Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Przytok

Lubus.2019.2788 z dnia 2019.10.17
Status: Akt obowiązujący
Wersja od: 17 października 2019r.

Wejście w życie:
1 listopada 2019 r.

UCHWAŁA Nr X.68.2019
RADY GMINY ZABÓR

z dnia 27 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Przytok

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz 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.), w związku z Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr XXXII.240.2018 z dnia 18 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Przytok, **uchwala się, co następuje:**

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Przytok nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr VI.34.2019 z dnia 28 marca 2019 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Przytok, zwany dalej planem.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) załącznik graficzny, obejmujący działkę nr ewidencyjny 148, w skali 1:1000 - załącznik Nr 1,
   2) załącznik graficzny, obejmujący działkę nr ewidencyjny 168/17, w skali 1:1000 - załącznik Nr 2,
   3) załącznik graficzny, obejmujący działkę nr ewidencyjny 204/11, w skali 1:1000 - załącznik Nr 3,
   4) załącznik graficzny, obejmujący działkę nr ewidencyjny 527/24, w skali 1:1000 - załącznik Nr 4,
   5) załącznik graficzny, obejmujący działkę nr ewidencyjny 250, w skali 1:1000 -

załącznik Nr 5,

6) załącznik graficzny, obejmujący obszar położony w rejonie ul. Myśliwskiej, ul. Widokowej, ul. Ruczajowej, wraz z wyrysem ze studium, w skali 1:1000 - załącznik Nr 6,

7) załącznik graficzny, obejmujący działki nr ewidencyjny 304/114, 304/115, 304/116, 304/117, 304/118, 304/119, 304/121, 304/122, 304/123, w skali 1:1000 - załącznik Nr 7,

8) załącznik graficzny, obejmujący obszar położony w rejonie ul. Golfowej (Os. Zdrojowe), w skali 1:1000 - załącznik Nr 8,

9) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 9.

4. Cytowane wyżej numery działek z ewidencji gruntów i budynków oraz nazwy ulic nie są ustaleniami planu.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) szerokości elewacji frontowej - należy przez to rozumieć szerokość elewacji budynku, wiaty, znajdującej się od strony frontu działki, tj. tej granicy działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, liczoną jako długość linii prostej łączącej dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku, wiaty, od strony frontu działki,

2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowocyfrowym i literowym,

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budowę: ogrodzeń, wiat śmietnikowych oraz infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, parkingów,

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

5) 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,

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

7) wiacie - należy przez to rozumieć szczególny rodzaj budynku, stanowiący pomieszczenie naziemne nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione.

2. Pojęcia nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć jak w obowiązujących przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.
Ustalenia planu

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 3.

1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:
   1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   2) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
   3) **MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług,
   4) **US** - tereny sportu i rekreacji,
   5) **E** - tereny infrastruktury elektroenergetycznej,
   6) **G** - tereny infrastruktury gazowniczej,
   7) **KX** - tereny ciągów pieszych,
   8) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
   9) **U** - tereny usług.
2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 4.

1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
2. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.
3. Zakazuje się lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.
4. Zakazuje się lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, w tym urządzeń o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii.

§ 5.

1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych do gruntu na własnej nieruchomości oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do celów własnych.
2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 7. W celu określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznacza się tereny objęte ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska:

1) tereny o symbolu MN, MN,U jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) tereny o symbolu US jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 8. Ustala się stosowanie do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe, w tym źródeł energii odnawialnej, za wyjątkiem źródeł i urządzeń, o których mowa w § 4 ust. 3 i 4.

§ 9.

1. Ustala się ochronę i utrzymanie istniejącego systemu drenażu.
2. W przypadku realizacji inwestycji kolidującej z istniejącym systemem drenażu należy go przebudować lub odbudować, zapewniając właściwe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

1. Na części terenów o symbolach MN10, KDW, znajdujących się w ewidencji terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obowiązują zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
2. Wyznacza się obszar, zgodnie z rysunkiem planu, wymagający wykonania dokumentacji geologicznoinżynierskiej w zakresie określenia warunków stateczności gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Nie wyznacza się terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak:
   1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
   2) terenów górniczych,
   3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
   4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
   5) innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

§ 11.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu, wymiary podano w metrach od 4m do 8m.
2. Linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym przeciwpożarowymi.

