

**UCHWAŁA NR XXXIII.227.2014
RADY GMINY ZABÓR**

z dnia 28 kwietnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy 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 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), po stwierdzeniu że zmiana planu 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. i Nr XXXI.218.2014 Rady Gminy Zabór z dnia 14 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór,

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest przeznaczenie terenu pod eksploatację kruszywa naturalnego, a po okresie wydobywczym pod funkcję usługową, obejmującego obszar położony w miejscowości Łaz o powierzchni około 8,5 ha.

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

3. Integralnymi częściami do uchwały są:

1) rysunek w skali 1: 1000 stanowiący załączniki nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2.

DZIAŁ I.

Ustalenia ogólne

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

1) zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o której mowa w § 1 ust.1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Zabór, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, ustalone niniejszą zmianą planu, dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) funkcji - należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia;

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 potrzeb ludności, tj.; handel, gastronomię, usługi hotelarskie, administrację i inne nie wytwarzające dóbr materialnych;

8) filarze ochronnym – należy przez to rozumieć pas terenu, w granicach którego ze względu na ochronę oznaczonych obszarów lub budowli, wydobywanie kopalni nie może być prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych obszarów lub budowli;

9) 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.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

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

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów.

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

§ 4. 1. Na obszarze objętym zmianą planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

- 1) teren związany z powierzchnią eksploatacją kruszywa oraz usług po okresie wydobywczym, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem PE, U;
- 2) teren związany z powierzchnią eksploatacją kruszywa oraz teren pod planowaną drogę publiczną zbiorczą po okresie wydobywczym, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem PE, KDZ.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Zakazuje się lokalizacji reklam oraz tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowych.

2. Dopuszcza się lokalizację wolno stojących obiektów reklamowych o powierzchni nie większej niż 4 m².

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. Należy zachować warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania, określonych w przepisach, przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, poza inwestycjami ustalonymi w planie oraz innymi inwestycjami celu publicznego.

§ 8. Wszelkie uciążliwości związane z planowaną działalnością wydobywczą nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm. Należy przyjąć rozwiązania technologiczne i infrastrukturalne chroniące przed emisją zanieczyszczeń i hałasu w stopniu zapewniającym oddziaływanie inwestycji jedynie w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

§ 9. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne wykazane na rysunku zmiany planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. Wyznacza się teren przestrzeni publicznej o symbolu PE, KDZ.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 12. 1. Zabudowę, o której mowa w § 15 ust. 1 pkt 2 należy lokalizować:

- 1) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej wojewódzkiej,
- 2) 6 m od granicy ciągów komunikacji wewnętrznej,
- 3) 20 m od terenów leśnych.

2. Wysokość zabudowy:

- 1) dopuszcza się wysokość obiektów magazynowo – składowych do 6 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu,
- 2) dla pozostałej zabudowy do 8 m od poziomu terenu do okapu lub gzymsu; dachy spadziste o nachyleniu 30 – 45°, kryte dachówką.

3. Intensywność zabudowy:

- 1) maksymalna 0,5,
 - 2) minimalna 0,1.
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy do 50%.
5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%.

6. Zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z normatywem parkingowym i w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
- 2) 3 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych.

Rozdział 7.

Granice i sposoby 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

§ 13. 1. Należy zabezpieczyć wykopy przed osuwaniem się mas ziemnych – zapewnić stateczność geotechniczną skarp i zboczy eksploatacyjnego terenu górniczego oraz wyznaczyć pasy ochronne.

2. Na obszarze zmiany planu występuje udokumentowane złożo kruszywa naturalnego „Łaz I”, którego eksploatację należy prowadzić z uzyskaną koncesją.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. Nie wyznacza się terenów do scaleń i podziałów.

