

**Uchwała Nr XXXII/201/10  
Rady Gminy Zabór  
z dnia 29 marca 2010r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Zabór, gmina Zabór, woj. lubuskie (działki o numerach ewid.: 261, 260, 249 i 248)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), po stwierdzeniu zgodności z uchwałą Nr XV/97/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Zabór, Gmina Zabór oraz po stwierdzeniu zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zabór Nr VII/49/03 z dnia 9 lipca 2003 r. oraz zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór uchwaloną uchwałą Nr VII/42/07 z dnia 15.06.2007 r.

**uchwala się co następuje:**

**Dział I  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Zabór, gmina Zabór (działki o numerach ewid.: 261, 260, 249 i 248)**, zwany dalej **planem**.
2. Plan obejmuje teren o powierzchni wynoszącej około 2,0 ha, w granicach wskazanych w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu objętego planem, w zgodzie z uwarunkowaniami naturalnymi i kulturowymi, z uwzględnieniem ochrony interesów publicznych przy minimalizacji konfliktów i optymalizacji działań.
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
  - 1) **rysunek planu** oraz wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, będący załącznikiem graficznym w skali 1 : 1000 – **załącznik nr 1**,
  - 2) **rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji** z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – **załącznik nr 2**,
5. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały mowa jest o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1;
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno – wysokościowej do celów planistycznych w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym sposobu użytkowania i cyfrowym numerem porządkowym;

- 4) **ładzie przestrzennym** – należy przez to rozumieć ukształtowanie przestrzeni tworzącej harmonijną całość oraz uwzględniające w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalno – użytkowe, kompozycyjne, estetyczne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe i kulturowe;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw, aktów wykonawczych, norm branżowych oraz ograniczeń wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych.

## **Dział II Ustalenia planu**

### **Rozdział 1 Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

#### **§ 2**

1. Ustala się następujące funkcje użytkowania terenów:
  - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;
  - 2) **KD** – tereny komunikacji publicznej;
  - 3) **KW** – tereny komunikacji wewnętrznej.
2. Na rysunku planu ustala się obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach oraz postulowane linie podziału wewnętrznego.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

### **Rozdział 2 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 3**

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty przyrodnicze objęte ochroną prawną.
2. Zakazuje się na terenie zabudowy mieszkaniowej lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony środowiska.
3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powstające przy użytkowaniu terenów, w tym terenów komunikacji kołowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Nakazuje się ochronę powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem poprzez zastosowanie odpowiednich ekologicznych urządzeń w procesach grzewczych.

### **Rozdział 3 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 4**

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, jednakże, każdy kto w trakcie prowadzenia robót ziemnych lub budowlanych odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany:
  - 1) wstrzymać wszelkie roboty ziemne mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
  - 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
  - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze lub Wójta Gminy Zabór.

2. Wójt Gminy Zabór jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać Lubuskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków w Zielonej Górze przyjęte zawiadomienie, o którym mowa w ppkt. 1 – 3.

#### **Rozdział 4** **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** **oraz kształtowanie przestrzeni publicznej**

##### **§ 5**

1. Ustala się wprowadzanie nowej zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych dla każdego terenu;
2. Ustala się pokrycie wszystkich dachów dachówką ceramiczną lub innym materiałem drobnowymiarowym, wyłącznie w odcieniach naturalnej czerwieni i brązu.
3. Ustala się kolorystykę elewacji w odcieniach pastelowych.
4. Dopuszcza się stosowanie elewacji z naturalnych materiałów: cegła, kamień, tynk.
5. Ustala się od strony dróg ogrodzenia ażurowe z prześwitem minimum 30 %, o wysokości max. 1,80m. Jako pełne ogrodzenie dopuszcza się jedynie żywopłoty i z roślin pnących.
6. Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg;
7. Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

##### **§ 6**

1. Ustala się, że przestrzeń publiczną ogólnodostępną oraz przestrzeń służącą realizacji urządzeń infrastruktury technicznej stanowią **tereny komunikacji** oznaczone na rysunku planu symbolem **KD i KW**.
2. Na terenach **KD i KW** dopuszcza się lokalizowanie:
  - 1) obiektów małej architektury, związanych z funkcją terenu,
  - 2) nośników reklamowych,pod warunkiem zlokalizowania ich w formie uporządkowanej i ujednoliconej, co do wielkości i wyrazu plastycznego, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.
3. Zakazuje się grodzenia terenu oznaczonego symbolem KD stałymi elementami ogrodzeniowymi.

