
- f) oświetlenie ciągów komunikacyjnych wykonać latarniami z lampami od 250 – 400W,
- g) latarnie zasilic kablową linią 0,4 kV w sposób uzgodniony z przyszłym operatorem,
- h) pobór mocy szczytowej z każdej planowanej stacji wynosi 497 kVA przy P-10,5 kW/dz., $\cos\phi - 0,94$, $kj - 0,67$,
- i) planowana długość obwodu do podziału pierścieniowej sieci rozdzielczej 0,4 kV jest mniejsza od dopuszczalnej 500m,
- j) zasilanie odbiorców telefonicznych kablową siecią telekomunikacyjną.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Obszar objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Rozdział 11

Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 16. Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 20 % stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady
Bogdan Szafrąński