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. Wyznacza się teren związany z powierzchnią eksploatacją złoża kruszywa naturalnego „Łaz I” oraz usług po okresie wydobywczym, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **PE, U**, dla którego:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) przeznaczenie podstawowe terenu – przemysł wydobywczy, odkrywkowe wydobywanie kruszywa,
 - c) prowadzenie działalności wydobywczej zgodnie z wymogami określonymi w koncesji i w projekcie zagospodarowania złoża,
 - d) filar ochronny od drogi wojewódzkiej o szerokości 10 m; niwelacja do poziomu pasa drogowego,

- e) pozostawienie nieeksploatowanego pasa terenu o szerokości minimum 6 m od sąsiednich terenów o przeznaczeniu innym niż droga wojewódzka,
- f) zabezpieczenie wykopów przed osuwaniem się mas ziemnych,
- g) prowadzenie eksploatacji złoża metodą odkrywkową, bez użycia materiałów wybuchowych,
- h) prowadzenie prac ziemnych związanych z niwelacją terenu,
- i) gromadzenie nadkładu w miejscu nie objętym eksploatacją w sposób umożliwiający prowadzenie eksploatacji kruszywa z wykorzystaniem nadkładu do celów rekultywacyjnych i innych nie związanych z eksploatacją,
- j) prowadzenie rekultywacji po działalności wydobywczej powinno odbywać się sukcesywnie, w miarę jak teren staje się zbędny do dalszej działalności wydobywczej,
- k) zbywanie kruszywa powinno odbywać się w stanie nieprzetworzonym - naturalnym,
- l) zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym podlegają wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości 50 m i więcej,
- m) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywać się będzie istniejącym zjazdem;
- n) po zakończeniu działalności związanej z powierzchnią eksploatacją kruszywa ustala się kierunki rekultywacji – urbanizacja z przeznaczeniem terenu pod:
 - usługi handlowe, turystyczne i gastronomiczne, usługi komunikacyjne i urządzenia obsługi komunikacji samochodów oraz parkingi,
 - obiekty magazynowo - składowe,
 - przetwórstwo,
 - komunikację wewnętrzną,
 - w zakresie lokalizacji obiektów obowiązują ustalenia § 12 uchwały;

2) dopuszcza się:

- a) podział terenu po eksploatacji kruszywa na działki budowlane o minimalnej powierzchni 5000 m²; działki muszą mieć kształty geometryczne, umożliwiające zabudowę zgodnie z przeznaczeniem z zapewnieniem dojazdów z ciągów komunikacji wewnętrznej,
- b) kierunek rekultywacji rolnej, wodnej,
- c) nadwyżkę nadkładu przeznacza się do dyspozycji gminy do celów: naprawy dróg, wałów itp.

2. Wyznacza się teren związany z powierzchnią eksploatacją złoża kruszywa naturalnego „Łaz I” oraz teren pod planowaną drogę publiczną zbiorczą po okresie wydobywczym, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **PE, KDZ**, dla którego:

1) ustala się następujące warunki:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) przeznaczenie podstawowe terenu – przemysł wydobywczy, odkrywkowe wydobywanie kruszywa,
- c) prowadzenie działalności wydobywczej zgodnie z wymogami określonymi w koncesji i w projekcie zagospodarowania złoża,
- d) filar ochronny od drogi wojewódzkiej o szerokości 10 m; niwelacja do poziomu pasa drogowego,
- e) pozostawienie nieeksploatowanego pasa terenu o szerokości minimum 6 m od sąsiednich terenów o przeznaczeniu innym niż droga wojewódzka,
- f) zabezpieczenie wykopów przed osuwaniem się mas ziemnych,
- g) prowadzenie eksploatacji złoża metodą odkrywkową, bez użycia materiałów wybuchowych,
- h) prowadzenie prac ziemnych związanych z niwelacją terenu,

- i) gromadzenie nadkładu w miejscu nie objętym eksploatacją w sposób umożliwiający prowadzenie eksploatacji kruszywa z wykorzystaniem nadkładu do celów rekultywacyjnych i innych nie związanych z eksploatacją,
- j) prowadzenie rekultywacji po działalności wydobywczej powinno odbywać się sukcesywnie, w miarę jak teren staje się zbędny do dalszej działalności wydobywczej,
- k) zbywanie kruszywa powinno odbywać się w stanie nieprzetworzonym - naturalnym,
- l) zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym podlegają wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości 50 m i więcej,
- m) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywać się będzie istniejącym zjazdem,
- n) wydzielenie terenu pod drogę publiczną nastąpi po okresie eksploatacji kruszywa.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru zmiany planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – z drogą wojewódzką nr 282 poprzez istniejący zjazd;
- 2) obsługa komunikacyjna na obszarze zmiany planu odbywać się będzie poprzez projektowaną komunikację wewnętrzną;
- 3) dopuszcza się realizowanie w miarę potrzeb niezbędnych dojazdów, o szerokości umożliwiającej swobodne przejazdy samochodom samowładującym się (tatra, kamas) oraz pojazdom uprzywilejowanym,
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącego zjazdu,
- 5) miejsca postojowe należy zapewnić w ilości odpowiedniej do potrzeb – minimum 3 miejsca postojowe dla obsługi eksploatacji kruszywa.