#### **Rozdział 5** **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

##### **§ 7**

1. Wyznacza się tereny od **1** do **2 MN** o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej i:
  - 1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wielkości 40 % powierzchni działki;
  - 2) ustala się dojazd komunikacją publiczną i wewnętrzną oznaczoną na planie **KD i KW**;
  - 3) ustala się stosowanie dachów stromych wielospadowych o jednakowych kątach nachylenia par połaci dachowych, o spadkach od 25° do 45°;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu, mierzonej od średniego poziomu terenu przed wejściem, na 4,50 m i 9,0 m do kalenicy dachu;
  - 5) ustala się w budynkach dwie kondygnacje nadziemne: parter i poddasze użytkowe;
  - 6) dopuszcza się w budynkach podpiwniczenie;

- 7) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w poziomie otaczającego terenu, jako wbudowane, dobudowane lub wolnostojące;
- 8) ustala się posadowienie poziomu parteru nie wyżej niż 60 cm od poziomu terenu;
- 9) nakazuje się sytuowanie szafek przyłączy kabli elektroenergetycznych grupowanych po dwie na granicy działek od strony ulic;
- 10) dopuszcza się sytuowanie szafek przyłączy kabli elektroenergetycznych pojedynczo w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi;
- 11) nakazuje się gromadzenie odpadów bytowych w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym;
- 12) zakazuje się wprowadzenia powierzchni zabudowy większej niż 35 % powierzchni działki;
- 13) dopuszcza się lokalizację i budowę ogrodów zimowych, zbiorników wodnych, małych basenów kąpielowych przydomowych i obiektów małej architektury;
- 14) W przypadku wybudowania drogi 32 BIS zgodnie z obowiązującą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwaloną uchwałą Rady Gminy w Zaborze Nr VII/35/99 z dnia 30 czerwca 1999 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 32 z dnia 3 października 1999 roku, poz. 345, nakazuje się właścicielom działek położonych w strefie oddziaływania uciążliwości drogi, wybudowanie ekranów akustycznych w miejscu ogrodzeń, w celu ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej oraz wyeliminowania nadmiernego hałasu.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podział nieruchomości**

#### **§ 8**

1. Na terenie objętym ustaleniami planu zakazuje się dokonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych, za wyjątkiem określonych liniami rozgraniczającymi oraz zgodnymi z ustaleniami planu i przepisami ogólnymi.
2. Nakazuje się przed podziałem nieruchomości na działki budowlane w przypadku wielu właścicieli, dokonywania scaleń gruntów.
3. Dopuszcza się podział nieruchomości, pod warunkiem zachowania terenu niezbędnego dla funkcjonowania samodzielnej działki budowlanej lub poprawienia zagospodarowania istniejącej działki budowlanej.

#### **§ 9**

**Ustala się następujące zasady podziału działek na terenach oznaczonych na planie symbolem:**

1. Dla **1 i 2 MN** minimalna szerokość frontu działki od strony terenu komunikacji wewnętrznej, z wyjątkiem działek oznaczonych cyframi od 1 do 4 – 20m.
2. Minimalna wielkość działki – 800 m<sup>2</sup>.
3. Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasów drogowych zbliżony do kąta prostego - według rysunku planu.

## Rozdział 7 Zasady budowy systemu komunikacji i systemu infrastruktury technicznej

### § 10

1. Wyznacza się **teren komunikacji publicznej** oznaczony symbolem na rysunku planu **KD** i:
  - 1) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego na 10 m;
  - 2) ustala się drogę jednopasmową o dwóch pasach ruchu o szerokości jednego pasa – minimum 2,50 m, z chodnikiem dwustronnym;
  - 3) dopuszcza się budowę ścieżki rowerowej;
  - 4) ustala się wprowadzenie zieleni niskiej i średniej w pasie drogowym.
2. Wyznacza się **teren komunikacji wewnętrznej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KW**
  - 1) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego na 8 m;
  - 2) ustala się drogę jednopasmową o dwóch pasach ruchu o szerokości jednego pasa minimum 2,50 m z chodnikiem jedno lub dwustronnym;
  - 3) dopuszcza się zamiast budowy drogi o dwóch pasach ruchu i chodnika – budowę ciągu pieszo – jezdni o szerokości pasa minimum 5,0 m;
  - 4) ustala się wprowadzenie zieleni w pasie drogowym.
3. Wyznacza się **teren komunikacji wewnętrznej** oznaczony na rysunku planu symbolem **2 KW**, stanowiący dojazd do dwóch działek, oraz:
  - 1) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego dojazdu na 8,0 m;
  - 2) ustala się dojazd utwardzony szerokości minimum 3,50 m,
  - 3) dopuszcza się wprowadzenie zieleni w pasie drogowym dojazdu.

