

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZABÓR

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie
Miłsko**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr VI.32.2019 z dnia 28 marca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Miłsko, **uchwała się, co następuje:**

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Miłsko nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr VI.34.2019 z dnia 28 marca 2019r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Miłsko, zwany dalej planem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000 – załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość elewacji budynku, znajdującej się od strony frontu działki, tj. tej granicy działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, liczoną jako długość linii prostej łączącej dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku, od strony frontu działki,
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym i literowym,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budowę: ogrodzeń, wiat śmietnikowych oraz infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów,
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami,
- 5) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się na jednym poziomie – w jednej kalenicy, z wyłączeniem lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego,
- 6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć jak w obowiązujących przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.
Ustalenia planu
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 3.1. Na rysunku planu wyznacza się teren o symbolu i przeznaczeniu MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 4.1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Zakazuje się lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, w tym urządzeń o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii.

§ 5.1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych obiektów budowlanych do gruntu na własnej nieruchomości oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do celów własnych.

2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w kierunku zachodnim, tj. przeciwnym w stosunku do skarpy doliny Odry.

§ 6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się odprowadzania ścieków przemysłowych, do ziemi i wód powierzchniowych.

§ 7. W celu określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznacza się tereny objęte ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska: tereny o symbolu MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Ustala się stosowanie do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe, w tym źródeł energii odnawialnej, za wyjątkiem źródeł i urządzeń, o których mowa w § 4 ust. 3.

§ 9. W granicach strefy ochrony sanitarnej o zasięgu 150m od terenu cmentarza - zlokalizowanego poza obszarem planu – wykazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia uchwały oraz przepisy odrębne w zakresie lokalizacji cmentarzy.

§ 10. Nie wyznacza się terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak:

- 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- 2) terenów górniczych,
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 6) innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obszarów, o których mowa w § 9.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

§ 11. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu, liczone od granicy działek, wymiary podano w metrach od 16m do 19m.

2. Linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym przeciwpożarowymi.

§ 12. 1. Na wykończenie elewacji budynków ustala się stosowanie: drewna, tynków, cegły licowej, ceramicznych materiałów licowych, kamienia naturalnego.

2. W zakresie kształtowania kolorystyki budynków ustala się stosowanie kolorów pastelowych tj. niejaskrawych.

§ 13. Lokalizowanie obiektów stałych lub czasowych o wysokości równej i większej niż 50m n.p.t. musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 15. 1. Obejmuje się ochroną zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne, wykazane na rysunku planu.

2. Zabytek archeologiczny, o którym mowa w ust. 1 oraz inne ujawnione przedmioty o cechach zabytku, należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 16. W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się lokalizowanie budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej.

3. W strefie ochrony sanitarnej od cmentarza, o której mowa w §9, ustala się zakaz lokalizowania studni i innych źródeł czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°-45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny, wystawki,

3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami, w tym w formie tarasu,

4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 25,0m.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy:

a) minimalną 1% powierzchni działki,

- b) maksymalną 25% powierzchni działki,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,75,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, o maksymalnej wysokości 6,5m do najwyższego gzymsu/okapu i 8,0m do kalenicy dachu,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - d) miejsc postojowych,
- 5) dopuszczenie lokalizowania budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej na granicy działki budowlanej.
- 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi powiatowej.
- 7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².
- § 18. 1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla terenu o symbolu MN – minimum 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny, w tym garaż.
- 2. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3. Ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych wbudowanych w budynki.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. Nie wyznacza się terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przed przystąpieniem do realizacji ustaleń planu.

§ 20. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki 100m².

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki 10,0m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 90° z dopuszczalną tolerancją 20°.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 1-3 przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 8.

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w granicach terenu objętego planem.

2. Dla infrastruktury technicznej należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz w granicach stref ograniczonego użytkowania i pasów eksploatacyjnych infrastruktury:

- 1) zakazuje się:
 - a) nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 1,0 m,
 - b) lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacji urządzeń reklamowych wymagających fundamentowania,
- 2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zieleni niskiej o wysokości maksymalnie 1,0 m.

