

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Zabór**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Dąbrowa**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.1.**Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Dąbrowa.

**2.** Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, który jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik nr 1.

**3.** Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**4.** 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, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**5.** Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**6.** Uchwała niniejsza:

- 1) jest zgodna z uchwałą Nr XXV.179.2021 Rady Gminy Zabór z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Dąbrowa;
- 2) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zabór Nr VII/49/03 z dnia 9 lipca 2003r. zmienionego uchwałami: Nr VII/42/07 Rady Gminy Zabór z dnia 15 czerwca 2007 r., Nr XXXVII/218/10 Rady Gminy Zabór z dnia 28 września 2010r., Nr XXVI.175.2013 Rady Gminy Zabór z dnia 27 września 2013 r., Nr XXXI.218.2014 Rady Gminy Zabór z dnia 14 lutego 2014 r. i Nr VI.34.2019 Rady Gminy Zabór z dnia 28 marca 2019 r.

**§ 2.** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;

- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5 m elementy takie jak: balkony, ryzality i wykusze, okapy, dachy, zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy; dopuszcza się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy realizację ogrodzeń, zabudowy śmietników oraz infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje budowli (z wyłączeniem wiat), obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych;
- 6) **wysokości zabudowy:**
  - a) budowli – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli,
  - b) budynków – należy przez to rozumieć pionową odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów spadzistych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich,
  - c) wiat – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu;
- 7) **ścianie frontowej lub elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;
- 8) **zabudowie zagrodowej lub terenach zabudowy zagrodowej** – należy przez to rozumieć tereny lokalizacji zabudowy w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie, z wyłączeniem budynków mieszkalnych wielolokalowych – powyżej dwóch lokali;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które je wzbogaca, uzupełnia i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym oraz nie może występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 10) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne;
- 11) **duża jednostka przeliczeniowa inwentarza (DJP)** – należy przez to rozumieć umowną jednostkę liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, według polskich norm; współczynniki przeliczenia sztuk rzeczywistych na DJP definiuje załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wraz z uzupełniającymi symbolami cyfrowymi.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

- 1) **RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 3) **KDD** – teren publicznej drogi dojazdowej;
- 4) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu**

§ 5.1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
    - a) wprowadzenie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
    - b) wykończenia elewacji obiektów budowlanych z materiałów mineralnych lub naturalnych np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne, szkło, kamień, drewno,
    - c) rodzaj pokrycia dachów – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont bitumiczny, blachodachówka;
  - 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży.
2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 6.1. Działalność usługowa związana z rolnictwem na obszarze planu nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny.

2. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny RZM – kwalifikuje się jako tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

3. Zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
7. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.
8. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- § 7.1.** Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- § 8.** W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznej, którą stanowi teren drogi oznaczonej symbolem KDD:
- 1) ustala się:
    - a) zapewnienie ogólnodostępności,
    - b) stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
  - 2) dopuszcza się nasadzenia drzew w formie szpaleru i lokalizację małej architektury (ławki, siedziska, kosze na śmieci, lampy oświetleniowe, gazony).

## **Rozdział 7**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

- § 9.** Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM**, **2RZM** i **3RZM** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe – zabudowa zagrodowa,
    - b) uzupełniające – usługi związane z rolnictwem o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż 20% powierzchni działki;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - b) wysokość zabudowy:
      - maksymalna 10 m, w przypadku dachu spadzistego,

- c) wysokość budynków innych, niż mieszkalne:
  - usługowych i gospodarczych – maksymalna 8 m,
  - garaży – maksymalna 6 m,
- d) geometria dachu – dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
- e) szerokość elewacji frontowej:
  - dla budynków mieszkalnych 10 – 20 m,
  - dla budynków gospodarczych lub inwentarskich 6 – 40 m,
- f) dopuszcza się:
  - budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy:
    - minimalna – 0,05,
    - maksymalna – 0,9,
  - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) dopuszcza się:
    - lokalizację obiektów małej architektury, zbiorników wodnych rekreacyjnych, zbiorników retencyjnych,
    - uprawy ogrodnicze i sadownicze,
    - przetwórstwo produktów rolnych wytworzonych w gospodarstwie,
    - lokalizację infrastruktury technicznej;
  - 4) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 3900 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 40 m;
  - 5) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wewnętrznych;
  - 6) zakazuje się lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

