

**Uchwała Nr XXIV/159/09  
Rady Gminy Zabór  
z dnia 09 czerwca 2009r.**

**w sprawie rozpatrzenia wezwania Pani Teresy Dyl do usunięcia naruszenia prawa Uchwałą Nr XVII/113/08 Rady Gminy Zabór w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”.**

Na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r., o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.)

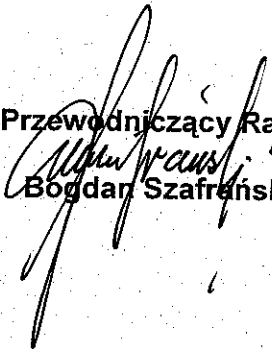
**uchwała się co następuje:**

**§1.** Nie uwzględnia się wezwania Pani Teresy Dyl z dnia 27 lutego 2009 r. do usunięcia naruszenia prawa Uchwałą Nr XVII/113/08 Rady Gminy Zabór w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”, jako prawnie nieuzasadnione.

**§2.** Prawne i faktyczne argumenty decydujące o zajętych stanowiskach w sprawie zawiera uzasadnienie do uchwały, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

**§3.** Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy.

**§4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega rozplakutowaniu na tablicy ogłoszeń w urzędzie gminy i w poszczególnych sołectwach.

**Przewodniczący Rady**  
  
**Bogdan Szafrański**

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XXIV/159/09  
Rady Gminy Zabór  
z dnia 09 czerwca 2009r.

### Uzasadnienie

Pani Teresa Dyl pismem z dnia 27 lutego 2009r wezwała Radę Gminy Zabór do usunięcia naruszenia prawa Uchwałą Nr XVII/113/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”. Zdaniem Pani Teresy Dyl, Rada Gminy Zabór uchwalając w/w uchwałę zatwierdziła jednocześnie przebieg drogi do działki 220/1 stanowiącej własność Beaty i Piotra Brzozowskich w taki sposób, że droga przebiega bezpośrednio wzdłuż działki Pani Teresy Dyl o nr 220/5. Wnioskodawca stwierdza, że przedmiotowa droga ma być drogą gminną i służyć jako główna droga dojazdowa do projektowanego osiedla mieszkaniowego na działce Nr 220/1. W ocenie wnioskodawcy zapisy w uchwale zmuszają ją i jej rodzinę do zamieszkiwania w bezpośrednim sąsiedztwie drogi. Pani Teresa Dyl uważa, że Uchwałą Nr XVII/113/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe” Rada Gminy naruszyła jej interes prawny, zarzuca Radzie nierówne traktowanie w zapisach planu w porównaniu z innymi właścicielami działek objętych planem i wnosi o przesunięcie drogi w taki sposób, aby pas zieleni mógł znajdować się też po stronie Pani Dyl i osłaniać jej posesję.

Rada Gminy w Uchwale Nr XVII/113/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe” rzeczywiście zatwierdziła przebieg drogi dojazdowej do projektowanych działek budowlanych usytuowanych na działce 220/1 obręb Przytok z tym, że należy zaznaczyć, że przedmiotowa droga, zgodnie z oznaczeniem planu przestrzennego zagospodarowania ( KDW - drogi dojazdowe wewnętrzne) jest jedynie drogą wewnętrzną służącą, jako komunikacja do 6-ciu działek budowlanych, na których można wybudować tylko po jednym budynku mieszkalnym. W tej sytuacji nie może być mowy o osiedlu mieszkaniowym, jak zarzuca wnioskodawca. Wyznaczona droga wewnętrzna pismem z dnia 14 kwietnia 2008 roku została uzgodniona z Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Zielonej Górze – właściciela gruntu po którym będzie projektowana droga. Zaprojektowane rozwiązanie jest prawidłowe z punktu widzenia racjonalnego wykorzystania gruntu, który należy do Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych. Wyznaczenie takiego przebiegu drogi było jedyną alternatywą zapewnienia komunikacji do projektowanych działek budowlanych na działce 220/1 obręb Przytok. Użytkowanie drogi docelowo przez 6 –ciu użytkowników z pewnością nie będzie negatywnie oddziaływać na nieruchomość Pani Dyl, gdzie budynek mieszkalny Pani Dyl jest oddalony od projektowanej drogi o 24 metry.

