



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 24 kwietnia 2024 r.

Poz. 1251

### UCHWAŁA NR LIX.411.2024 RADY GMINY ZABÓR

z dnia 28 marca 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.), 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.) oraz 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) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia 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 połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci 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) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **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) wielkości wymiarowe;
- 5) 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 10.

2. Ustala się nakaz lokalizowania nowej zabudowy oraz rozbudowywanych części budynków, przy uwzględnieniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy – odpowiednio w odległościach: 5m i 6m.

3. 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.

## **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) utrzymanie i ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych, w tym zapewnienie dostępu w celu ich obsługi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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 terenu oznaczonego symbolem 1US-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. Ustala się ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w §13 - §15.

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.

#### **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. W przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału dopuszcza się wydzielenie działek o następujących parametrach:

- 1) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 3m;
- 2) powierzchnia działek nie mniejsza niż 100m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°, przy czym dopuszcza się inną wielkość w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu.

3. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 10. 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. Bocianią.

2. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez tereny komunikacji wewnętrznej: 1KR - 8KR.

3. W zakresie miejsc do parkowania:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie na terenie działki budowlanej miejsc parkingowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla 1 lokalu mieszkalnego,
  - b) dla usług - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) dla terenów 1US-ZP, 2US-ZP - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,
- 2) w przypadku lokalizacji na jednej działce kilku funkcji, wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy zsumować;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania 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 do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 6 miejsc do parkowania.

### **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, zgodne 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, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 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.

**§ 20.** W zakresie zasad 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 9. Stawki procentowe**

**§ 21.** 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**

**§ 22. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW**, ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

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, chodników i ścieżek rowerowych,
- 3) miejsc do parkowania,
- 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 – 0,6;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) ustala się wskaźnik - co najmniej 1000m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 6) zakazuje się realizacji:
    - a) wolno stojących garaży i wolno stojących obiektów gospodarczych, o powierzchni zabudowy przekraczającej 45,0m<sup>2</sup>,
    - b) wiat o powierzchni rzutu dachu przekraczającej 50,0m<sup>2</sup>;
  - 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
  - 8) 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. 3;
  - 9) geometria dachów:
    - a) budynków mieszkalnych:
      - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
      - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich na części budynku, pod warunkiem że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,
    - b) pozostałych budynków, wiat:
      - dachy 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;
    - d) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy części budynków, zastosowanie dla nowej części takiej samej geometrii dachu jak w części istniejącej,
    - e) pokrycia dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;
  - 10) 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,
  - 11) 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;
  - 12) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenie, o których mowa w pkt 1, nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów oraz poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

§ 23. 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, chodników i ścieżek 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) ustala się wskaźnik - co najmniej 1000m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) zakazuje się realizacji:
  - a) wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 45,0m<sup>2</sup>,
  - b) wiat o powierzchni rzutu dachu przekraczającej 50,0m<sup>2</sup>;
- 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. 3;
- 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°,



- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich na części budynku, pod warunkiem że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,

b) pozostałych budynków, wiat:

- dachy 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;

d) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy części budynków, zastosowanie dla nowej części takiej samej geometrii dachu jak w części istniejącej,

e) pokrycia dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;

10) 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,

11) 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;

12) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

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

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>;

2) ustalenie, o których mowa w pkt 1, nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów oraz poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

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

1) usługi sportu i rekreacji;

2) zieleń urządzone.

2. Na terenach, o którym 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) dojeżdż, chodników i ścieżek 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) geometria dachów:
  - a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
  - b) dachy płaskie lub jednospadowe
- 8) pokrycia dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;
- 9) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej.

**§ 25.** 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:

- 1) dla 1KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR – 10m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie zakrętów i skrzyżowań;
- 2) dla 2KR – 10m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie zakrętów i skrzyżowań oraz z placem o wymiarach 15m x 20m;
- 3) dla 3KR – 10m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie zakrętów i skrzyżowań oraz z placem o wymiarach 4,5m x 12m;
- 4) dla 7KR – 10m, z lokalnymi poszerzeniem w rejonie skrzyżowania oraz z placem zawrotnym o wymiarach 20m x 20m.