§ 17. Warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) Zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się w okresie przejściowym możliwość budowy indywidualnych ujęć wody,
 - c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.
- 2) Odprowadzenie ścieków komunalnych:
 - a) ustala się docelowo odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej,
 - b) dopuszcza się w okresie przejściowym oraz dla potrzeb obiektów obsługi eksploatacji stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej.
- 3) Odprowadzenie ścieków przemysłowych docelowo do oczyszczalni po uprzednim ich podczyszczeniu:
 - a) Dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych w okresie przejściowym do indywidualnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem rozdzielenia ścieków technologicznych od bytowych lub oczyszczenia ścieków technologicznych poprzez separator.
- 4) W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:
 - a) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych po oczyszczeniu do wymogów określonych w pozwoleniu wodno – prawnym do zbiorników retencyjnych, skrzynek rozsączających lub istniejącego rowu melioracyjnego,
 - c) ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi, dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z dróg do gruntu przy zapewnieniu ich podczyszczenia np. przez separatory lub inne urządzenia w uzgodnieniu z właścicielem terenu.

- 5) Zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych.
- 6) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną obszaru objętego zmianą planu z istniejącej linii elektroenergetycznej, po jej rozbudowie, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dysponenta sieci,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdów.
- 7) Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej.
- 8) Dopuszcza się budowę sieci gazowej na warunkach określonych przez właściciela sieci gazowej i w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego.
- 9) Gromadzenie i usuwanie odpadów:
- a) ustala się ich wywóz na składowisko odpadów na podstawie umów cywilno – prawnych zawieranych przez właściciela posesji, zgodnie z zasadami ustalonymi przez władze gminy,
 - b) sposób gromadzenia i usuwania odpadów powinien zabezpieczyć środowisko przed zanieczyszczeniem,
 - c) zezwala się na gromadzenie odpadów wydobywczych związanych z eksploatacją kruszywa celem wykorzystania ich przy rekultywacji terenu.
- 10) Ochronę przeciwpożarową należy przewidzieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. Do czasu zagospodarowania terenów o których mowa w rozdziale 9, zgodnie z ustaleniami zmiany planu dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania, o ile nie jest on sprzeczny z ustaleniami zmiany planu i docelowo nie umożliwi zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 12.

Stawki procentowe

§ 19. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się 20% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 20. Uchyla się uchwałę nr VII/35/99 Rady Gminy w Zaborze z dnia 30 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega rozplakatowaniu na tablicy ogłoszeń w urzędzie gminy i w poszczególnych sołectwach.