§ 12.

1. Na wykończenie elewacji budynków ustala się stosowanie: drewna, tynków, cegły licowej, ceramicznych materiałów licowych, kamienia naturalnego.
2. W zakresie kształtowania kolorystyki budynków ustala się stosowanie kolorów pastelowych tj. niejaskrawych.

§ 13. Lokalizowanie obiektów stałych lub czasowych o wysokości równej i większej niż 50m n.p.t. musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 15.

1. Obejmuje się ochroną zabytki archeologiczne - stanowiska archeologiczne, wykazane na rysunku planu.
2. Zabytki archeologiczne, o których mowa w ust. 1 oraz inne ujawnione przedmioty o cechach zabytku, należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 16.

1. Ustala się przestrzenie publicznie dostępne:
   1) tereny dróg wewnętrznych o symbolu KDW,
   2) tereny ciągów pieszych o symbolu KX.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
   1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
   2) dopuszcza się:
      a) realizację elementów małej architektury, infrastruktury, związanych z wyposażeniem terenów publicznych oraz wykonywaniem zadań w ramach realizacji celu publicznego,
      b) lokalizowanie infrastruktury technicznej,
      c) realizację obiektów małej architektury i innych urządzeń związanych z funkcją drogi oraz poprawy bezpieczeństwa publicznego.

§ 17. W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN2, MN4, MN5, MN17** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się lokalizowanie budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
   1) maksymalną wysokość zabudowy:
      a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
      b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
      c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
   2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°-45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
   3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami, w tym w formie tarasu,
   4) maksymalną szerokość elewacji frontowej:
      a) 15,0m - dla terenu o symbolu MN4,
      b) 20,0m - dla terenu o symbolu MN2, MN5, MN17,
   5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów, zgodnie z ustaleniami uchwały.
4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
   1) powierzchnię zabudowy:
      a) minimalną 1% powierzchni działki,
      b) maksymalną 25% powierzchni działki,
   2) intensywność zabudowy:
      a) minimalną 0,01,
      b) maksymalną 0,75,
   3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
   4) dopuszczenie lokalizowania:
      a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 36m^2 i maksymalnej wysokości 3,5m do najwyższego gzymsu/okapu i 5,5m do kalenicy dachu,
      b) infrastruktury technicznej,
      c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
      d) miejsc postojowych.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
   1) 750m^2 - dla terenu o symbolu MN17,
   2) 800m^2 - dla terenu o symbolu MN5,
   3) 1000m^2 - dla terenu o symbolu MN2,
   4) 1300m^2 - dla terenu o symbolu MN4.

§ 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN1, MN3** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się lokalizowanie budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej.
3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
   1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
b) 4,5m do najwyższego gzymsu/okapu,
c) 9,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°-45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami, w tym w formie tarasu,

4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 18,0m,

5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów, zgodnie z ustaleniami uchwały.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
1) powierzchnię zabudowy:
a) minimalną 1% powierzchni działki,
b) maksymalną 25% powierzchni działki,
2) intensywność zabudowy:
a) minimalną 0,01,
b) maksymalną 0,75,
3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
4) dopuszczenie lokalizowania:
a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 36m^2 i maksymalnej wysokości 3,5m do najwyższego gzymsu/okapu i 5,5m do kalenicy dachu,
b) infrastruktury technicznej,
c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
d) miejsc postojowych.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:
1) od publicznej drogi gminnej poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW - do terenu o symbolu MN1,
2) od drogi wewnętrznej o symbolu KDW, od publicznej drogi gminnej - do terenu o symbolu MN3.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
1) 850m^2 - dla terenu o symbolu MN1,
2) 1000m^2 - dla terenów o symbolu MN3.