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

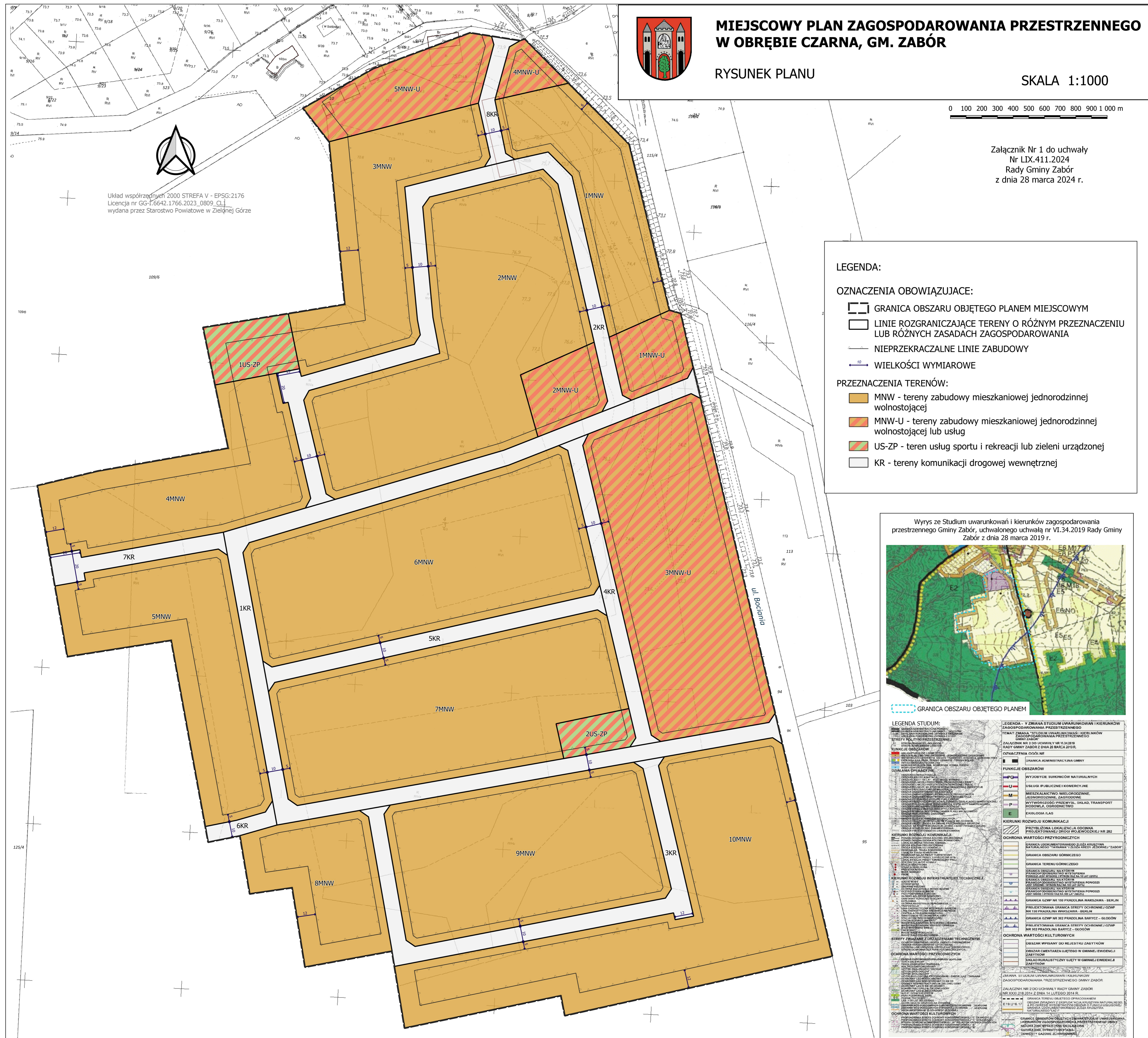
- 1) obiektów budowlanych, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) chodników i ścieżek rowerowych.

## **Rozdział 11. Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady  
*Dariusz Tarnas*



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE CZARNA, GM. ZABÓR

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 1 do uchwały  
Nr LX.411.2024  
Rady Gminy Zabór  
z dnia 28 marca 2024 r.

### LEGENDA:

#### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WIELKOŚCI WYMIAROWE

#### PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- US-ZP - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
- KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór, uchwalonego uchwałą nr VI.34.2019 Rady Gminy Zabór z dnia 28 marca 2019 r.



LEGENDA STUDIUM:		LEGENDA - ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
<p><b>FUNKCJE OBSZARÓW</b></p> <p><b>DOMANIA OPRACOWAŃ</b></p> <p><b>KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI</b></p> <p><b>KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b></p> <p><b>STREFY ZWIĄZANE Z PRZYZNACZENIAMI TECHNICZNYMI</b></p> <p><b>OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH</b></p> <p><b>OCHRONA WARTOŚCI KULTUROTYPOWYCH</b></p>		<p><b>TEMAT ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBI GARCZE</b></p> <p><b>ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XL.218 RADY GMINY ZABÓR Z DNIA 8 MARCA 2019 R.</b></p> <p><b>OZNACZENIA OGÓLNE</b></p> <p><b>FUNKCJE OBSZARÓW</b></p> <p><b>WYDROBIEC SUROWCÓW NATURALNYCH</b></p> <p><b>USŁUGI PUBLICZNE I KOMERCYJNE</b></p> <p><b>MIESZKANICTWO WIELORODZINNE, JEJENKROJOWE, ZASTOSOWANE</b></p> <p><b>WYTWARZALNOŚĆ PRZEMYSŁ, SKŁAD, TRANSPORT, PODWYŁA, ODRÓDNIOWE</b></p> <p><b>Ekologia i Ś.S.</b></p> <p><b>KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI</b></p> <p><b>OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH</b></p> <p><b>OCHRONA WARTOŚCI KULTUROTYPOWYCH</b></p> <p><b>ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBI GARCZE</b></p> <p><b>ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY RADY GMINY ZABÓR NR 2002.XL.2024 Z DNIA 14 LUTEGO 2024 R.</b></p>	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX.411.2024  
Rady Gminy Zabór  
z dnia 28 marca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**w obrębie Czarna, gm. Zabór**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977, z późn.zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.), Rada Gminy Zabór, stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Czarna, gm. Zabór, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 4 stycznia 2024 r. do 26 stycznia 2024 r. Termin zgłaszania uwag ustalono do dnia 9 lutego 2024 r.

2. W wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Czarna, gm. Zabór.

W związku z tym, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX.411.2024  
Rady Gminy Zabór  
z dnia 28 marca 2024 r.

**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.**

§ 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie Czarna, gm. Zabór, nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX.411.2024

Rady Gminy Zabór

z dnia 28 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym**