

z dnia 23 sierpnia 2019 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ZABÓR**

z dnia ..... 2019 r.

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

Na podstawie rt.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 XXXII.240.2018 z dnia 18 maja 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Przytok, **uchwała się, co następuje:**

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Przytok 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 Przytok, zwany dalej planem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny, obejmujący działkę nr ewidencyjny 148, w skali 1:1000 – załącznik Nr 1,
- 2) załącznik graficzny, obejmujący działkę nr ewidencyjny 168/17, w skali 1:1000 – załącznik Nr 2,
- 3) załącznik graficzny, obejmujący działkę nr ewidencyjny 204/11, w skali 1:1000 – załącznik Nr 3,
- 4) załącznik graficzny, obejmujący działkę nr ewidencyjny 527/24, w skali 1:1000 – załącznik Nr 4,
- 5) załącznik graficzny, obejmujący działkę nr ewidencyjny 250, w skali 1:1000 – załącznik Nr 5,
- 6) załącznik graficzny, obejmujący obszar położony w rejonie ul. Myśliwskiej, ul. Widokowej, ul. Ruczajowej, wraz z wrysem ze studium, w skali 1:1000 – załącznik Nr 6,
- 7) załącznik graficzny, obejmujący działki nr ewidencyjny 304/114, 304/115, 304/116, 304/117, 304/118, 304/119, 304/121, 304/122, 304/123, w skali 1:1000 – załącznik Nr 7,
- 8) załącznik graficzny, obejmujący obszar położony w rejonie ul. Golfowej (Os. Zdrojowe), w skali 1:1000 – załącznik Nr 8,
- 9) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 9.

4. Cytowane wyżej numery działek z ewidencji gruntów i budynków oraz nazwy ulic nie są ustaleniami planu.

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

- 1) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość elewacji budynku, wiaty, 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, wiaty, 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,
- 7) wiacie – należy przez to rozumieć szczególny rodzaj budynku, stanowiący pomieszczenie naziemne nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione.

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 tereny o symbolu i przeznaczeniu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 3) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług,
- 4) US – tereny sportu i rekreacji,
- 5) E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej,
- 6) G – tereny infrastruktury gazowniczej,
- 7) KX – tereny ciągów pieszych,
- 8) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 9) U – tereny usług.

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 o mocy przekraczającej 100kW.

4. 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.

§ 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:

- 1) tereny o symbolu MN, MN,U jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny o symbolu US jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 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 i 4.

§ 9. 1. Ustala się ochronę i utrzymanie istniejącego systemu drenażu.

2. W przypadku realizacji inwestycji kolidującej z istniejącym systemem drenażu należy go przebudować lub odbudować, zapewniając właściwe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Na części terenów o symbolach MN10, KDW, znajdujących się w ewidencji terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obowiązują zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

2. Wyznacza się obszar, zgodnie z rysunkiem planu, wymagający wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej w zakresie określenia warunków stateczności gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3.**

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

§ 11. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu, wymiary podano w metrach od 4m do 8m.

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 zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne, wykazane na rysunku planu.

2. Zabytki archeologiczne, o których 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. 1. Ustala się przestrzenie publicznie dostępne:

- 1) tereny dróg wewnętrznych o symbolu KDW,
- 2) tereny ciągów pieszych o symbolu KX.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- 2) dopuszcza się:
  - a) realizację elementów małej architektury, infrastruktury, związanych z wyposażeniem terenów publicznych oraz wykonywaniem zadań w ramach realizacji celu publicznego,
  - b) lokalizowanie infrastruktury technicznej,
  - c) realizację obiektów małej architektury i innych urządzeń związanych z funkcją drogi oraz poprawy bezpieczeństwa publicznego.

§ 17. 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

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN2, MN4, MN5, MN17 ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°-45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami, w tym w formie tarasu,
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej:
  - a) 15,0m – dla terenu o symbolu MN4,
  - b) 20,0m – dla terenu o symbolu MN2, MN5, MN17,
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów, zgodnie z ustaleniami uchwały.