4. Ustala się zapewnienie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych.

3. Dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

1) minimalne wymiary działki:

a) dla stacji słupowych 3x3m,

b) dla stacji kompaktowych 6x7m,

2) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m lub bezpośrednio z drogi przylegającej.

4. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki.

5. Linie elektroenergetyczne ustala się jako kablowe.

§ 23. 1. Ustala się gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady gospodarowania odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Ustala się obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnej liniami kablowymi.

2. Ustala się lokalizowanie urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego.

§ 26. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W przypadku zastosowania przydomowych oczyszczalni ścieków ustala się odprowadzenie ścieków oczyszczonych zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 3.

5. Ze względu na sąsiedztwo skarpy doliny Odry – teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, zlokalizowany poza planem, ustala się obowiązek przeprowadzenia badań geologicznych pod kątem uwarunkowań mogących mieć wpływ na powstanie warunków sprzyjających osuwaniu się mas ziemnych. W przypadku możliwości zaistnienia zagrożenia należy zastosować rozwiązania eliminujące zagrożenie lub odstąpić od lokalizowania przydomowej oczyszczalni ścieków.

6. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 5.

7. Ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ustaleniami § 8.

Rozdział 9.

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

§ 29. Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe, użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami uchwały.

Rozdział 10.
Stawki procentowe

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

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

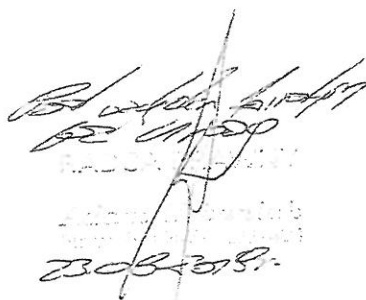
§ 31. Traci moc uchwała Rady Gminy Zabór Nr VII/50/03 z dnia 9 lipca 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obręb wsi Milsko (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 59, poz. 958).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Zabór.

