DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 7 maja 2014 r.

Poz. 996

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Zacharia; LUW
Data: 2014-05-07 10:26:38

UCHWAŁA NR XXXIII.226.2014
RADY GMINY ZABÓR

z dnia 28 kwietnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obręb Czarna, gmina Zabór

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXI.153.2013 z dnia 28 lutego 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obręb Czarna, gmina Zabór, po stwierdzeniu zgodności z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, uchwalonego uchwałą Nr VII/49/03 z dnia 9 lipca 2003r. z późn. zm.,

uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Czarna, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. 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.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość elewacji budynku, znajdującej się od strony frontu działki, tj. tej części działki budowlanej, która przylega do drogi z której odbywa się główny wjazd na działkę,

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym,

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć płaszczyzna pionowa, stanowiąca zewnętrzną ścianę budynku tworzącą elewację tego budynku. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budowę ogrodzeń, wiat śmietnikowych oraz infrastruktury technicznej, wag przemysłowych,

4) indywidualnej kolorystyce obiektu – należy przez to rozumieć kolorystykę związaną z barwami charakterystycznymi dla podmiotu gospodarczego, w udziale do 40% powierzchni elewacji,

5) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy jako sumy powierzchni rzutów poziomych parterów wszystkich budynków na działce, mierzonych po obrysie zewnętrznym, w odniesieniu do powierzchni działki, wyrażony w procentach,

6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami,

7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

8) lukarnie – należy przez to rozumieć pionowe okno w dachu, doświetlające poddasze, ujęte we własne ścianki, nakryte osobnym dachem,

9) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się na jednym poziomie – w jednej kalenicy, z wyłączeniem lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego.

2. Pojęcia nie zdefiniowane należy rozumieć jak w obowiązujących przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.
Ustalenia planu

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

§ 3. 1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) **ZL** – tereny leśne,

2) **MN,U,P** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczono na rysunku planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 4. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, których mowa w przepisach odrębnych.

§ 5. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych do gruntu na własnej nieruchomości, z zachowaniem retencji terenowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami.

§ 6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się odprowadzania ścieków przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych.

§ 7. Nie wyznacza się terenów objętych ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana będzie na potrzeby prowadzącego działalność gospodarczą.

§ 8. Ustala się stosowanie do celów grzewczych kotłów gazowych, olejowych oraz innych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe, w tym ze źródeł energii odnawialnej, za wyjątkiem turbin wiatrowych, elektrowni wiatrowych do wytwarzania energii elektrycznej.

§ 9. Dopuszcza się likwidację lub zmianę przebiegu istniejącego rowu melioracji szczegółowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne, wykazane na rysunku planu.

2. Zabytek archeologiczny, o którym mowa w ust. 1 oraz inne ujawnione przedmioty o cechach zabytku należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

Rozdział 4.

Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 11. Nie przewiduje się i nie wyznacza się przestrzeni dostępnych publicznie oraz terenów realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. 1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na jeden budynek mieszkalny minimum 1 miejsce postojowe, w tym garaż, w obrębie własnej nieruchomości,
2) dla obiektów produkcyjnych – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200m^2 powierzchni produkcyjnej,
3) dla pozostałych obiektów usługowych oraz innych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi.

2. Ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.

§ 14. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej niż 50,0m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu Szefostwu Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. Nie przewiduje się i nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 7.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu kulturowego

§ 16. Na wykończenie elewacji budynków ustala się stosowanie: tynków, cegły licowej, ceramicznych materiałów licowych, kamienia naturalnego, konglomeratów, elementów stalowych, szkła, a dla obiektów przemysłowych, składowych, magazynowych dopuszcza się wykończenia elewacji z blachy.

§ 17. Ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych lub pełnych. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań łączonych.

§ 18. 1. Dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych wolno stojących na terenie o symbolu MN,U,P. Powierzchnia reklamy nie może przekraczać 6,0m^2, a szyldu – 1,0m^2.

2. Dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach budynków. W tym przypadku nie obowiązują ustalenia ust. 1.

Rozdział 8.

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacji, w granicach terenu objętego planem.

2. Dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami dokonanymi z właściwym zarządcą sieci.

3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz w granicach stref ograniczonego użytkowania i pasów technicznych infrastruktury:

1) zakazuje się:

a) nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 1,0m,

b) lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,

c) lokalizacji reklam i elementów reklamowych wymagających fundamentowania,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) układu komunikacji w sposób uzgodniony z zarządcą sieci,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) miejsc postojowych – parkingów,

d) zieleni niskiej o wysokości maksymalnie 1,0m.

e) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem.