4. 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 powierzchni zabudowy 36m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3,5m do najwyższego gzymsu/okapu i 5,5m do kalenicy dachu,
  - b) infrastruktury technicznej,
  - c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
  - d) miejsc postojowych.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - 1) 750m<sup>2</sup> – dla terenu o symbolu MN17,
  - 2) 800m<sup>2</sup> – dla terenu o symbolu MN5,
  - 3) 1000m<sup>2</sup> – dla terenu o symbolu MN2,
  - 4) 1300m<sup>2</sup> – dla terenu o symbolu MN4.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1, MN3 ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
  - b) 4,5m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 9,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°-45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich nad garażami, w tym w formie tarasu,
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 18,0m,
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów, zgodnie z ustaleniami uchwały.
  4. 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 powierzchni zabudowy  $36\text{m}^2$  i maksymalnej wysokości 3,5m do najwyższego gzymsu/okapu i 5,5m do kalenicy dachu,
- b) infrastruktury technicznej,
- c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
- d) miejsc postojowych.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) od publicznej drogi gminnej poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW – do terenu o symbolu MN1,
- 2) od drogi wewnętrznej o symbolu KDW, od publicznej drogi gminnej – do terenu o symbolu MN3.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1)  $850\text{m}^2$  – dla terenu o symbolu MN1,
- 2)  $1000\text{m}^2$  – dla terenów o symbolu MN3.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN14, MN15 ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
- b) 4,5m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 10,5m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $20^\circ$ - $45^\circ$ , zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

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

4) maksymalną szerokość elewacji frontowej:

- a) 15,0m – dla terenów o symbolach MN6, MN14,
- b) 18,0m – dla terenu o symbolu MN8, MN11,
- c) 20,0m – dla terenów o symbolach MN7, MN9, MN10, MN12, MN15,

5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów, zgodnie z ustaleniami uchwały.

4. 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 powierzchni zabudowy  $36\text{m}^2$  i maksymalnej wysokości 3,5m do najwyższego gzymsu/okapu i 5,5m do kalenicy dachu,

- b) infrastruktury technicznej,
- c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
- d) miejsc postojowych,
- e) dla terenu o symbolu MN9 – zbiorników wodnych, zasilanych wodami gruntowymi i opadowymi, bez możliwości piętrzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) 750m<sup>2</sup> – dla terenu o symbolu MN8,
- 2) 850m<sup>2</sup> – dla terenu o symbolu MN14,
- 3) 900m<sup>2</sup> – dla terenów o symbolach MN9, MN12,
- 4) 950m<sup>2</sup> – dla terenu o symbolu MN11,
- 5) 1000m<sup>2</sup> – dla terenów o symbolach MN6, MN7, MN10,
- 6) 1200m<sup>2</sup> – dla terenu o symbolu MN15.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN13, MN16** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
  - b) 6,5m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 12,5m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°-45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich: nad garażami, w tym w formie tarasu, nad lukarnami,
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej:
  - a) 15,0m - dla terenu o symbolu MN13,
  - b) 20,0m - dla terenu o symbolu MN16,
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów, zgodnie z ustaleniami uchwały.

4. 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 powierzchni zabudowy 36m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3,5m do najwyższego gzymsu/okapu i 5,5m do kalenicy dachu,
  - b) infrastruktury technicznej,

- c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
- d) miejsc postojowych.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) 800m<sup>2</sup> – dla terenu o symbolu MN16,
- 2) 1300m<sup>2</sup> – dla terenu o symbolu MN13.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN,U1 ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. Ustala się lokalizowanie usług wbudowanych w budynek mieszkalny.

3. Ustala się lokalizowanie budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie wolno stojącej.

4. W ramach funkcji usługowej ustala się możliwość lokalizowania: handlu detalicznego, usług rzemieślniczych, doradztwa, biur, agencji.

5. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
- b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 10,5m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 25°-45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

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

4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 25m.

6. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy:

- a) minimalną 1% powierzchni działki,
- b) maksymalną 50% powierzchni działki,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 0,01,
- b) maksymalną 1,50,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 35%,

4) dopuszczenie lokalizowania:

- a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 36m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3,5m do najwyższego gzymsu/okapu i 5,5m do kalenicy dachu,
- b) infrastruktury technicznej,
- c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
- d) miejsc postojowych.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolach KDW.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US1, US2 ustala się przeznaczenie: sport i rekreacja.



2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się lokalizowanie: terenowych obiektów sportowych: boisk do gier zespołowych, placów zabaw, kortów itp., hali sportowej, wiat, sanitariatów, budynków administracyjno-socjalnych, magazynów na sprzęt, obiektów towarzyszących funkcji pola golfowego.

