**UCHWAŁA NR XVI.113.2020**
**RADY GMINY ZABÓR**

z dnia 5 marca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Droszków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą nr VI.31.2019 Rady Gminy Zabór z dnia 28 marca 2019 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania* przestrzennego *gminy Zabór w obrębie Droszków*, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór,* uchwalonego uchwałą nr VI.34.2019 Rady Gminy Zabór z dnia 28 marca 2019r. **uchwala się, co następuje**:

**Rozdział 1.**
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Droszków, zwany dalej planem, w granicach wskazanych na rysunku panu.

2. Integralnymi elementami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - 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.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna ściana budynku lub podpora w przypadku wiaty;

2) *przepisach odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;

3) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć wskazany w ustaleniach planu sposób użytkowania całości lub przeważającej części działki budowlanej oraz zabudowy zlokalizowanej w jej granicach;

4) *przeznaczeniu terenu* – należy przez to rozumieć wskazany w ustaleniach planu sposób użytkowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

5) *przeznaczeniu uzupełniającym* – należy przez to rozumieć wskazany w ustaleniach planu sposób użytkowania części działki budowlanej oraz zabudowy zlokalizowanej w jej granicach, który może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu;

6) *terenie* – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym lub literowo-liczbowym;

7) *usługach drobnych* – należy przez to rozumieć: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, jubilerskie, zegarmistrzowskie, szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, pralnicze, matrymonialne, studia urody i odnowy fizycznej, naprawę i wypożyczanie artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także usługi do nich podobne.

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków,

5) stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

6) symbole przeznaczenia terenów.

2. Niewymienione w ust. 1 elementy rysunku planu mają wyłącznie charakter informacyjny.

**§ 4.** W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## Rozdział 2.
## Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

**§ 5.** W zakresie przeznaczenia terenów:

1) w obszarze objętym planem wyznacza się tereny:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1**, **MN2**, **MN3**, **MN4**,

b) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U1**, **MN/U2**,

c) zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1**, **U2**,

d) zabudowy usługowej i komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/KS**,

e) urządzeń melioracji wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**,

f) zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,

g) zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,

h) lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,

i) infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**,

j) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**,

k) dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1**, **KDW2**, **KDW3**, **KDW4**;

2) w granicach każdego terenu dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, a w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, komunikacji pieszej i kołowej, miejsc do parkowania, miejsc do gromadzenia odpadów, ogrodzeń, budowli ziemnych, małej architektury, wiat, zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów mówią inaczej.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się:

a) stosowanie w realizowanych budynkach takich samych kątów nachylenia głównych połaci dachowych,

b) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy części budynków, zastosowanie dla nowej części takiej samej geometrii dachu jak w części istniejącej, w tym również w przypadku zabudowy o innej geometrii dachu niż wynikająca z ustaleń planu,

c) stosowanie na budynkach:

- materiałów wykończeniowych typu: tynk, drewno, kamień, ceramika, szkło, stal, lub materiałów imitujących wcześniej wymienione,
- kolorystyki w bieli, kolorach pastelowych lub w odcieniach naturalnych,
- pokrycia dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować ograniczenie sposobu zagospodarowania działek sąsiednich;

3) dopuszcza się:

a) przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy o parametrach innych niż wynikające z ustaleń planu, z zachowaniem dotychczasowej wysokości zabudowy, geometrii dachu oraz zastosowanej kolorystyki i materiałów,

b) realizację kondygnacji podziemnych.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakazuje się:

a) stosowanie w celach grzewczych niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej lub stosowanie w kotłowniach rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi,

b) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych,

c) zachowanie odpowiednich poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, w tym również poprzez stosowanie w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla terenów:

- MN1, MN2, MN3 i MN4, które zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- MN/U1 i MN/U2, które zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

d) utrzymanie i ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych, w tym zapewnienie dostępu w celu ich obsługi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu,

f) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

2) zakazuje się:

a) realizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

b) realizowania obiektów i urządzeń, które nie zapewniają dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy działki, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

c) prowadzenia robót mogących mieć negatywne oddziaływanie na wody gruntowe,

d) odprowadzania do gruntu wód wykorzystywanych w pompach ciepła;

3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach wskazanych w planie przeznaczeń.