W dniu 21 kwietnia odbyło się wspólne posiedzenie Komisji Rolnictwa, Komisji Finansów i Komisji Rewizyjnej, której tematem było rozpatrzenie wezwania Pani Dyl do usunięcia naruszenia prawa Uchwałą XVII/113/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”. W posiedzeniu uczestniczyła Pani Teresa Dyl oraz Pan Piotr Brzozowski. Obie strony artykułowały swoje racje, w czasie rozmów wypłynęła również tocząca się w Sądzie sprawa o ustanowienie drogi koniecznej do działek Pana Piotra Brzozowskiego. Komisja rozpatrując wzajemne powiązania wyznaczonej w planie drogi oraz toczącej się sprawy o drogę w Sądzie, postanowiła wyłączyć z porządku obrad na najbliższej sesji projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia wezwania Pani Teresy Dyl do usunięcia naruszenia prawa Uchwałą Nr XVII/113/08 Rady Gminy Zabór w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe” oraz nakłonić strony do podjęcia negocjacji.

Do przeprowadzenia negocjacji zobligowano wójta. Wójt podjął próbę zorganizowania negocjacji wyznaczając termin na 14 maja 2009r. W odpowiedzi na zaproszenie Pani Teresa Dyl oświadczyła, że „żadnych ustaleń ani ugody między nią a P. Brzozowskim nie było i nie będzie”.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że projektowany przebieg drogi nie wywiera negatywnego wpływu na nieruchomości Pani Teresy Dyl, a wezwanie uznać należy za bezzasadne.

**Załączniki do uzasadnienia:**

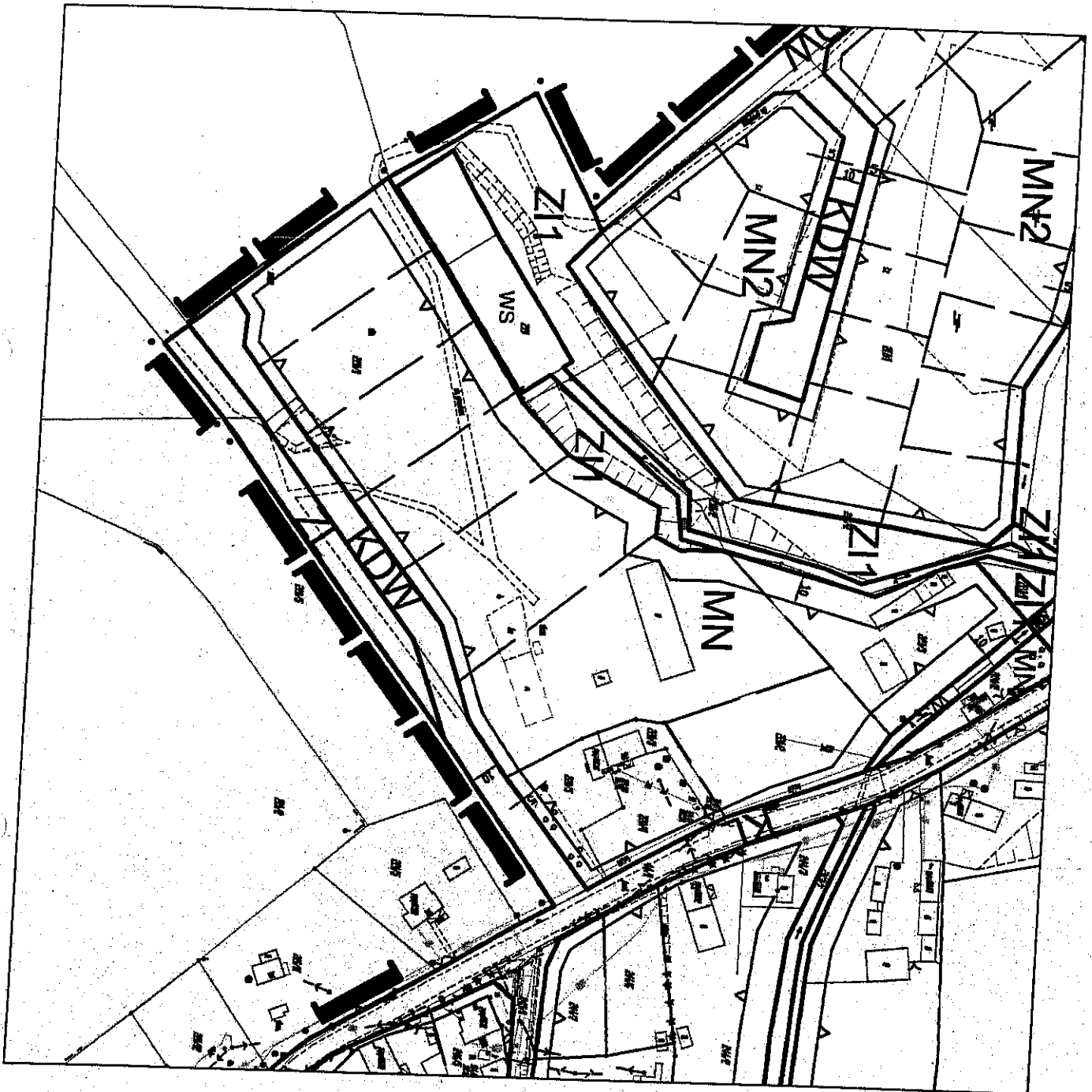
- 1) dokumentacja fotograficzna
- 2) wypis i wyrys planu

