



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia czwartek, 11 lipca 2019 r.

Poz. 1988

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 o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2019 poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 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., ze zmianami, 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 hałas:
 - a) teren, oznaczony symbolem literowym MN, zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałas,
 - b) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałas.

§ 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 prostopadłe 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 m²,
 - 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 dwu- lub 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:

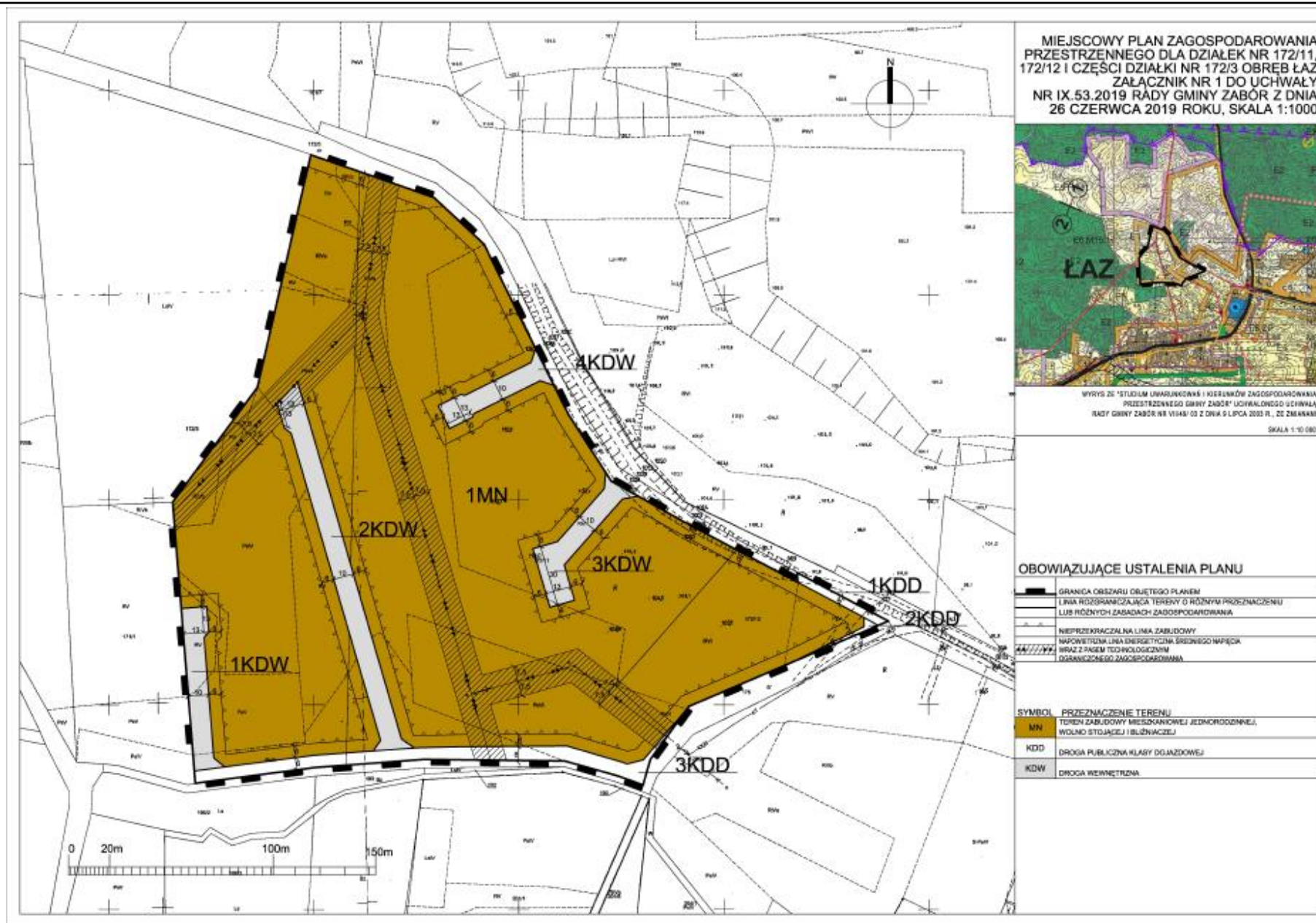
- 1) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie dystrybucyjnych urządzeń i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 2) ustala się budowę i rozbudowę sieci wodociągowej dla obsługi terenów istniejącej i planowanej zabudowy,
- 3) ustala się następujące 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 z 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.

Przewodniczący Rady
Dariusz Tarnas



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr IX.53.2019
Rady Gminy Zabór
z dnia 26 czerwca 2019 r.

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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) **Rada Gminy Zabór uchwała, 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
do uchwały Nr IX.53.2019
Rady Gminy Zabór
z dnia 26 czerwca 2019 r.

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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze 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 jednolity Dz. U. 2019 poz. 869) **Rada Gminy Zabór uchwała, 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.