**§ 8.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu zakazuje się realizacji dominant urbanistycznych, w tym:

1) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m;

2) obiektów masztowych.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) wskazuje się na rysunku planu stanowisko archeologiczne Droszków 9 stanowiące relikty osady społeczności łużyckich pól popielnicowych z okresu epoki brązu, wpisane do rejestru zabytków pod nr 286/Ar oraz stanowisko archeologiczne Droszków 9 (AZP 62-15/42) stanowiące relikty osady społeczności ludności kultury pomorskiej z okresu lateńskiego, ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

2) w obrębach stanowisk, o których mowa w pkt 1, zastosowanie mają przepisy odrębne.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, jako przestrzeń publiczną wskazuje się teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD, dla którego:

1) nakazuje się:

a) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających dostęp do terenu i poruszanie się w jego obrębie osobom z różnego typu niepełnosprawnością,

b) realizację elementów zagospodarowania w podobnej stylistyce,

c) realizację zieleni urządzonej;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyłączeniem obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) nie wskazuje się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu działek odpowiednio:

- dla terenu MN1 – 850 $m^2$ i 21m,

- dla terenów MN2 i MN4 – 1000 $m^2$ i 24m,

- dla terenu MN3 – 600 $m^2$ i 19m,

- dla terenu MN/U1 – 950 $m^2$ i 22m,

- dla terenów MN/U2 – 800 $m^2$ i 20m,

- dla terenów U1, U2 i U/KS – 400 $m^2$ i 18m,

b) nakazuje się:

- dla terenów innych niż wymienione w pkt 2 lit. a, wydzielenie działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny,

- zapewnienie dla działek budowlanych dostępu do dróg i infrastruktury technicznej,

- uwzględnienie uzbrojenia technicznego wraz z pasami eksploatacyjnymi,

- zachowanie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;

3) dopuszcza się inną niż określona w pkt 2 lit. a szerokość frontu działki dla działek wydzielanych przy skrzyżowaniach dróg oraz w miejscach załamania pasa drogowego.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nakazuje się zachowanie stref technicznych dla sieci infrastruktury technicznej o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji:

1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej KDD oraz drogi wewnętrzne KDW1, KDW2, KDW3 i KDW4;

2) nakazuje się:

a) realizację w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania dla osób stale i okresowo przebywających, zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów, przy czym w przypadku lokalizacji na jednej działce kilku funkcji, wymaganą liczbę miejsc należy zsumować,

b) realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych:

- na terenie drogi publicznej KDD - zgodnie z przepisami odrębnymi,

- na pozostałych terenach - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk;

3) dopuszcza się:

a) obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez realizację dojazdów o minimalnej szerokości 6m,

b) realizację miejsc do parkowania w formie parkingów, garaży, wyznaczonych miejsc w granicach działki.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, a do czasu wybudowania tej sieci do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) gromadzenie i usuwanie odpadów bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz przepisami odrębnymi,

e) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny,

f) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych proekologicznych urządzeń grzewczych lub z sieci ciepłowniczej,

g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatrowej,

h) zapewnienie dostępu do sieci telefonicznych, telewizyjnych, alarmowych, internetu szerokopasmowego;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,

b) instalacji służących do przetwarzania biomasy, biogazu, biogazu rolniczego i biopłynów;

3) dopuszcza się:

a) modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej,

b) wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 14.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, dopuszcza się do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego planem, wykorzystanie terenów pod zieleń, komunikację oraz jako miejsca sportu i rekreacji.

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w wysokości 20 % wzrostu wartości nieruchomości.

## Rozdział 3.
## Ustalenia szczegółowe dla terenów

**§ 16.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) uzupełniające – lokale usługowe w formie: biur, pracowni, gabinetów, punktów handlowych, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 9m,

b) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35º do 45º,

- dla pozostałych obiektów – płaskie, lub takie jak w budynku mieszkalnym,

c) nakazuje się lokalizowanie zabudowy w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od terenów KDD i KDW1,

d) zakazuje się realizacji:

- wolno stojących garaży o powierzchni zabudowy przekraczającej 40m$^2$,

- wolno stojących obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 40m$^2$,

- wiat o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m$^2$,

e) dopuszcza się:

- sytuowanie garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- przebudowę, nadbudowę oraz zmianę kształtu dachu istniejącego budynku wykraczającego poza nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 850m$^2$.

**§ 17.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) uzupełniające – lokale usługowe w formie: biur, pracowni, gabinetów, punktów handlowych, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 9m,

b) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,

- dla pozostałych obiektów – płaskie, lub takie jak w budynku mieszkalnym,

c) nakazuje się lokalizowanie zabudowy w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od terenu KDW1,

d) zakazuje się realizacji:

- wolno stojących garaży o powierzchni zabudowy przekraczającej 40m$^2$,

- wolno stojących obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 40m$^2$,

- wiat o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m$^2$,

e) dopuszcza się:

- sytuowanie garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącego budynku w zabudowie bliźniaczej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m$^2$.