Przewodniczący Rady

Dariusz Tarnas

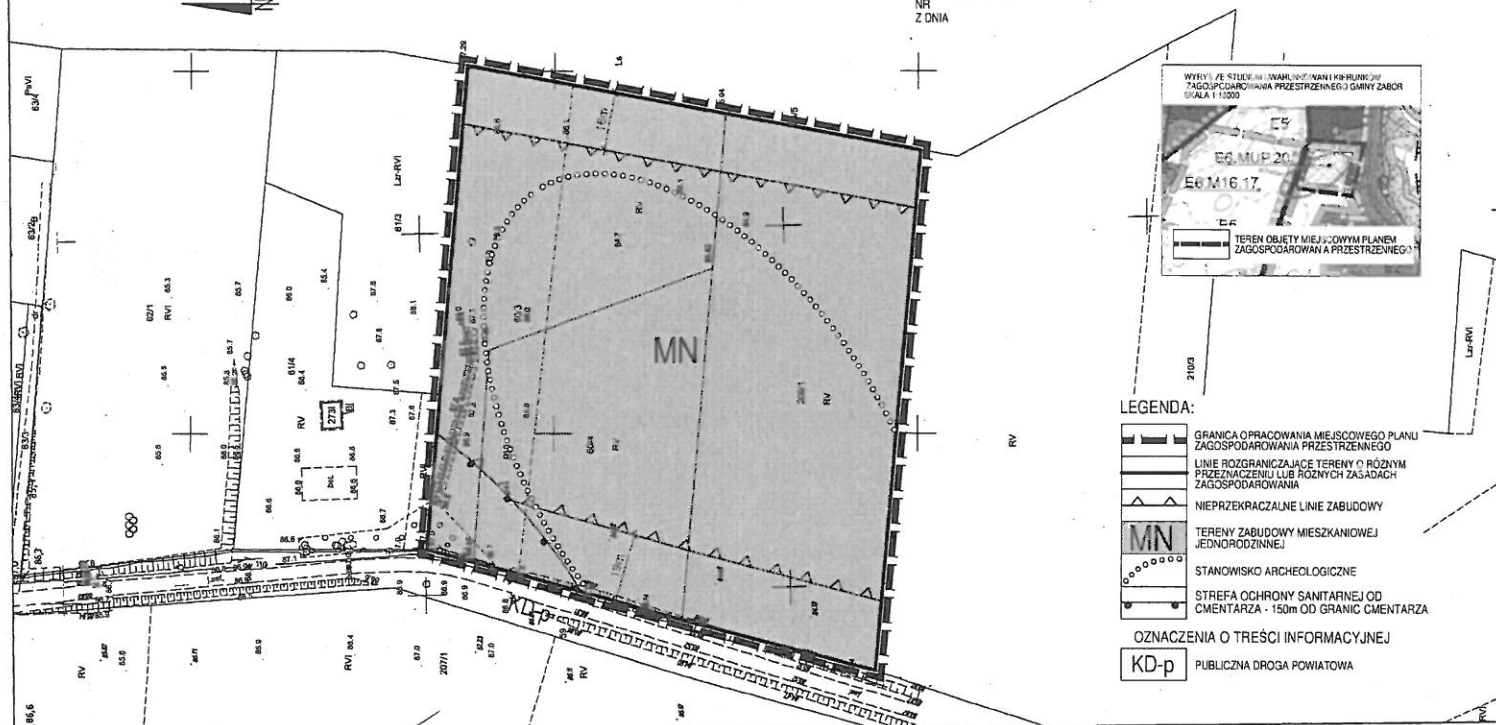


Handwritten signature and stamp of the Mayor of Zabór. The signature is written in cursive and appears to be 'Dariusz Tarnas'. Below the signature is a circular stamp with the text 'Gmina Zabór' and 'Wójt'.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY ZABÓR W OBRĘBIE MIŁSKO

SKALA 1:1000 0 10 20 40m

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
 RADY GMINY ZABÓR
 NR
 Z DNIA



LEGENDA:

- GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150m OD GRANIC CMENTARZA
- OZNACZENIA O TREŚCI INFORMACYJNEJ
 PUBLICZNA DROGA POWIATOWA

Wykonał: Marek Baliński
 Data wykonania kopii: dn. 18-03-2019 r.

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
 Nazwa materiału zasobu: mapa syt-wys.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 869),

Rada Gminy Zabór rozstrzyga, co następuje:

1. Realizacja ustaleń zmiany planu nie wymaga działań w zakresie budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy.

2. W przypadku zaistnienia potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez Gminę odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków ze źródeł określonych w pkt. 3.

3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania środków:

- a) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
- b) z kredytów i pożyczek,
- c) z obligacji komunalnych,
- d) z udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

Uzasadnienie

Niniejszy dokument sporządzono działając w oparciu o art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, nakładający na wójta obowiązek sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem.

Prace nad sporządzeniem niniejszego projektu planu miejscowego, zwanego dalej planem, zostały podjęte na podstawie uchwały Rady Gminy Zabór Nr VI.32.2019 z dnia 28 marca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Milsko, obejmującego teren wykazany na załączniku graficznym do ww. uchwały.

Obecnie na przedmiotowym terenie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Milsko, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr VII/50/03 z dnia 9 lipca 2003r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z 2003r. Nr 59 poz. 958. Zgodnie z jego ustaleniami planowaną funkcją dla przedmiotowego terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Aktualnie obowiązujący plan został sporządzony w trybie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym i nie spełnia wymogów określonych w przepisach w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego z ustawy z 2003r. i wymaga dostosowania do obowiązującego stanu prawnego. Zaistniała konieczność uwzględnienia innych uwarunkowań prawnych, które uległy zmianie w czasie obowiązywania dotychczasowego planu, m.in. w związku ze zniesieniem jednej z form ochrony przyrody, jaką jest obszar chronionego krajobrazu.

Planem objęto tereny o łącznej powierzchni ok. 1,73 ha w obrębie Milsko. Są to grunty własności prywatnej, sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako grunty orne klas V, VI, przewiduje się utrzymanie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Plan sporządza się na wniosek prywatnego inwestora w celu dostosowania zapisów do bieżących potrzeb w zakresie: korekty linii zabudowy, minimalnej powierzchni działki budowlanej, zwiększenia wysokości projektowanej zabudowy, przy szczególnym uwzględnieniu zasad ochrony środowiska, przyrody, ładu przestrzennego i krajobrazu oraz zmian zachodzących w życiu społecznym i gospodarczym Gminy.

