

**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 z późn.zm), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 dojsć; 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 najniżej 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,
- d) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni lub szarości;

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 nawarstwiania 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° – 45°,
 - 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 m², 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 m², pod realizację: 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 m² 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.


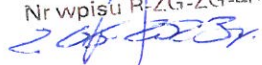
Przepisy końcowe

§ 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.

Przewodniczący Rady

Dariusz Tarnas


RADCA PRAWNY
Adam Urbaniak
Nr wpisu R-ZG-ZG-48


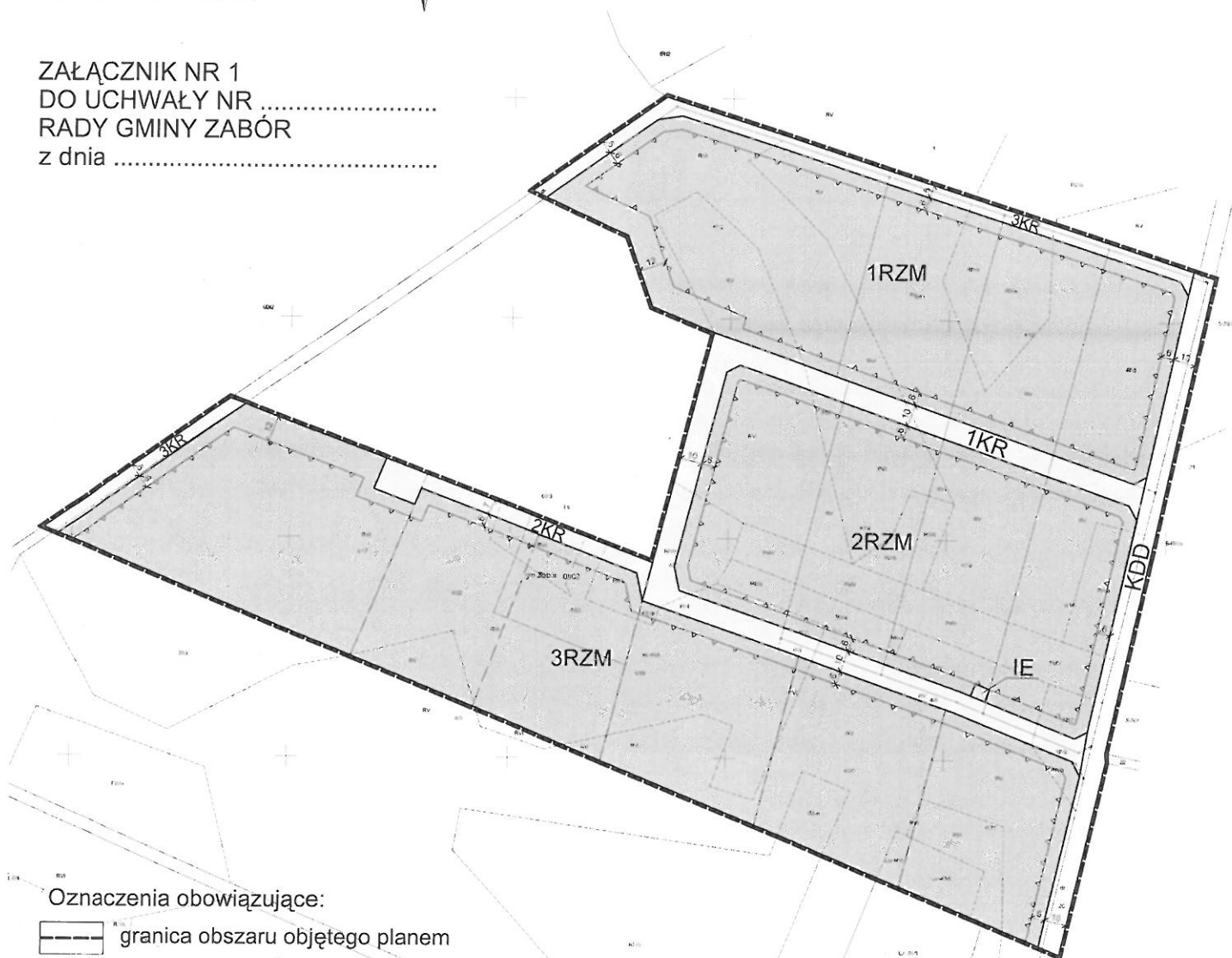
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABÓR W OBRĘBIE DĄBROWA

SKALA 1 : 1000








0 50m 100m





ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY ZABÓR
z dnia



Oznaczenia obowiązujące:

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  RZM tereny zabudowy zagrodowej
-  IE teren elektroenergetyki
-  KDD teren publicznej drogi dojazdowej
-  KR tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

Oznaczenia informacyjne:


-  linie istniejącego podziału terenów na działki
-  linie wewnętrznego podziału - orientacyjne