§ 20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN14, MN15** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się lokalizowanie budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
1) maksymalną wysokość zabudowy:
a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
b) 4,5m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 10,5m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°-45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami, w tym w formie tarasu,

4) maksymalną szerokość elewacji frontowej:

a) 15,0m - dla terenów o symbolach MN6, MN14,

b) 18,0m - dla terenu o symbolu MN8, MN11,

c) 20,0m - dla terenów o symbolach MN7, MN9, MN10, MN12, MN15,

5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów, zgodnie z ustaleniami uchwały.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy:

a) minimalną 1% powierzchni działki,

b) maksymalną 25% powierzchni działki,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 0,01,

b) maksymalną 0,75,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,

4) dopuszczenie lokalizowania:

a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 36m 2 i maksymalnej wysokości 3,5m do najwyższego gzymsu/okapu i 5,5m do kalenicy dachu,

b) infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,

d) miejsc postojowych,

e) dla terenu o symbolu MN9 - zbiorników wodnych, zasilanych wodami gruntowymi i opadowymi, bez możliwości piętrzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

1) 750m^2 - dla terenu o symbolu MN8,

2) 850m^2 - dla terenu o symbolu MN14,

3) 900m^2 - dla terenów o symbolach MN9, MN12,

4) 950m^2 - dla terenu o symbolu MN11,

5) 1000m^2 - dla terenów o symbolach MN6, MN7, MN10,

6) 1200m^2 - dla terenu o symbolu MN15.

§ 21.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN13, MN16** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się lokalizowanie budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:
a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
b) 6,5m do najwyższego gzymsu/okapu,
c) 12,5m do głównej kalenicy dachu,
2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°-45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
3) dopuszczenie dachów płaskich: nad garażami, w tym w formie tarasu, nad lukarnami,
4) maksymalną szerokość elewacji frontowej:
a) 15,0m - dla terenu o symbolu MN13,
b) 20,0m - dla terenu o symbolu MN16,
5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów, zgodnie z ustaleniami uchwały.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
1) powierzchnię zabudowy:
a) minimalną 1% powierzchni działki,
b) maksymalną 25% powierzchni działki,
2) intensywność zabudowy:
a) minimalną 0,01,
b) maksymalną 0,75,
3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
4) dopuszczenie lokalizowania:
a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 36m 2 i maksymalnej wysokości 3,5m do najwyższego gzymsu/okapu i 5,5m do kalenicy dachu,
b) infrastruktury technicznej,
c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
d) miejsc postojowych.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
1) 800m^2 - dla terenu o symbolu MN16,
2) 1300m^2 - dla terenu o symbolu MN13.

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,U1** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. Ustala się lokalizowanie usług wbudowanych w budynek mieszkalny.

3. Ustala się lokalizowanie budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie wolno stojącej.

4. W ramach funkcji usługowej ustala się możliwość lokalizowania: handlu detalicznego, usług rzemieślniczych, doradztwa, biur, agencji.

5. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
c) 10,5m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 25°-45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami, w tym w formie tarasu,

4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 25m.

6. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy:
a) minimalną 1% powierzchni działki,
b) maksymalną 50% powierzchni działki,

2) intensywność zabudowy:
a) minimalną 0,01,
b) maksymalną 1,50,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 35%,

4) dopuszczenie lokalizowania:
a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 36m^2 i maksymalnej wysokości 3,5m do najwyższego gzymsu/okapu i 5,5m do kalenicy dachu,
b) infrastruktury technicznej,

§ 23.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US1, US2** ustala się przeznaczenie: sport i rekreacja.

2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się lokalizowanie: terenowych obiektów sportowych: boisk do gier zespołowych, placów zabaw, kortów itp., hali sportowej, wiat, sanitariatów, budynków administracyjnosocjalnych, magazynów na sprzęt, obiektów towarzyszących funkcji pola golfowego.

