



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia czwartek, 17 października 2019 r.

Poz. 2789

### UCHWAŁA NR X.69.2019 RADY GMINY ZABÓR

z dnia 27 września 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Miłsko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr VI.32.2019 z dnia 28 marca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Miłsko, **uchwała się, co następuje:**

#### **DZIAŁ I.**

#### **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Miłsko nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr VI.34.2019 z dnia 28 marca 2019r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Miłsko, zwany dalej planem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000 – załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2.

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

- 1) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość elewacji budynku, 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, 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 literowo-cyfrowym 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, 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.
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 teren o symbolu i przeznaczeniu **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 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.

3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w kierunku zachodnim, tj. przeciwnym w stosunku do skarpy doliny Odry.

§ 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: tereny o symbolu **MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 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.

§ 9. W granicach strefy ochrony sanitarnej o zasięgu 150m od terenu cmentarza - zlokalizowanego poza obszarem planu – wykazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia uchwały oraz przepisy odrębne w zakresie lokalizacji cmentarzy.

§ 10. 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) obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 6) innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obszarów, o których mowa w § 9.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

§ 11. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu, liczone od granicy działek, wymiary podano w metrach od 16m do 19m.

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 zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne, wykazane na rysunku planu.

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

### **Rozdział 5.**

#### **Kształtowanie przestrzeni publicznej**

§ 16. 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**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

3. W strefie ochrony sanitarnej od cmentarza, o której mowa w § 9, ustala się zakaz lokalizowania studni i innych źródeł czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,

- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $15^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny, wystawki,
  - 3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami, w tym w formie tarasu,
  - 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 25,0m.
5. 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 wysokości 6,5m do najwyższego gzymsu/okapu i 8,0m do kalenicy dachu,
    - b) infrastruktury technicznej,
    - c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
    - d) miejsc postojowych,
  - 5) dopuszczenie lokalizowania budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej na granicy działki budowlanej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi powiatowej.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>.

**§ 18.** 1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla terenu o symbolu MN – minimum 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny, w tym garaż.

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

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**

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

**§ 20.** 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki 100m<sup>2</sup>.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki 10,0m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na  $90^{\circ}$  z dopuszczalną tolerancją  $20^{\circ}$ .

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**

**§ 21.** 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.

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

**§ 22.** 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych.

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.

**§ 23.** 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.

**§ 24.** 1. Ustala się obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnej liniami kablowymi.

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

**§ 25.** Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego.

**§ 26.** 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.

4. W przypadku zastosowania przydomowych oczyszczalni ścieków ustala się odprowadzenie ścieków oczyszczonych zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 3.

5. Ze względu na sąsiedztwo skarpy doliny Odry – teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, zlokalizowany poza planem, ustala się obowiązek przeprowadzenia badań geologicznych pod kątem uwarunkowań mogących mieć wpływ na powstanie warunków sprzyjających osuwaniu się mas ziemnych. W przypadku możliwości zaistnienia zagrożenia należy zastosować rozwiązania eliminujące zagrożenie lub odstąpić od lokalizowania przydomowej oczyszczalni ścieków.

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

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

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

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

#### **Rozdział 9.**

##### **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu**

§ 29. 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**

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

#### **Rozdział 11.**

##### **Przepisy końcowe**

§ 31. Traci moc uchwała Rady Gminy Zabór Nr VII/50/03 z dnia 9 lipca 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obręb wsi Milsko (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 59, poz. 958).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady  
*Justyna Zakrzewska-Woźniak*

STAROSTA ZIELONOGÓRSKI

GG-I.6642.1072.2019

Skala 1:1000

Województwo: Lubuskie  
Powiat: zielonogórski  
Jednostka ewidencyjna: Zabór  
Obręb ewidencyjny: Miłsko

5.167.27.18.2, 5.167.27.18.4, 5.167.27.19.1, 5.167.27.19.2

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ZABÓR W OBRĘBIE MIŁSKO

SKALA 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY  
RADY GMINY ZABÓR  
NR X.69.2019  
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2019 r.



LEGENDA:

- GRANICA OPRAĆOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZAJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150m OD GRANIC CMENTARZA
- OZNACZENIA O TREŚCI INFORMACYJNEJ  
KD-p PUBLICZNA DROGA POWIATOWA

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.  
Nazwa materiału zasobu: mapa syt-wys.

Wykonał: Marek Balicki

Marek Balicki  
Podsekretarz  
w Starostwie Powiatowym  
w Zielonej Górze

Data wykonania kopii dn. 18-03-2019 r.

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr X.69.2019  
Rady Gminy Zabór  
z dnia 27 września 2019 r.

#### Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019r. poz. 506 z późn. zm.) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2019r. poz. 869), Rada Gminy Zabór rozstrzyga, co następuje:

1. Realizacja ustaleń zmiany planu nie wymaga działań w zakresie budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy.

2. W przypadku zaistnienia potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez Gminę 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.