**§ 18.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN3**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) uzupełniające – lokale usługowe w formie: biur, pracowni, gabinetów, punktów handlowych, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 9m,

b) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,

- dla pozostałych obiektów – płaskie, lub takie jak w budynku mieszkalnym,

c) nakazuje się lokalizowanie zabudowy w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od terenów KDW1 i KDW4,

d) zakazuje się realizacji:

- wolno stojących garaży o powierzchni zabudowy przekraczającej 40m$^2$,

- wolno stojących obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 40m$^2$,

- wiat o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m$^2$,

e) dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m$^2$.

**§ 19.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN4**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) uzupełniające – lokale usługowe w formie: biur, pracowni, gabinetów, punktów handlowych, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 9m,

b) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35º do 45º, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich do 30% powierzchni rzutu dachu,

- dla pozostałych obiektów – płaskie, lub takie jak w budynku mieszkalnym,

c) nakazuje się lokalizowanie zabudowy w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 6m od terenów KDW2, KDW3 i WR,

- 5m od terenu ZI,

- zgodnie z rysunkiem planu od terenu KDW4,

d) nakazuje się zachowanie istniejących na terenie urządzeń melioracji wodnych lub wykonanie systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przebudowy lub likwidacji tych urządzeń,

e) zakazuje się realizacji:

- wolno stojących garaży o powierzchni zabudowy przekraczającej 40m$^2$,

- wolno stojących obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 40m$^2$,

- wiat o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m$^2$,

f) dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m$^2$.

**§ 20.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z zabudową usługową z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m$^2$, edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, działalności biurowej, usług drobnych,

c) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m$^2$, edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, działalności biurowej, usług drobnych;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m,

b) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35º do 45º,

- dla pozostałych obiektów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º, lub płaskie,

c) nakazuje się:

- lokalizowanie zabudowy w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od terenów KDD, KDW1 i granicy planu,

- w przypadku realizacji funkcji usługowej, lokalizację obiektów usługowych i strefy dostawczej w odległości do 25m od terenu KDW1,

d) zakazuje się realizacji miejsc składowania na otwartej przestrzeni,

e) dopuszcza się:

- sytuowanie garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- realizację magazynów wyłącznie jako zintegrowanych z budynkiem usługowym lub mieszkalno-usługowym;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 950m$^2$.

**§ 21.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z zabudową usługową z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500m$^2$, magazynowania, gastronomii, edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, działalności biurowej, usług drobnych,

c) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500m$^2$, magazynowania, gastronomii, edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, działalności biurowej, usług drobnych;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 9m,

b) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º,
- dla pozostałych obiektów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º, lub płaskie,

c) nakazuje się lokalizowanie zabudowy w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od terenów KDW1 i KDW4,

d) zakazuje się realizacji miejsc składowania na otwartej przestrzeni,

e) dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
- 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego,
- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m$^2$.

**§ 22.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500m$^2$, gastronomii, edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, działalności biurowej, usług drobnych;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 11m,

b) geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º lub płaskie,

c) nakazuje się lokalizowanie zabudowy w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od terenu KDW1,

d) zakazuje się realizacji miejsc składowania na otwartej przestrzeni;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego,
- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m$^2$.

**§ 23.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U2**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500m$^2$, gastronomii, edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, rozrywki, hotelarstwa, turystyki, sportu, rekreacji, działalności biurowej, usług drobnych,

b) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynków usługowych, realizowana w budynku przeznaczenia podstawowego lub w odrębnym budynku;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 15m,

b) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35º do 45º, mansardowe lub płaskie,

c) nakazuje się lokalizowanie zabudowy w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10m od terenu KDW2 i 6m od terenów KDW3 i KDW4,

d) zakazuje się realizacji miejsc składowania na otwartej przestrzeni;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m$^2$.

**§ 24.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej i komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/KS**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500m$^2$, gastronomii, edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, rozrywki, turystyki, sportu, rekreacji, działalności biurowej, usług drobnych, stacji paliw, obsługi i naprawy pojazdów,

b) parkingi i garaże;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 11m,

b) geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º lub płaskie,

c) nakazuje się:

- w przypadku realizacji zabudowy, jej zlokalizowanie w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10m od terenu KDW2 i granicy planu oraz 6m od terenu KDW3,

- w przypadku realizacji garaży naziemnych, ich budowę w zespołach minimum pięciostanowiskowych, jednorodnych pod względem architektonicznym,

d) zakazuje się realizacji miejsc składowania na otwartej przestrzeni;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m$^2$.