3. Na terenie o symbolu US2 dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkalnej - lokali mieszkalnych w istniejącym budynku.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:
a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
b) 10,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
c) 15,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, jednospadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10°-45°, dopuszcza się: dach płaski w formie tarasu widokowego, dach płaski nad lukarnami, pokrycie pneumatyczne powłokowe,

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej:
a) 25m - dla terenu o symbolu US1,
b) 50m - dla terenu o symbolu US2,

4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów, zgodnie z ustaleniami uchwały.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
   1) powierzchnię zabudowy:
      a) minimalną 1% powierzchni działki,
      b) maksymalną:
      – 30% powierzchni działki - dla terenu o symbolu US1,
      – 20% powierzchni działki - dla terenu o symbolu US2,
   2) intensywność zabudowy:
      a) minimalną 0,01,
      b) maksymalną:
      – 0,90 - dla terenu o symbolu US1,
      – 0,60 - dla terenu o symbolu US2,
   3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
   4) dopuszczenie lokalizowania:
      a) infrastruktury technicznej,
      b) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
      c) miejsc postojowych,
      d) zieleni niskiej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolach KDW.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
   1) 1300m 2 – dla terenu o symbolu US1,
   2) 5000m^2 - dla terenu o symbolu US2.

§ 24.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U1, U2** ustala się przeznaczenie: usługi.
2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się możliwość lokalizowania: handlu detalicznego, myjni, usług rzemieślniczych, doradztwa, biur, agencji, gastronomii.
3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
   1) maksymalną wysokość zabudowy:
      a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
      b) 8,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
      c) 14,0m do głównej kalenicy dachu,
   2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10°-45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
   3) dopuszczenie dachów płaskich,
   4) maksymalną szerokość elewacji frontowej:
      a) 20m - dla terenu o symbolu U1,
      b) 35m - dla terenu o symbolu U2.
4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy:
   a) minimalną 1% powierzchni działki,
   b) maksymalną 50% powierzchni działki,
2) intensywność zabudowy:
   a) minimalną 0,01,
   b) maksymalną 1,5,
3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
4) dopuszczenie lokalizowania:
   a) infrastruktury technicznej,
   b) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
   c) miejsc postojowych,
   d) obiektów tymczasowych - hal magazynowych o konstrukcji przenośnej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolach KDW.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1400m^2.

§ 25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się przeznaczenie: infrastruktura elektroenergetyczna.
2. Ustala się funkcje dopuszczone: infrastruktura techniczna inna niż elektroenergetyczna.
3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
   1) maksymalną wysokość zabudowy:
      a) 1 kondygnacja nadziemna,
      b) 5,0m do najwyższego punktu dachu,
   2) maksymalną szerokość elewacji frontowej 2,5m.
4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
   1) powierzchnię zabudowy:
      a) minimalną 1% powierzchni działki,
      b) maksymalną 50% powierzchni działki,
   2) intensywność zabudowy:
      a) minimalną 0,01,
      b) maksymalną 0,50,
   3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
   4) zakazuje się:
      a) lokalizowania obiektów małej architektury,
      b) nasadzeń zieleni.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolach KDW.
6. Ustala się minimalną powierzchnię działki 25m^2.

§ 26.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G** ustala się przeznaczenie: infrastruktura gazownicza.
2. Ustala się utrzymanie przebiegu gazociągu przesyłowego średniego ciśnienia relacji

Zawada - Zabór.

3. Wyznacza się strefę kontrolowaną od gazociągu przesyłowego średniego ciśnienia relacji Zawada - Zabór - 1m od osi gazociągu w obie strony, w obrębie której obowiązują zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone w przepisach odrębnych i w uchwale.

4. Dla istniejącego gazociągu przesyłowego relacji Zawada - Zabór dopuszcza się: demontaż, odbudowę, rozbudowę, przebudowę, po trasie istniejącego gazociągu.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) zakaz zabudowy budynkami, w tym tymczasowymi,

2) intensywność zabudowy 0,0,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 100%,

4) dopuszczenie:

a) lokalizowania infrastruktury technicznej,

b) nasadzeń zieleni niskiej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

§ 27.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) obowiązek zachowania swobodnego przepływu wód,

2) dopuszczenie lokalizowania:

a) budowli hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem cieku melioracji wodnej,

b) urządzeń melioracji wodnych,

c) przejść i przejazdów drogowych w formie przepustów lub drogowych obiektów inżynierskich.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolu KDW poprzez tereny ciągów pieszych o symbolu KX.

§ 28.