4. Ustala się zapewnienie swobodnego dostępu do sieci infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z projektowanej sieci elektroenergetycznej w uzgodnieniu z zarządcą sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w uzgodnieniu z zarządcą sieci. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych wbudowanych w budynki.

3. Dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

1) minimalne wymiary działki:

a) dla stacji słupowych 3x3m,

b) dla stacji kompaktowych 5x6m,

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

4. Projektowane linie elektroenergetyczne ustala się jako kablowe. Dopuszcza się, w okresie przejściowym, linie napowietrzne.

5. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej.

§ 21. 1. Ustala się gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady gospodarowania odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnej należy prowadzić jako linie kablowe.

2. Ustala się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych w oparciu o przepisy odrębne.

§ 23. 1. Zaopatrzenie w wodę należy prowadzić z gminnego systemu wodociągowego.

2. W okresie przejściowym, do czasu realizacji projektowanego systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody.

§ 24. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie szczelnych indywidualnych zbiorników bezodpływowych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Zaopatrzenie w gaz należy prowadzić z rozdzielczej sieci gazowej w uzgodnieniu z zarządcą sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu wymaganych stref kontrolowanych.

2. Dopuszcza się ogrzewanie budynków gazem płynnym z indywidualnych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z własnych źródeł.

2. Zakazuje się stosowania jako źródła energii paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów przepisów o ochronie środowiska.

Rozdział 9.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się przeznaczenie: leśne.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) obowiązek utrzymania funkcji leśnej,

2) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi oraz budynkami tymczasowymi.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd poprzez teren o symbolu MN,U,P.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,U,P** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, obiekty produkcyjne, składy, magazyny.

2. W ramach wyznaczonej funkcji innej, niż mieszkaniowa, ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów, warsztaty, stacje remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego i środków transportu, bazy, składy, magazyny, za wyjątkiem składowania odpadów, wytwórczość.

3. W ramach funkcji mieszkaniowej, towarzyszącej działalności gospodarczej, ustala się możliwość lokalizowania w obrębie działki budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o maksymalnie dwóch lokalach mieszkalnych lub budynku bliźniaczego, z dopuszczeniem lokalizowania maksymalnie dwóch budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

a) 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

d) dopuszczenie podpiwniczenia,

2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków służących prowadzeniu działalności gospodarczej:

a) 2 kondygnacje nadziemne,

b) 9,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

3) parametry zabudowy dla budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy 70,0m^2,

b) maksymalną wysokość 3,0m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu,

4) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, dopuszczenie lukarn,

5) stosowanie na pokrycie dachów:

a) dla budynku mieszkalnego – dachówki w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym,

b) dla budynków służących prowadzeniu działalności gospodarczej i budynków gospodarczych – dachówki, blachy, blachodachówki, gontu bitumicznego, w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym,

6) kąt nachylenia głównych połaci dachu:

a) dla budynku mieszkalnego 30°–50°,

b) dla budynku służącego prowadzeniu działalności gospodarczej 15°–40°,

7) maksymalną szerokość elewacji frontowej:

a) dla budynku mieszkalnego 30,0m,

b) dla budynku służącego prowadzeniu działalności gospodarczej 40,0m,

8) indywidualną kolorystykę obiektów,

9) dopuszczenie, w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi, lokalizowania na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych, o maksymalnej wysokości 3,0m od najwyższego punktu budynku.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizowanie: budynków o charakterze magazynowym, produkcyjnym, usługowym, budynków socjalno-administracyjnych, budynków, których mowa w ust. 3,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 1%,

b) maksymalną 35%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,

4) dopuszczenie lokalizowania:

a) komunikacji wewnętrznej, placów,

b) infrastruktury technicznej, ogrodzeń, wag,

c) obiektów małej architektury,

d) zbiorników wodnych rekreacyjnych, przeciwpożarowych, hodowlanych.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi publicznej – powiatowej.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 7500m^2.

Rozdział 10.

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu

§ 29. 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 ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 11.

