

**UCHWAŁA NR/...../24
RADY GMINY ZABÓR**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie Czarna, gm. Zabór**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LI.354.2023 Rady Gminy Zabór z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Czarna, gm. Zabór, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, uchwalonego uchwałą nr VI.34.2019 Rady Gminy Zabór z dnia 28 marca 2019 r.,

uchwała się , co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Czarna, gm. Zabór, o powierzchni 19,11 ha, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Granice obszaru objętego planem, przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale lub na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie przekroczy - od strony określonej w planie miejscowym - elewacja budynku po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku; przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

- a) części podziemnych obiektów budowlanych,
 - b) obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - c) ogrodzeń,
 - d) podjazdów i podejść;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć teren objęty ustaleniami planu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania działki budowlanej w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
- a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) usług, które należą do przedsięwzięć z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała niekorzystny wpływ na środowisko,
 - c) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów;
- 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
- a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;
- 10) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zespoły zieleni izolacyjnej, ogrody przydomowe, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.
2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie zabudowy od lasów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) wymiarowanie;
- 6) przeznaczenia terenu.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w granicach obszaru planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **MNW-U**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej – **US-ZP**;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego, określają przepisy zawarte w rozdziale 11.

2. Ustala się nakaz lokalizowania nowej zabudowy oraz rozbudowywanych części budynków, przy uwzględnieniu określonych na rysunku planu: nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.
3. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.
4. Ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
5. W ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:
 - 1) ustala się stosowanie w realizowanych budynkach takich samych kątów nachylenia głównych połaci dachowych;
 - 2) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy części budynków, zastosowanie dla nowej części takiej samej geometrii dachu jak w części istniejącej;
 - 3) ustala się stosowanie na budynkach:
 - a) materiałów wykończeniowych typu: tynk, drewno, kamień, ceramika, szkło, stal, lub materiałów imitujących wcześniej wymienione,
 - b) kolorystyki w bieli, kolorach pastelowych lub w odcieniach naturalnych,
 - c) pokrycia dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;
 - 4) ustala się zakaz stosowania:
 - a) kolorów jaskrawych;
 - b) listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
 - c) papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej jako pokrycia dachów spadzistych;
 - 5) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) realizowania obiektów i urządzeń, które nie zapewniają dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy działki, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - c) lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować ograniczenie sposobu zagospodarowania działek sąsiednich;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich: zachowanie

- dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu, w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 3) utrzymanie i ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych, w tym zapewnienie dostępu w celu ich obsługi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) lokalizowanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi Rozdziału 10 oraz zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.
2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MNW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami US-ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:
- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
 - 2) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.
4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:
- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w §16 - §18.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej lub stosowanie w kotłowniach rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi.
6. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii OZE:
- 1) na wszystkich terenach zabudowy możliwa jest lokalizacja mikroinstalacji OZE, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy;
 - b) wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii OZE, wymienionych, w systemie działalności gospodarczej.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 8. W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9.1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów MNW, MNW-U:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż - 1000m²,
 - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 25m;
 - 2) dla terenu US-ZP:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż - 600m²,
 - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 15m;
 - 3) dla pozostałych terenów:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż - 2m²,
 - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 2m;
 - 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°, dopuszcza się inną wielkość w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu.
3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 2 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej oraz na powiększenie powierzchni działek sąsiadujących oraz dla regulacji granic.

Rozdział 6

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

- § 10. 1. Wskazuje się na rysunku planu linie wymaganej odległości zabudowy od lasów, w zasięgu których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych.
2. Nakazuje się zachowanie stref technicznych dla sieci infrastruktury technicznej, o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci zgodnie z przepisami odrębnymi

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 11. 1. Powiązania z układem zewnętrznym oraz obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem realizowane będą poprzez drogę gminną znajdującą się bezpośrednio poza granicą opracowania planu – ul. Bociania.
2. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez tereny komunikacji wewnętrznej: 1KR - 8KR.
4. W zakresie miejsc do postojowych:
- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie na terenie działki budowlanej miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 2 miejsce parkingowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) dla usług - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej;
 - c) dla terenów US-ZP - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200m² powierzchni całkowitej usług,
 - 2) w przypadku lokalizacji na jednej działce kilku funkcji, wymaganą liczbę miejsc należy zsumować
 - 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - a) terenowych miejsc do parkowania,
 - b) wiat,
 - c) garaży;
 - 4) ustala się realizację terenowych miejsc do parkowania z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej,

- 5) ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do zapotrzebowania oraz wymagań przepisów odrębnych;
- 3) ustala się lokalizację liniowych obiektów infrastruktury jako podziemnych;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) tymczasowo, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zastosowanie systemów infiltracyjnych, retencyjnych lub retencyjno-infiltracyjnych,
 - b) budowę urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 2) zakaz realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

2. Dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
- 3) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się lokalne lub indywidualne zbiorniki gazu;
- 3) dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnego, niskoemisyjnego i bezpiecznego ekologicznie źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z systemów wykorzystujących źródła czystej energii takich jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9 **Stawki procentowe**

§ 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 10 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, dopuszcza się lokalizowanie usług, w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych, przy czym usługi nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku przeznaczenia podstawowego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- 3) miejsc postojowych,
- 4) budynków gospodarczych, garaży, wiat,
- 5) miejsc do gromadzenia odpadów,
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 7) zieleni urządzonej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz linie zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,6;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zakazuje się realizacji:
 - a) wolno stojących garaży i wolno stojących obiektów gospodarczych, o powierzchni zabudowy przekraczającej 45,0m²,
 - b) wiat o powierzchni rzutu dachu przekraczającej 50,0m²;

- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 5m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 12m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) dachy budynków gospodarczych, garaży, wiat:
 - symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - dachy płaskie lub jednospadowe,
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m²;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi nieuciążliwe

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) dojazdów, dojeżdź, ciągów pieszych i rowerowych,
- 3) miejsc postojowych,
- 4) budynków gospodarczych, garaży, wiat,
- 5) miejsc do gromadzenia odpadów,
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 7) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5)
- 6) zakazuje się realizacji:
 - a) wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 45,0m²,
 - b) wiat o powierzchni rzutu dachu przekraczającej 50,0m²;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U - dla budynków - 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 5m,

b) na terenie 5MN-U - dla budynków - 9m, przy czym garaże wolnostojące – 5m,

c) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,
- pozostałe - 12m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4;

9) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,

b) dachy budynków gospodarczych, garaży, wiat:

- symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- dachy płaskie lub jednospadowe,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m²;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US-ZP**, **2US-ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) zieleni urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) boisk i placów zabaw,
- 2) urządzeń i obiektów budowlanych, w tym urządzeń turystycznych;
- 3) wiat,
- 4) infrastruktury technicznej,
- 5) dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków, za wyjątkiem wiat;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,1;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 6m;
- 7) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W obrębie linii rozgraniczających terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów budowlanych, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) miejsc postojowych;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) chodników i ścieżek rowerowych.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

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

Przewodniczący Rady