LICENCJA NR GG-I.6642.2150.2021_0809_CL1 WYDANA PRZEZ STAROSTĘ ZIELONOGÓRSKIEGO DNIA 21 WRZEŚNIA 2021 r. DO MAPY ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ PL.PZGIK.7546

UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH PŁASKICH PROSTOKĄTNYCH PL-2000 O POŁUDNIKU OSIOWYM 15°E PL-2000-5

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABÓR
skala 1:10000



 granica obszaru objętego planem

-  M MIESZKALNICTWO /WIELORODZINNE, JEDNORODZINNE, ZAGRODOWE/
-  E EKOLOGIA /LAS, PARK, TERENY OTWARTE - TERENY ROLNE/
-  6 OBSZAR ROLNICZY, NA KTÓRYM MOŻNA REALIZOWAĆ INWESTYCJE
-  17 OBSZAR KIERUNKOWEJ ZABUDOWY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr xxx/xxx/2021

Rady Gminy Zabór

z dnia 25 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Dąbrowa Do wyżej wymienionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do wyżej wymienionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag i wniosków, na podstawie ustawy 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.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Dąbrowa, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 572) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.)

Rada Gminy Zabór rozstrzyga co następuje:

- 1) Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.
- 2) Finansowanie inwestycji wymienionych w p-kcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:
 - a) środków pomocowych,
 - b) kredytów i pożyczek,
 - c) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia,
 - d) obligacji komunalnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr xxx/xxx/2021

Rady Gminy Zabór

z dnia 25 maja 2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Zabór w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Dąbrowa

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała 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.

Obszar planu obejmuje teren o łącznej powierzchni ok. 9,46 ha. Opracowanie planu wynika z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania terenu. Ponadto plan określa zasady zagospodarowania terenu, z jego przeznaczeniem na cele zabudowy zagrodowej, pod komunikację i infrastrukturę techniczną. Opracowanie planu ma uporządkować przestrzennie i funkcjonalnie przedmiotowy teren.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

Uwzględnienie w procesie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt:

1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono w rozdziale 3 uchwały ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w którym określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce.

2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w rozdziale 4 uchwały zakazując stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w rozdziale 4 uchwały w zakresie ustalenia odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – w obszarze przedmiotowego planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie;

d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – w obszarze przedmiotowego planu nie występują grunty leśne, które podlegają ochronie;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w rozdziale 5 projektu uchwały;

b) Nie ustalono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem;

5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono w rozdziale 4 uchwały w zakresie ustalenia działalności usługowej, która nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w rozdziale 6 uchwały, w którym nakazuje się stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

6) *walorów ekonomicznych przestrzeni;*

Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono: w rozdziale 2 ustalając przeznaczenie terenów; w rozdziale 9 ustalając minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, oraz w rozdziale 7 ustalając wskaźniki zabudowy jak i gabaryty obiektów;

7) *prawa własności;*

Prawo własności uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosku osoby prywatnej co do przeznaczenia jej terenów w projekcie planu;

8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9) *potrzeb interesu publicznego;*

Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w rozdziale 6 uchwały poprzez zapewnienie ogólnodostępności przestrzeni publicznych, takich jak droga dojazdowa. W interesie publicznym leży również rozwój sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Ustalenia planu również to zapewniają;

10) *potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez wskazanie sposobu prowadzenia sieci infrastruktury i wskazanie terenów pod urządzenia infrastrukturalne, a także dopuszczenie innego ich prowadzenia i lokalizacji przy braku innej możliwości. W ustaleniach tych mieszczą się również sieci szerokopasmowe;

11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Wymaganie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;

12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UG oraz w formie elektronicznej na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowy przyjęty w danej miejscowości;

13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.*

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość wody oraz jej jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Tutejszy organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględnił wnioski właściciela działek, które obejmuje obszar miejscowego planu. Przeznaczenie takie spełnia oczekiwania właściciela działek. W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wskazują potrzebę rozszerzenia oferty terenów inwestycyjnych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Wyznaczenie terenów pod nową zabudowę uwzględnia istniejące drogi i budowę nowych w niezbędnym zakresie, tak więc dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego będzie realizowane;

- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Nie dotyczy;

- 3) *zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Przyjęte rozwiązania przestrzenne zapewniają powiązanie z zewnętrznym istniejącym układem komunikacyjnym, w którym sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;

- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

- a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;*

Wyznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową w obrębie istniejącego zainwestowania zapewnia spełnienie powyższego warunku;

- b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

Lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drodze publicznej charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Dąbrowa zgodny jest z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zabór i oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010-2016”, przyjętej uchwałą Nr XXVII.192.2017 Rady Gminy Zabór z dnia 13 września 2017 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy wykazany został w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Dąbrowa.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie 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, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Gminy Zabór.