### § 11

1. **Ustala się zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę:**
  - 1) dostawę wody ustala się z istniejącego systemu wodociągowego w miejscowości Zabór, tj. z sieci wodociągowej usytuowanej w ul. Witosa;
  - 2) projektuje się budowę sieci wodociągowej ułożonej w przekrojach pasów drogowych;
  - 3) na sieciach wodociągowych należy zamontować hydranty przeciwpożarowe, nadziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się budowę studni.
2. **W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:**
  - 1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacyjnej usytuowanej w rejonie skrzyżowania ulic: Leśnej, Gronowej i Witosa;
  - 2) system kanalizacyjny należy rozwiązać jako grawitacyjny;
  - 3) do czasu wybudowania systemu kanalizacyjnego dopuszcza się budowę na poszczególnych działkach szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne. Gromadzone ścieki należy wywozić taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków w Zaborze.
3. **W zakresie odprowadzenia wód opadowych:**
  - 1) ustala się odprowadzenie wód deszczowych na teren własnej działki, bez spływu na działki sąsiednie;
  - 2) dopuszcza się gromadzenie wody deszczowej na własnej działce, w zbiornikach do tego przeznaczonych, z możliwością wykorzystania jej do celów gospodarczych i utrzymania zieleni;
  - 3) ustala się docelowo odprowadzanie wody deszczowej z dróg do kanalizacji deszczowej;

4. **W zakresie zaopatrzenia w gaz:**
  - 1) dostawę gazu sieciowego należy prowadzić z istniejących lub projektowanych sieci gazowych na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci.
5. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło:**
  - 1) ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych, w tym gazu, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych;
  - 2) nakazuje się stosowanie paliw i urządzeń nie powodujących uciążliwości i skażenia środowiska, spełniających wymogi prawa o ochronie środowiska;
6. **W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów bytowych:**
  - 1) odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na każdej posesji. Odpady należy wywozić na składowisko odpadów wskazane przez organ gminy.
  - 2) docelowo należy wprowadzić segregację odpadów stałych w celu zastosowania recyklingu.
  - 3) dopuszcza się lokalizację miejsc na pojemniki z odpadami na granicy z terenami komunikacji wewnętrznej;
7. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
  - 1) ustala się zasilanie odbiorców z projektowanej kablowej sieci rozdzielczej 0,4 kV;
  - 2) ustala się zasilanie projektowanej sieci rozdzielczej 0,4 kV z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV „Szkoła”;
  - 3) ustala się przystosowanie istniejącej stacji transformatorowej „Szkoła” do nowych warunków pracy;
  - 4) ustala się oświetlenie dróg KD i KW latarniami zasilanymi projektowaną kablową linią 0,4 kV w sposób uzgodniony z przyszłym operatorem;
  - 5) należy zachować strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN do budynków według przepisów szczególnych;
8. **W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych:**
  - 1) dopuszcza się budowę systemu kablowej i światłowodowej sieci z istniejącymi centralami: wzdłuż ciągów komunikacyjnych;

## **Rozdział 8**

### **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu**

#### **§ 12**

1. Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, o kubaturze do 50 m<sup>3</sup>, jeżeli ich budowa jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania terenów, ale nie dłużej niż na okres jednego roku.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenie stawek procentowych**

#### **§ 13**

Ustala się stawkę 20 % służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Dział III**  
**Przepisy końcowe**

**§ 14**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

**§ 15**

Uchwała niniejsza wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej oraz wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Gminy Zabór na okres 30 dni.

**Przewodniczący Rady**

**Bogdan Szafrąński**