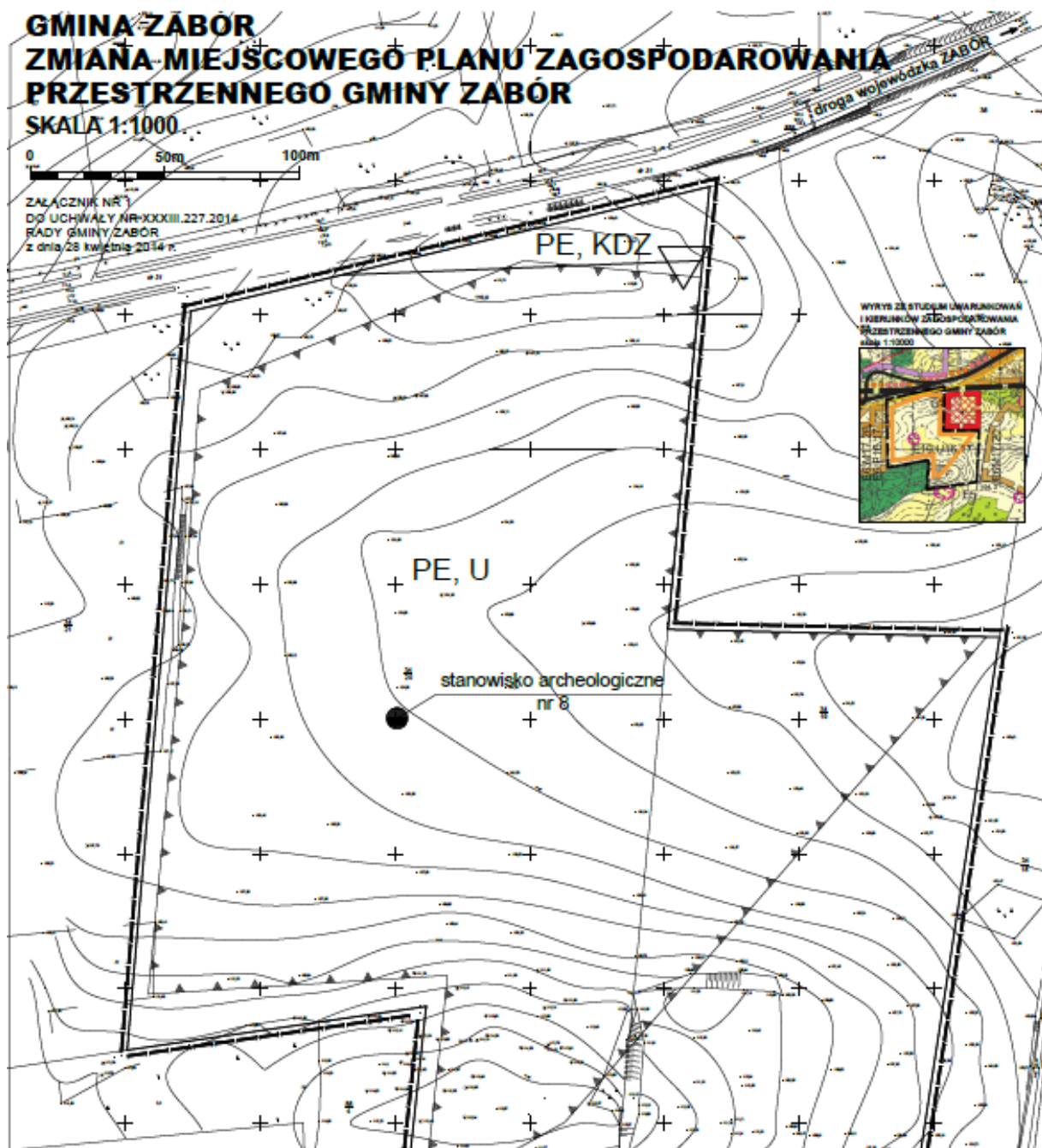
Przewodniczący Rady

Stanisław Myśliwiec

GMINA ZĄBÓR
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZĄBÓR
SKALA 1:1000



ZALĄCZNIK NR 7
 DO UCHWAŁY NR-XXXIII.227.2014
 RADY GMINY ZĄBÓR
 z dnia 28 kwietnia 2014 r.



WYKYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY ZĄBÓR
 Skala 1:10000



Oznaczenia:

granica obszaru objętego zmianą planu

Obowiązujące ustalenia zmiany planu:

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

PE, U teren związany z powierzchnią eksploatacją złoża kruszywa naturalnego "Łaz I" oraz usług po okresie wydobywczym

PE, KDZ teren związany z powierzchnią eksploatacją złoża kruszywa naturalnego "Łaz I" oraz teren pod planowaną drogę publiczną zbiorczą po okresie wydobywczym

Oznaczenia o charakterze informacyjnym:

linie istniejącego podziału terenów na działki

orientacyjny zjazd na teren

stanowisko archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej

granica udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego "Łaz I"



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII.227.2014

Rady Gminy Zabór

z dnia 28 kwietnia 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór

Na podstawie art.20 ust. 1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 216, ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. 2009 Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.), Rada Gminy Zabór rozstrzyga co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, obejmującej obszar położony w miejscowości Łaz oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia tej zmiany planu wynika, że realizacja zapisanych w niej zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

2. Nakłady związane z realizacją zapisów zawartych w przedmiotowej uchwale, w tym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowią zamierzenia realizacyjne inwestora i będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych gminy.