**§ 25.** Wyznacza się tereny urządzeń melioracji wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**, dla których:

1) nakazuje się utrzymanie ciągłości otwartego rowu melioracyjnego;

2) zakazuje się:

a) realizacji zabudowy kubaturowej,

b) realizacji miejsc do parkowania,

c) wykonywania robót utrudniających utrzymanie wód i urządzeń wodnych;

3) dopuszcza się:

a) regulację przebiegu rowu melioracyjnego,

b) realizację przejść, przejazdów wraz z realizacją przepustów zapewniających odpowiedni przepływ wód.

**§ 26.** Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, dla których ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 6m,

b) geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º lub płaskie,

c) nakazuje się w przypadku realizacji zabudowy, jej zlokalizowanie w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od terenów KDW1 i KDW3,

d) dopuszcza się:

- realizację obiektów i urządzeń sportowych,

- realizację obiektów związanych z gastronomią,

- zagospodarowanie terenu na potrzeby imprez masowych;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%.

**§ 27.** Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**, dla których:

1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%;

2) zakazuje się realizacji:

a) zabudowy, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej o wysokości do 3m i powierzchni zabudowy do 15m$^2$,

b) miejsc do parkowania;

3) dopuszcza się realizację:

a) ścieżek rowerowych,

b) chodników,

c) ekranów akustycznych.

**§ 28.** Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, dla których zakazuje się:

1) realizacji obiektów budowlanych;

2) utwardzania terenów.

**§ 29.** Wyznacza się teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**, dla którego ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 4m,

b) geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º lub płaskie,

c) dopuszcza się realizację obiektów przy granicy działki;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 20m$^2$.

**§ 30.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

1) ustala się:

a) minimalną szerokość pasa drogowego – 22m,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

2) nakazuje się wydzielenie chodników dla pieszych;

3) zakazuje się realizacji:

a) obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją lub infrastrukturą techniczną,

b) garaży,

c) nawierzchni z płyt betonowych.

**§ 31.** Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW1**, dla którego:

1) ustala się:

a) minimalną szerokość pasa drogowego – 17m,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;

2) nakazuje się wydzielenie chodników dla pieszych;

3) zakazuje się realizacji:

a) obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją lub infrastrukturą techniczną,

b) garaży,

c) nawierzchni z płyt betonowych.

**§ 32.** Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW2**, dla drektórego:

1) ustala się:

a) minimalną szerokość pasa drogowego – 12m,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

2) nakazuje się wydzielenie chodników dla pieszych;

3) zakazuje się realizacji:

a) obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją lub infrastrukturą techniczną,

b) garaży,

c) nawierzchni z płyt betonowych.

**§ 33.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW3**, dla których:

1) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego – 10m;

2) nakazuje się:

a) wydzielenie chodników dla pieszych,

b) wykonanie systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przebudowy lub likwidacji istniejących na terenie urządzeń melioracji wodnych;

3) zakazuje się realizacji:

a) obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją lub infrastrukturą techniczną,

b) garaży,

c) nawierzchni z płyt betonowych.

**§ 34.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW4**, dla których:

1) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego – 7m;

2) zakazuje się realizacji:

a) obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją lub infrastrukturą techniczną,

b) miejsc do parkowania, w tym garaży,

c) nawierzchni z płyt betonowych;

3) dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wydzielania chodników i jezdni.

## Rozdział 4.
## Przepisy końcowe

**§ 35.** W obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr VII/35/99 Rady Gminy w Zaborze z dnia 30 czerwca 1999 r. *w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór* (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 32, poz. 345).