1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych:

1) dla terenów o symbolu MN - minimum 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny, w tym garaż,

2) dla terenu o symbolu MN,U - minimum 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalno-usługowy,

3) dla terenu o symbolu US1 - minimum 2 miejsca postojowe i jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

4) dla terenu o symbolu US2 - minimum 4 miejsca postojowe i jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

5) dla terenów o symbolu U - minimum 2 miejsca postojowe i jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami ust. 1.

3. Ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych wbudowanych w budynki.

Rozdział 7.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 29. Nie wyznacza się terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przed przystąpieniem do realizacji ustaleń planu.

§ 30.

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki 100m^2.
2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki 15,0m.
3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 90° z dopuszczalną tolerancją 10°.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 1-3 przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 8.
Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 31.

1. Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w granicach terenu objętego planem.
2. Dla infrastruktury technicznej należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla napowietrznych linii elektroenergetycznych są to strefy ograniczonego użytkowania, a dla gazociągu przesyłowego - strefa kontrolowana, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz w granicach stref ograniczonego użytkowania, strefy kontrolowanej oraz pasów eksploatacyjnych infrastruktury:
   1) zakazuje się:
      a) nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 1,0 m,
      b) lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
      c) lokalizacji urządzeń reklamowych wymagających fundamentowania,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
      b) zieleni niskiej o wysokości maksymalnie 1,0 m.
4. Ustala się zapewnienie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej.

§ 32.

1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych wbudowanych w budynki lub jako wolno stojące.
3. Dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

1) minimalne wymiary działki:
a) dla stacji słupowych 3x3m,
b) dla stacji kompaktowych 6x7m,
2) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m lub bezpośrednio z drogi przylegającej.

4. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki.

5. Linie elektroenergetyczne ustala się jako kablowe.

6. Wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych SN 15kV - 6m od osi linii w każdą stronę, w obrębie której obowiązują zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone w przepisach odrębnych i w uchwale.

7. Wyznacza się tereny infrastruktury elektroenergetycznej o symbolu **E**, dla których obowiązują ustalenia uchwały oraz przepisy odrębne.

§ 33.

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.

§ 34.

1. Ustala się obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnej liniami kablowymi.

2. Ustala się lokalizowanie urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego.

§ 36.

1. Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w szczególności uwzględniając warunki hydrogeologiczne.

4. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 5.

5. Ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37.

1. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wyznacza się teren infrastruktury gazowniczej o symbolu **G**, dla którego obowiązują ustalenia uchwały oraz przepisy odrębne.

§ 38. Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ustaleniami § 8.

§ 39.

1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolu:
1) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach od 2m do 30m,

2) **KX** - tereny ciągów pieszych, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach od 4m do 5m.

2. W liniach rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie: chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i porządku publicznego, obiektów do obsługi komunikacji zbiorowej, pasów zieleni oraz inwestycji, o których mowa w § 16 ust. 2 pkt 2.

3. Dla terenów o symbolu KDW dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni.

4. Dla terenów ciągów pieszych o symbolu KX ustala się:

1) obowiązek zapewnienia dostępu do terenów o symbolu WS,

2) dopuszczenie prowadzenia ruchu rowerowego.

Rozdział 9.
Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu

§ 40. 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 uchwały.

Rozdział 10.
Stawki procentowe

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

1) dla terenów komunalnych 0,1%,

2) dla terenów pozostałych 20%.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

§ 42. Tracą moc Uchwały Rady Gminy Zabór:

1) Nr VII/35/99 z dnia 30 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 32, poz. 345), w zakresie objętym niniejszą uchwałą,

2) Nr V/35/03 z dnia 24 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji funkcji mieszkaniowej, działalności gospodarczej, letniskowej, zalesień, na tereny w gminie Zabór (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 37, poz. 731), w zakresie objętym niniejszą uchwałą,

3) Nr XVII/113/08 z dnia 25 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą "Osiedle Zdrojowe" (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 87, poz. 1342), w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Zabór.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1
MPZP

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2
MPZP

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 3
MPZP

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 4
MPZP

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 5
MPZP

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 6
MPZP

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 7
MPZP

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 8
MPZP

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 9

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869), 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.