Powyższe umożliwi realizację planowanych inwestycji w obszarze wyposażonym w infrastrukturę drogową, wodociąg, elektroenergetykę i telekomunikację.

W trybie sporządzania planu stwierdzono brak sprzeczności ustaleń projektu planu z ustaleniami posiadanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór, zwanego dalej studium. Do projektu uchwały dołączono wyrys ze studium z naniesionym obszarem, objętym planem.

W kierunkach rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjętych w obowiązującym studium, przedmiotowy teren może być przeznaczony pod lokalizację następujących funkcji: mieszkalnictwo wielorodzinne, jednorodzinne, zagrodowe (M), usługi publiczne, komercyjne (U), wytwórczość, przemysł, składy, transport, hodowla, ogrodnictwo (P). Plan zakłada realizację funkcji mieszkalnej.

Rozwój przestrzenny terenów gminy będzie miał miejsce przy bezwzględnym przestrzeganiu przyjętych w studium zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz zachowaniu właściwych standardów funkcjonalnych, technicznych i estetycznych zabudowy.

Ze względów przestrzennych, środowiskowych i krajobrazowych w planie nie przewidziano lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, w tym urządzeń o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

Ustalenia projektu planu realizują zapisy i wymogi zawarte w przepisie art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - plan spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej oraz na załączniku graficznym do niniejszego dokumentu. Dokument zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy, minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Parametry ustalono po analizie istniejącego stanu i sposobu zagospodarowaniu obszaru planu i terenów sąsiednich;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - powyższe zagadnienie uregulowano poprzez ustalenia szczegółowe w zakresie zasad i parametrów kształtowania zabudowy;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - powyższe zagadnienie uregulowano w poprzez m.in.: określenie zasad gospodarowania odpadami, zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania turbin wiatrowych, zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, obowiązku stosowania do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe.

Nie występowano o zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, ze względu na brak takiej potrzeby.

Zgodnie z przepisami art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 2081 z późn. zm.) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt dokumentu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie PPIS w Zielonej Górze oraz PWIS w Gorzowie Wlkp. RDOŚ wydał opinię negatywną, uwagi wskazane w opinii uwzględniono w planie i w prognozie;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględniono poprzez zapis o konieczności uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu ujawnionych przedmiotów o cechach zabytku, a także poprzez objęcie ochroną w planie miejscowym stanowiska archeologicznego, występującego na obszarze opracowania planu – Miłsko 9 (AZP 62-16/13), dla którego sporządzono Opracowanie archeologicznych badań sondażowych na działkach 60/3, 60/4, 209/1 (stanowisko archeologiczne nr 9) w m. Miłsko. Zgodnie z wnioskami wynikającymi z ww. opracowania, wartość poznawcza przebadanego stanowiska jest niewielka. Wszelkie prace ziemne, jakie miałyby być wykonywane w tym miejscu w przyszłości, należy prowadzić pod dozorem archeologicznym;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – uwzględniono poprzez zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych funkcji terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Niewielka część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 150m. W tym obszarze wprowadzono zakaz lokalizowania studni i innych źródeł czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych w zakresie lokalizacji cmentarzy.

W obszarze objętym planem nie występują: udokumentowane złoża surowców naturalnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych. Jednakże, ze względu na sąsiedztwo skarpy doliny Odry, zakwalifikowanej jako teren zagrożony ruchami masowymi ziemi, planowana inwestycja, w przypadku zaistnienia w podłożu sprzyjających warunków geologicznych, ułatwiających przepływ podziemny wprowadzanych z powierzchni uszczelnionych wód opadowych oraz ścieków z przydomowych oczyszczalni, w kierunku skarpy, może spowodować uruchomienie procesu osuwania się mas ziemnych. W związku z powyższym w projekcie planu ustalono kierunek spływu wód opadowych oraz ścieków oczyszczonych w kierunku zachodnim.