Stawki procentowe

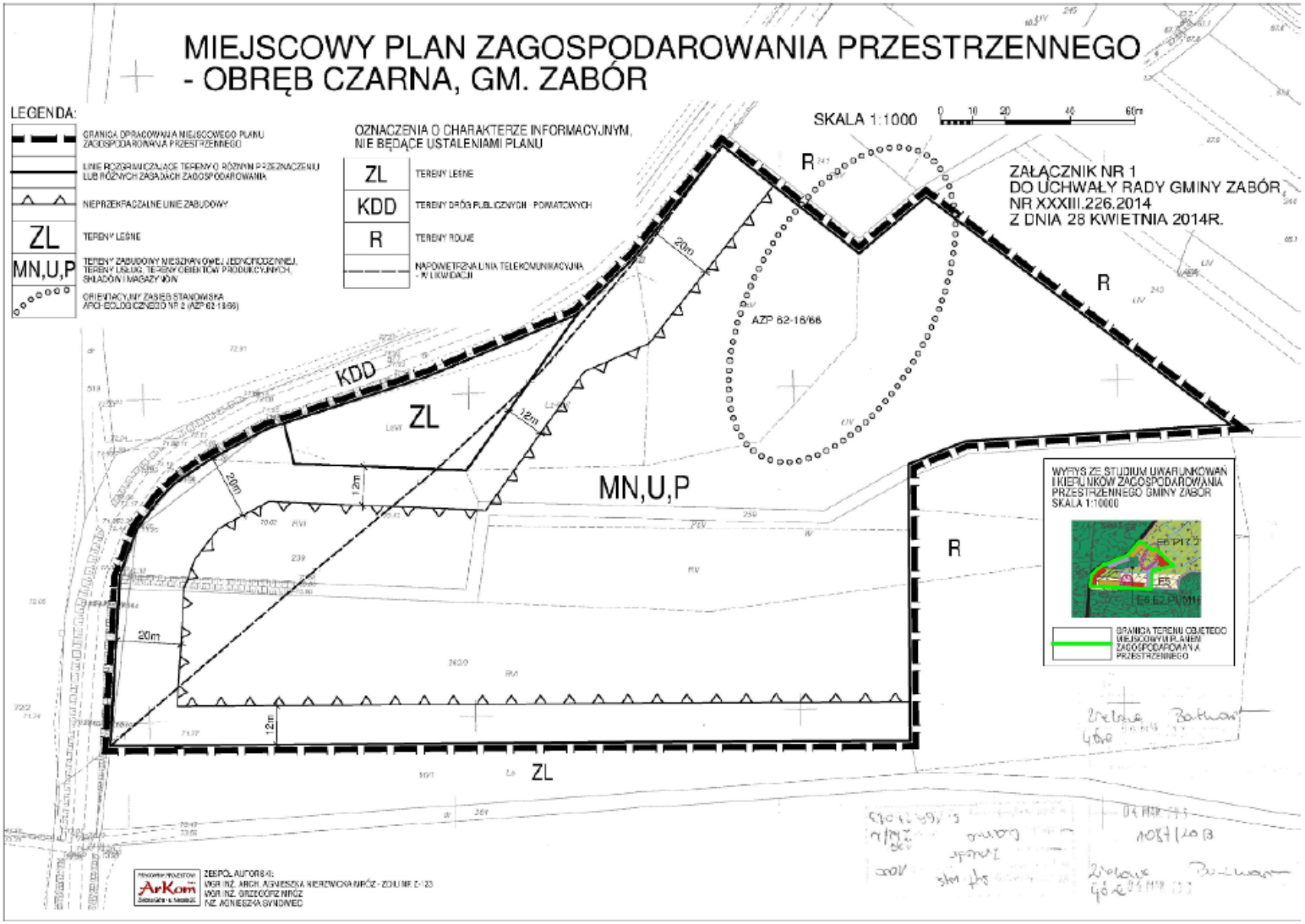
§ 30. Ustala się 20% stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega rozplakatowaniu na tablicy ogłoszeń w urzędzie gminy i w poszczególnych sołectwach.

Przewodniczący Rady

Stanisław Myśliwiec


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- OBRĘB CZARNA, GM. ZABÓR
LEGENDA:
GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
ZL TERENY LEŚNE
MN,U,P TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY USŁUG, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
ORIENTACYJNY ZASIĘG STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NR 2 (AZP 62-18/66)
OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM, NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU
ZL TERENY LEŚNE
KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - POWIATOWYCH
R TERENY ROLNE
NAPOWIETRZNA LINIA TELEKOMUNIKACYJNA - W LIKWIDACJI
SKALA 1:1000
0 10 20 40 60m
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY GMINY ZABÓR
NR XXXIII.226.2014
Z DNIA 28 KWIETNIA 2014R.
AZP 62-18/66
KDD
ZL
MN,U,P
R
20m
12m
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABÓR SKALA 1:10000
GRANICA TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZESPÓŁ AUTORSKI:
ArKom

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII.226.2014

Rady Gminy Zabór

z dnia 28 kwietnia 2014r.

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 (tj. Dz. U. 2012 poz. 647 ze zm.), art. 7 ust. 7 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 poz. 594 ze zm.) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. 2013 poz. 889 ze zm.) 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.