**§ 10.** Dla terenu elektroenergetyki oznaczonego na rysunku planu symbolem **IE**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren stacji elektroenergetycznej, dla którego:

- 1) ustala się:
  - a) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 3 m,
  - e) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej,
  - f) obsługę komunikacyjną, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalne wymiary nowo wydzielonej działki 6 m x 7 m;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna,
  - b) lokalizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 3) zakazuje się:
  - a) zabudowy obiektami małej architektury,
  - b) nasadzeń zieleni wysokiej.

**§ 11.** Dla terenu publicznej drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej, dla którego:

- 1) ustala się zgodnie z rysunkiem planu, szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10m;
- 2) dopuszcza się:
  - a) budowę ścieżki rowerowej i miejsc postojowych,
  - b) lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) realizację zieleni.

**§ 12.** Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR i 3KR**, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne, dla których:

- 1) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KR – 10 m,
  - b) 2KR – 7 m,
  - c) 3KR – 6 m;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni.

## **Rozdział 8**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

**§ 13.** Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym planem.

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 14.** Na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## **Rozdział 10**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 15.1.** Dla sieci wzdłuż projektowanych przebiegów, należy zachować pasy techniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.

**2.** Dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni działki 10 m<sup>2</sup>, pod realizację: dojazdów, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 16.1. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji:**

- 1) powiązanie obszaru planu z istniejącym układem komunikacyjnym;
- 2) obsługa komunikacyjna na obszarze planu odbywać się będzie poprzez projektowaną publiczną drogę dojazdową i drogi wewnętrzne.
- 2.** Drogę publiczną i drogi wewnętrzne ustala się jako drogi pożarowe.
- 3.** Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych:
  - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM i 3RZM – minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie wliczając garaż;
  - 2) w przypadku lokalizacji usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 3) lokalizowanie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.
- 4.** W ramach budowanych parkingów zapewnienie minimum 1 stanowiska postojowego, przeznaczonego dla osób posiadających karty parkingowe na każde 10 stanowisk, przy czym obowiązek realizacji pierwszego stanowiska następuje powyżej 10 stanowisk postojowych.

#### **§ 17.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:**

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 4) zakazuje się nadziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym,
- 5) zakazuje się lokalizacji zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na sieci infrastruktury technicznej.

#### **2. W zakresie zaopatrzenia w wodę**

- 1) ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się budowę ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

#### **3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych**

- 1) ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do gminnej sieci kanalizacji;
- 2) dopuszcza się:
  - a) budowę zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i komunalne lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**

- 1) ustala się:
  - a) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,

b) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) gromadzenie wód deszczowych na działkach w przydomowych zbiornikach retencyjnych.

#### **5. W zakresie zaopatrzenia w gaz**

1) ustala się:

a) budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przeznaczenie gazu do celów grzewczych.

#### **6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło**

1) ustala się:

a) korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła,

b) stosowanie paliw i urządzeń dopuszczonych do obrotu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **7. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną**

1) ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą wyprowadzoną ze stacji transformatorowej,

c) dla działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej ustala się:

- minimalne wymiary działki dla stacji kompaktowych 6,0m x 7,0m,

- zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej;

2) dopuszcza się:

a) zasilanie z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) budowę sieci telekomunikacyjnej oraz lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów**

1) ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek przyległych do dróg.

**9.** Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 1.

## **Rozdział 12**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**



**§ 18.** Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 13**

#### **Stawki procentowe**

**§ 19.** Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych opracowaniem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %.

### **Rozdział 14**

#### **Przepisy końcowe**

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

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