Przewodniczący Rady  
  
Bogdan Szafranski

**Dokumentacja fotograficzna – przebieg drogi dojazdowej do działek Pana Brzozowskiego**



Wyrys z planu





Wójt Gminy Zabór  
ul. Lipowa 15  
66-003 Zabór  
tel. (68) 3218300, fax (68) 3218301

Nasz znak: GKPOC-7323/17/09

Data: 2009-03-27

## WYPIS I WYRYS Z PLANU

dz. nr 219/6 - obręb Przytok, gm. Zabór

Nazwa planu: **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”.**

Metryka aktu: **Uchwała Nr XVII/113/08/ Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 87, poz. 1342 z 2008r.**

### ROZDZIAŁ 1

#### Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest teren obejmujący obszar obrębu Przytok, gmina Zabór.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2, 3 i 4,
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w zmianie planu, stanowiące załącznik nr 5.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

- 1) uchwałą Nr VII/41/07 Rady Gminy Zabór z dnia 15 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”, która została zmieniona uchwałą Nr IX/54/07 Rady Gminy Zabór z dnia 14 września 2007r., zwiększającą obszar objęty opracowaniem planu,
- 2) ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór uchwalonego uchwałą nr VII/49/ Rady Gminy Zabór z dnia 9 lipca 2003r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór.

§ 3. 1. Plan, o którym mowa w §1 ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w

ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,

§ 4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenów – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony postanowieniami planu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) terenie jednostki planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, w zakresie handlu o powierzchni sprzedażowej do 400m<sup>2</sup>, gastronomii, kultury, turystyki, zdrowia, związane z rekreacją i sportem, z wykluczeniem: usług obsługi komunikacji, sprzedaży paliw, naprawy pojazdów zmechanizowanych;
- 8) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zabudowę kubaturową, która może być realizowana do granicy działki i zgodnie z liniami zabudowy, określonymi w postanowieniach szczegółowych;
- 9) terenie o niskiej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć parametr efektywnego wykorzystania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalony na podstawie proporcji: sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, liczonej w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu, który winien zawierać się do 0,75;
- 10) dachach stromych – należy rozumieć dachy dwuspadowe, wielospadowe i łamane – polskie, przy czym dany rodzaj dachu należy stosować konsekwentnie dla grup budynków wyodrębnionych przestrzennie i wymaga zachowania symetrycznego kąta spadku połaci dachowych z dopuszczeniem występów których suma szerokości nie może przekraczać połowy długości dachu,
- 11) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

## ROZDZIAŁ 2

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

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi postanowieniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych z dopuszczeniem zmniejszenia o 20% w stronę drogi w zakresie ryzalitów, wykuszy, ganków nie przekraczających 50% szerokości elewacji frontowej budynku,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku – symbolem „MN”,
- 2) zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku – symbolem „U”,
- 3) zabudowy usługowo-sportowej, oznaczone na rysunku - symbolem „US”,
- 4) ujęcia wody, oznaczony na rysunku - symbolem „W”,
- 5) zieleni ,oznaczone na rysunku - symbolem „ZI”,
- 6) lasów, oznaczone na rysunku - symbolem „ZL”,
- 7) rolnicze, oznaczone na rysunku - symbolem „RL”,
- 8) wód powierzchniowych - rowy, oznaczone na rysunku - symbolem „WS”,
- 9) infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej stacji transformatorowej, oznaczone na rysunku symbolem „E”,
- 10) ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku – symbolem „Kx”,
- 11) komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku – symbolem „KL”, „KDW”,