Ze względu na sąsiedztwo terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, działalność projektowa winna być poprzedzona sporządzeniem dokumentacji geologicznej określającej model budowy geologicznej i uwarunkowania wynikające dla wprowadzenia wód i ścieków do ziemi, jak też ocenę zagrożenia mogącego wystąpić w przypadku sprzyjających osuwaniu uwarunkowań geologicznych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności – zagadnienie uwzględniono poprzez dostosowanie planowanego zagospodarowania do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym układu komunikacyjnego, struktury własności, kontynuację istniejących funkcji, w ramach dopuszczonych przez studium;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na terenie objętym planem nie występują tereny istotne dla obronności państwa. Plan poddano procedurze uzgodnienia z właściwymi organami w zakresie bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez uzgodnienie i opiniowanie dokumentu z organami administracji publicznej. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Przyjęte w dokumencie rozwiązania pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury, należącej do zadań własnych gminy;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dokument dopuszcza realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w obszarze planu;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział społeczeństwa w pracach nad dokumentem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9, 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu składania uwag dotyczących projektu planu przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Zabór.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, oraz w ustawowym terminie 14 dni po wyłożeniu nie wpłynęły żadne uwagi do ww. projektu. W związku z powyższym, nie stwierdza się potrzeby załączenia do uchwały w sprawie uchwalenia planu rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu. Wymóg ten, w razie zgłoszonych uwag, narzuca art. 20 ust. 1 ustawy.

Zgodnie z przepisami art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 2081 z późn. zm.) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, zapewniając wymagany ustawowo udział społeczeństwa w tym postępowaniu. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – uwzględniono poprzez udział społeczeństwa w procesie sporządzania planu (zagadnienie omówione w pkt 10), a także poprzez możliwość wglądu do dokumentacji prac planistycznych;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – na terenie objętym planem dostawa wody zapewniona jest z gminnego systemu wodociągowego.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W dokumencie interes prywatny został uwzględniony w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich wniosków dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy uwzględniono w planie poprzez lokalizowanie projektowanej funkcji (tereny zabudowy mieszkaniowej) bezpośrednio obsługiwanej z drogi publicznej powiatowej.

Obszar, dla którego sporządzany jest plan, stanowi kontynuację terenów położonych w granicach jednostki osadniczej miejscowości Milsko.

Zapisy planu nie ustalają zasad ruchu pieszego i rowerowego ze względu na brak występowania zagadnienia w obszarze planu.

Projektowane rozwiązania pozwolą na kompleksowe zagospodarowanie terenu, w zgodzie z wymaganymi standardami jakości środowiska, stanowić będą także podstawę zrównoważonego rozwoju gminy Zabór.

Gmina Zabór posiada opracowaną analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr XXVII.192.2017 z dnia 13 września 2017r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, w oparciu o wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zabór i oceny postępów

w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010-2016, uznaje się za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące w dniu podjęcia ww. uchwały, w tym plan, który obowiązywał dotychczas na przedmiotowym obszarze.

Jednocześnie dopuszcza się, w zależności od potrzeb, przystąpienie do sporządzania planów miejscowych lub zmiany planów obowiązujących, których konieczność opracowania wynikać będzie z uzasadnionych potrzeb, zamierzeń inwestycyjnych gminy oraz od zmiany przepisów prawa.

W związku z koniecznością dostosowania zapisów planu do obowiązujących przepisów w zakresie planowanych inwestycji, stwierdzono, że niezbędne jest sporządzenie nowego opracowania planistycznego w zakresie wskazanym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu.

W projekcie planu starano się wykorzystać wszystkie możliwości prawne zabezpieczenia interesu ekonomicznego Gminy w ramach obowiązującego prawa i z poszanowaniem interesu osób trzecich.

Ustalenia przedmiotowego planu w sposób programowy wyznaczają obszary do zabudowy, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Miłsko, z uwzględnieniem panującej sytuacji społeczno-gospodarczej, panujących warunków fizjograficznych, z poszanowaniem środowiska przyrodniczego, w tym ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, a także zabezpieczają obsługę w systemy infrastruktury technicznej.

Mając na uwadze powyższe oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 506 z późn. zm.), stanowiący, że do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, nie zastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów i art. 7 ust. 1 pkt 1, stanowiących, że zaspokajanie potrzeb wspólnoty w zakresie ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska należy do zadań własnych gminy, sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działając w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym, stanowiący, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładającym na wójta obowiązek przedstawienia radzie gminy projektu planu miejscowego, kieruje się sporządzony projekt planu wraz z dokumentacją planistyczną do uchwalenia.