Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 172/11, 172/12 i części działki nr 172/3 obręb Łaz

Lubus.2019.1988 z dnia 2019.07.11
Status: Akt obowiązujący
Wersja od: 11 lipca 2019r.

Wejście w życie:
26 lipca 2019 r.

UCHWAŁA Nr IX.53.2019
RADY GMINY ZABÓR

z dnia 26 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 172/11, 172/12 i części działki nr 172/3 obręb Łaz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały nr XXVII.194.2017 Rady Gminy Zabór z dnia 13 września 2017 r. po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór" uchwalonego uchwałą NR VII/49/03 Rady Gminy Zabór z dnia 9 lipca 2003 r., z późn. zm. Rada Gminy Zabór, uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 172/11, 172/12 i części działki nr 172/3 obręb Łaz, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
   1) **obszar** - wszystkie działki objęte granicami opracowania;
   2) **teren** - wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisaną symbolem literowym i numerem;
   3) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, którego udział w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynosi nie mniej niż 70% powierzchni terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
   4) **przeznaczenie dopuszczalne -** inne przeznaczenie, które może występować w

granicach terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, którego udział w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynosi nie więcej niż 30% powierzchni terenu, wydzielonego tymi liniami; dopuszcza się realizację przeznaczenia dopuszczalnego wcześniej niż przeznaczenia podstawowego;

5) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

6) **nieprzekraczalna linia zabudowy -** linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściem nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1,5 m, schody zewnętrzne, tarasy ziemne o więcej niż 3 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy do budowli, obiektów małej architektury, podziemnych części budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiektów kubaturowych, takich jak stacje transformatorowe, pompownie wody i ścieków;

7) **wysokość zabudowy** - wysokość obiektu budowlanego, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4.

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

1) granica obszaru objętego planem,

2) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego użytkowania;

5) symbole literowe i numery określające przeznaczenie terenu.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń, dotyczących następujących zagadnień:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

terenów.

§ 6.

1. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami literowymi i numerami na rysunku planu, z zastrzeżeniem zawartym w ustępie 2 niniejszego paragrafu:

1) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1MN:

a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca i bliźniacza,

b) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna;

2) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD, 3KDD - droga publiczna klasy dojazdowej;

3) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW - droga wewnętrzna.

2. Jeżeli dla terenu podaje się tylko jedno przeznaczenie, to oznacza, że dla tego terenu nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa, która zostanie zlokalizowana na obszarze objętym planem;

2) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony lub rewaloryzacji.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu dróg publicznych;

2) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:

a) teren, oznaczony symbolem literowym MN, zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,

b) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 9. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) ustala się pas technologiczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m - po 7,5 metra z każdej strony od osi linii, mierząc poziomo i prostopadle do osi; lokalizację pasa technologicznego przedstawia się na rysunku planu;

2) dla terenu, o którym mowa w punkcie 1 wprowadza się następujące ustalenia:

a) ustala się zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m,

b) ustala się obowiązek zapewnienia dostępu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) dla następujących terenów, ze względu na ich przeznaczenie, nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:

a) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD, 3KDD,

b) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;

2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1MN, z zastrzeżeniem punktu 3 niniejszego paragrafu:

a) minimalna powierzchnia działki - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki:

– dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m,

– dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 11 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 10-170°;

3) ustalonych w punkcie 2 parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nie stosuje się do działek infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1MN:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy których przebiegi przedstawia się na rysunku planu. Odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających ustala się na rysunku planu;

2) maksymalna intensywność zabudowy - 0.80;

3) minimalna intensywność zabudowy - 0.10;

4) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych - 10 m,

- dla pozostałej zabudowy - 7 m;

7) geometria dachu

- układ połaci dachowych - dach dwulub wielospadowy o takim samym nachyleniu głównych połaci dachowych,

- kąt nachylenia połaci dachowych - 25-45°,

- dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w tiret drugie i trzecie niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.

§ 12. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi i numerami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) w miarę możliwości terenowych w liniach rozgraniczających dróg zaleca się budowę ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych i urządzenie pasów zieleni.

§ 13. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią następujące drogi:

a) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD i 3KDD,

b) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDW - 4KDW;

2) ustala się wskaźnik dotyczący minimalnej ilości miejsc do parkowania - 2 miejsca na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

4) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą.

§ 14. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie dystrybucyjnych urządzeń i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

2) ustala się budowę i rozbudowę sieci wodociągowej dla obsługi terenów istniejącej i planowanej zabudowy,

3) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

b) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych;

4) ustala się zaopatrzenie terenu w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, spełniających wymogi zawarte w przepisach odrębnych;

5) ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych, zgodnie wymogami przepisów odrębnych;

6) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zdalnych źródeł ciepła;

7) ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej;

8) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;

9) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 15. Ustala się stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wymiarze 20%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku

Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Zabór.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1
MPZP

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 172/11, 172/12 i części działki nr 172/3 obręb Łaz

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Zabór uchwala, co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 28.05.2019 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 172/11, 172/12 i części działki nr 172/3 obręb Łaz, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

ZAŁĄCZNIK Nr 3
Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, 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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 poz. 506) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 poz. 869) Rada Gminy Zabór uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 172/11, 172/12 i części działki nr 172/3 obręb Łaz wprowadza się następujące nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - budowę dróg publicznych, sieci wodociągowej, docelowo sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci oświetlenia ulicznego.

§ 2. Powyższe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zostaną wykonane zgodnie z Wieloletnimi Prognozami Inwestycyjnym gminy Zabór.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do

zadań własnych gminy będą zgodne z wymogami przepisów, w tym będą pochodzić z budżetu gminy oraz dotacji.