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową, o których mowa w ust.1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej „MN”, zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową z dopuszczeniem zmiany funkcji na zabudowę mieszkaniową, projektowana nowa zabudowa o funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem funkcji agroturystycznej, dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej w tym garaży i obiektów gospodarczych oraz usług wbudowanych max. do 30% powierzchni użytkowej budynku,
- 2) teren usług „U” obejmuje zabudowę usługową projektowaną z dopuszczeniem powierzchni zabudowy kubaturowej do 60% powierzchni działki, na terenie dopuszcza się lokalizację: urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,
- 3) teren usługowo-sportowy „US” obejmuje projektowaną zabudowę usługową w zieleni o funkcji sportowo-rekreacyjnej w tym: boiska, korty tenisowe, hala sportowa, powierzchnia zabudowy kubaturowej do 30% powierzchni jednostki planu, dopuszcza się realizację mieszanej lub jednorodnej funkcji usługowej pod warunkiem zapewnienia miejsc parkingowych i obsługi komunikacyjnej na terenie jednostki planu, ponadto dopuszcza się realizację zabudowy o funkcji społecznej lub administracji publicznej,
- 4) teren ujęcia wody „W” obejmuje zagospodarowanie terenu istniejącym ujęciem wody z dopuszczeniem budowy obiektów technicznych i urządzeń wg potrzeb oraz wieży telefonii komórkowych;

3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje funkcja zgodna z jej przeznaczeniem.

## ROZDZIAŁ 7

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 7. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów, oznaczone na rysunku planu, w odległości min. 4,0m lub 5,0m od linii rozgraniczających ulice o symbolach odpowiednio „KDW” ,12m od terenów leśnych oraz 10m od linii rozgraniczającej Kanał Zimny Potok;
  - b) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolem „KDW” z zachowaniem istniejących wjazdów z ulicy oznaczonej symbolem „KL”,



- c) maksymalna wysokość obiektów - dwie kondygnacje nadziemne, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 3,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego gzymsu, okapu i nie większa niż 10,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
  - d) dachy strome o pochyleniu 30°-45°, kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą równoległe do ulic;
- 2) dopuszcza się realizację:
- a) usług w parterach budynków od strony ulic,
  - b) wolnostojących parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, obiektów gospodarczych pod warunkiem zastosowania dachów stromych,
  - c) dachów kopertowych o pochyleniu do 20° – 30°, z wyłączeniem zabudowy wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem „KL” oraz terenów oznaczonych symbolem „MN1”,
- 3) zakazuje się realizacji:
- a) usług na działkach wydzielonych,
  - b) usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
  - c) produkcji rolniczej i hodowli zwierząt z wyjątkiem istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - d) lokalizacji obiektów, budowli i urządzeń stanowiących dominanty urbanistyczne,

## ROZDZIAŁ 8

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady podziału działek dla terenów oznaczonych symbolem „MN”:

1) granice nowych podziałów geodezyjnych wymagają zachowania ustaleń szczegółowych jednostek planu oraz minimalnej szerokości frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej – 25,0m oraz powierzchni min. 1000 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek narożnych lub są zgodne z liniami podziału wewnętrznego uwidocznionymi na rysunku planu,

2) granice podziałów dla działek nie przylegających bezpośrednio do dróg oznaczonych na rysunku planu winny wynikać z opracowanego projektu zagospodarowania terenu wraz z wydzielonymi działkami przeznaczonymi pod realizację dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m,

2. Dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min 5,0 m w przypadku dojazdu do maksymalnie 2 działek lub terenów użytkowanych rolniczo.

3. Zakazuje się wydzielenia nowych działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

4. Tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów, wymagają zachowania minimalnego obszaru scalenia tj. ograniczonego liniami rozgraniczającymi jednostek planu.



z up. Wójta

Piotr Kubicki  
Kierownik Referatu Gospodarki  
Komunalnej i Ochrony Cywilnej

#### Wnioskodawca:

Gmina Zabór  
ul. Lipowa 15  
66-003 Zabór