**§ 36.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

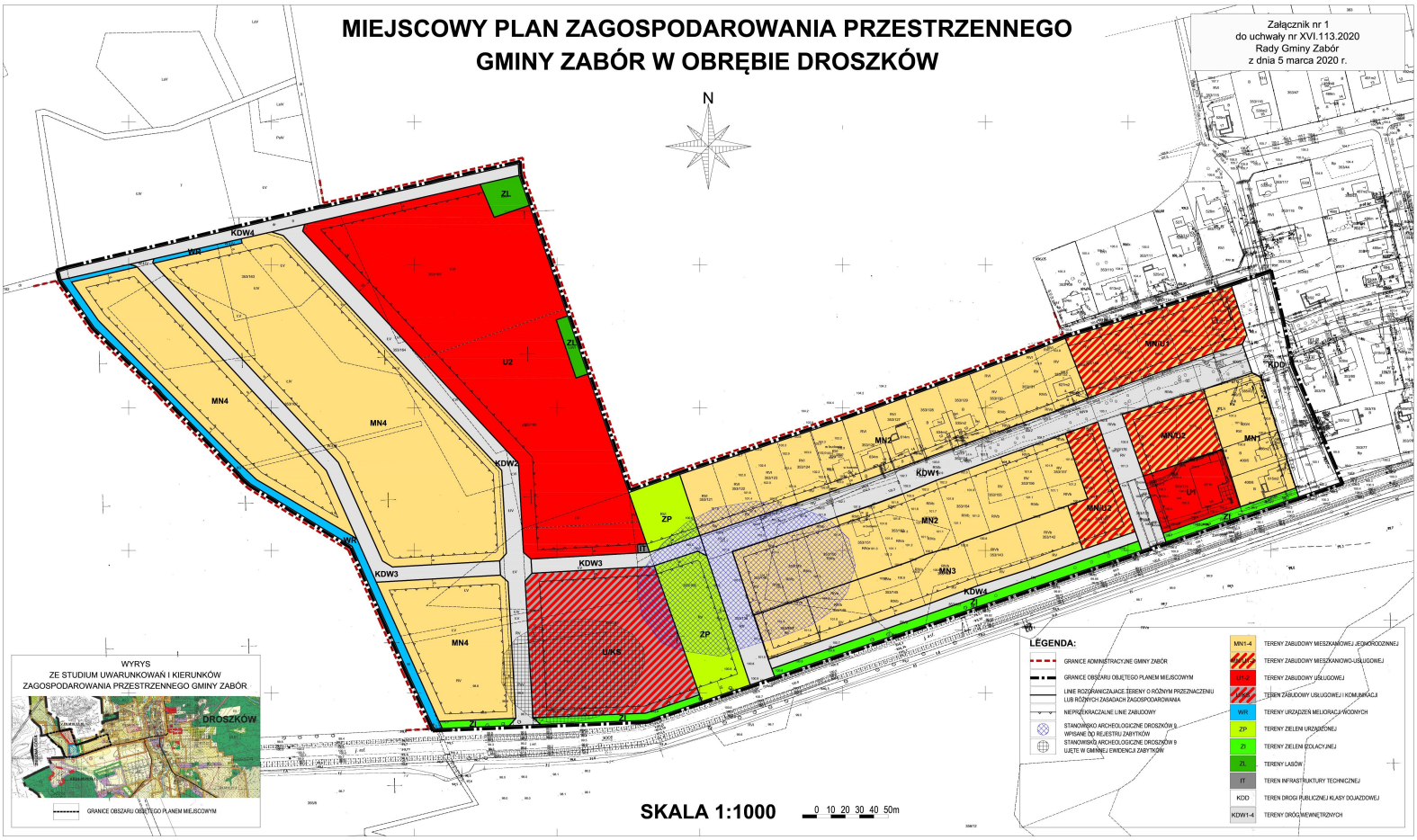
**§ 37.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Zabór.

Przewodniczący Rady

**Dariusz Tarnas**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABÓR W OBRĘBIE DROSZKÓW

Załącznik nr 1
do uchwały nr XVI.113.2020
Rady Gminy Zabór
z dnia 5 marca 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI.113.2020

Rady Gminy Zabór

z dnia 5 marca 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Droszków* nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI.113.2020

Rady Gminy Zabór

z dnia 5 marca 2020 r.

**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 dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 167 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), Rada Gminy Zabór rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, w następujący sposób:

Obszar, dla którego sporządzony został *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Droszków*, obejmuje istniejącą zainwestowaną drogę publiczną oraz grunty prywatne, w granicach których nie przewiduje się budowy dróg gminnych. Wskazana w planie zabudowa obsługiwana będzie poprzez drogi wewnętrzne, która będą realizowane wraz z niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej na koszt inwestora, w terminie przez niego ustalonym.

**Uzasadnienie**

Celem przedłożonej uchwały jest uchwalenie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Droszków*. Niniejsza uchwała kończy procedurę sporządzania ww. planu, przeprowadzoną w wyniku przyjęcia uchwały nr VI.31.2019 Rady Gminy Zabór z dnia 28 marca 2019 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania* przestrzennego gminy *Zabór w obrębie Droszków*.

Obszar objęty sporządzanym miejscowym planem zlokalizowany jest w zachodniej części wsi Droszków, pomiędzy ul. Brzozową, drogą wojewódzką nr 282 i granicą miasta Zielona Góra. Obszar ten zajmuje grunty o powierzchni ok. 17 ha, należące w większości do osób prywatnych. W części wschodniej, tj. w rejonie ul. Brzozowej oraz ul. Tęczowej, obejmuje on tereny rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, dla których obowiązuje *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór*, uchwalona uchwałą nr VII/35/99 Rady Gminy w Zaborze z dnia 30 czerwca 1999 r. Zgodnie z tym planem grunty w rejonie ul. Brzozowej oraz ul. Tęczowej przeznaczone zostały głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny usług handlu i rzemiosła, a pozostałe - pod usługi turystyki, gastronomii oraz tereny komunikacji samochodowej, w tym stację paliw. Zachodnią część sporządzanego planu miejscowego stanowią grunty rolne w postaci zieleni łąkowej, które nie posiadają obowiązującego planu miejscowego.

Przedłożony do uchwalenia projekt planu miejscowego zawiera rozwiązania mające na celu wprowadzenie ładu przestrzennego na obszarze objętym opracowaniem oraz wskazuje nowe tereny pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W projekcie planu uwzględniono istniejące podziały geodezyjne oraz własności gruntów. W czytelny sposób wskazano granice poszczególnych terenów i ustalono dla nich zasady kształtowania zabudowy oraz niezbędne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, a także określono sposób obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji. Dla całości obszaru opracowania określono zasady ochrony poszczególnych elementów przestrzeni, m.in. środowiska, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego.

W projekcie planu miejscowego wyznaczone zostały tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, usługową, uzupełnione o tereny zieleni, urządzeń melioracji wodnych oraz tereny dróg i infrastruktury technicznej. Ustalenia planu uwzględniają w dużej mierze już istniejące zagospodarowanie i przeznaczenie terenów w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, natomiast na terenach nieobjętych tym dokumentem, tj, w części zachodniej opracowania, wskazują nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obsługiwane komunikacyjnie poprzez wydzielone drogi wewnętrzne, łączące się z ul. Tęczową oraz sąsiadującą drogą wojewódzką. W granicach opracowania nie przewidziano realizacji nowych terenów publicznych, w tym dróg publicznych.

Rozwiązania przyjęte w sporządzonym projekcie planu miejscowego uwzględniają ustalenia obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór,* uchwalonego uchwałą nr VI.34.2019 Rady Gminy Zabór z dnia 28 marca 2019r., zgodnie z którym w obszarze opracowania wyznaczone są tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz w mniejszej części tereny infrastruktury technicznej oraz zieleni.

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Droszków* został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Na potrzeby sporządzonego projektu planu miejscowego, na podstawie z art. 17 pkt 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* opracowana została prognoza oddziaływania na środowisko, z której wynika, że realizacja sporządzonego projektu planu, przy zachowaniu wprowadzonych w nim ustaleń, nie wpłynie negatywnie na środowisko.

W celu oceny skutków finansowych sporządzonego projektu planu miejscowego, na podstawie z art. 17 pkt 5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzona została prognoza, w której oszacowano możliwe wydatki i dochody do budżetu gminy, mogące być efektem realizacji ustaleń przedłożonego projektu planu miejscowego. Z prognozy tej wynika, że realizacja sporządzanego planu nie będzie pociągała za sobą wydatków z budżetu gminy, natomiast wygeneruje zyski w postaci stałych rocznych dochodów z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz jednorazowe dochody wynikające z opłaty

planistycznej oraz z podatku od czynności cywilno-prawnych.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z wymogami określonymi w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko sporządzanego dokumentu.

Po przyjęciu uchwały nr VI.31.2019 Rady Gminy Zabór z dnia 28 marca 2019r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania* przestrzennego gminy *Zabór w obrębie Droszków,* podano do publicznej wiadomości informację o możliwości składania wniosków do planu oraz zawiadomiono w tym zakresie odpowiednie organy i instytucje. W ramach przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Na podstawie zebranych wniosków i niezbędnych materiałów, opracowano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który następnie poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu. Po tym etapie projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu oraz poddany dyskusji publicznej, o czym informowały stosownie ogłoszenia. W przewidzianym terminie nie wpłynęła do Wójta Gminy Zabór żadna uwaga do rozwiązań przyjętych w przedłożonym opracowaniu.