3. Na terenie o symbolu US2 dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkalnej – lokali mieszkalnych w istniejącym budynku.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
- b) 10,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 15,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, jednospadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $10^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , dopuszcza się: dach płaski w formie tarasu widokowego, dach płaski nad lukarnami, pokrycie pneumatyczne powłokowe,

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej:

- a) 25m – dla terenu o symbolu US1,
- b) 50m – dla terenu o symbolu US2,

4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów, zgodnie z ustaleniami uchwały.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy:

- a) minimalną 1% powierzchni działki,
- b) maksymalną:
  - 30% powierzchni działki - dla terenu o symbolu US1,
  - 20% powierzchni działki - dla terenu o symbolu US2,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 0,01,
- b) maksymalną:
  - 0,90 - dla terenu o symbolu US1,
  - 0,60 - dla terenu o symbolu US2,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,

4) dopuszczenie lokalizowania:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
- c) miejsc postojowych,
- d) zieleni niskiej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolach KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1)  $1300\text{m}^2$  – dla terenu o symbolu US1,
- 2)  $5000\text{m}^2$  – dla terenu o symbolu US2.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1, U2 ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się możliwość lokalizowania: handlu detalicznego, myjni, usług rzemieślniczych, doradztwa, biur, agencji, gastronomii.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
- b) 8,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 14,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $10^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) maksymalną szerokość elewacji frontowej:

- a) 20m – dla terenu o symbolu U1,
- b) 35m – dla terenu o symbolu U2.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy:

- a) minimalną 1% powierzchni działki,
- b) maksymalną 50% powierzchni działki,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 0,01,
- b) maksymalną 1,5,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,

4) dopuszczenie lokalizowania:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
- c) miejsc postojowych,
- d) obiektów tymczasowych – hal magazynowych o konstrukcji przenośnej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolach KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej  $1400m^2$ .

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się przeznaczenie: infrastruktura elektroenergetyczna.

2. Ustala się funkcje dopuszczone: infrastruktura techniczna inna niż elektroenergetyczna.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 1 kondygnacja nadziemna,
- b) 5,0m do najwyższego punktu dachu,

2) maksymalną szerokość elewacji frontowej 2,5m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy:

- a) minimalną 1% powierzchni działki,
- b) maksymalną 50% powierzchni działki,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 0,01,
- b) maksymalną 0,50,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 4) zakazuje się:

- a) lokalizowania obiektów małej architektury,
- b) nasadzeń zieleni.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolach KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię działki 25m<sup>2</sup>.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G ustala się przeznaczenie: infrastruktura gazownicza.

2. Ustala się utrzymanie przebiegu gazociągu przesyłowego średniego ciśnienia relacji Zawada – Zabór.

3. Wyznacza się strefę kontrolowaną od gazociągu przesyłowego średniego ciśnienia relacji Zawada – Zabór – 1m od osi gazociągu w obie strony, w obrębie której obowiązują zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone w przepisach odrębnych i w uchwale.

4. Dla istniejącego gazociągu przesyłowego relacji Zawada – Zabór dopuszcza się: demontaż, odbudowę, rozbudowę, przebudowę, po trasie istniejącego gazociągu.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami, w tym tymczasowymi,
- 2) intensywność zabudowy 0,0,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 100%,
- 4) dopuszczenie:

- a) lokalizowania infrastruktury technicznej,
- b) nasadzeń zieleni niskiej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania swobodnego przepływu wód,
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budowli hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem cieku melioracji wodnej,
  - b) urządzeń melioracji wodnych,
  - c) przejść i przejazdów drogowych w formie przepustów lub drogowych obiektów inżynierskich.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolu KDW poprzez tereny ciągów pieszych o symbolu KX.

§ 28. 1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych:

- 1) dla terenów o symbolu MN – minimum 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny, w tym garaż,
- 2) dla terenu o symbolu MN,U – minimum 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalno-usługowy,
- 3) dla terenu o symbolu US1 – minimum 2 miejsca postojowe i jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 4) dla terenu o symbolu US2 – minimum 4 miejsca postojowe i jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

5) dla terenów o symbolu U – minimum 2 miejsca postojowe i jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami ust. 1.

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**

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

§ 30. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki 100m<sup>2</sup>.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki 15,0m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 90° z dopuszczalną tolerancją 10°.

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**

§ 31. 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, przy czym dla napowietrznych linii elektroenergetycznych są to strefy ograniczonego użytkowania, a dla gazociągu przesyłowego – strefa kontrolowana, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz w granicach stref ograniczonego użytkowania, strefy kontrolowanej oraz 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.

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

2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych wbudowanych w budynki lub jako wolno stojące.

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.

6. Wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych SN 15kV – 6m od osi linii w każdą stronę, w obrębie której obowiązują zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone w przepisach odrębnych i w uchwale.

7. Wyznacza się tereny infrastruktury elektroenergetycznej o symbolu E, dla których obowiązują ustalenia uchwały oraz przepisy odrębne.

§ 33. 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.

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

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

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

§ 36. 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 oraz w szczególności uwzględniając warunki hydrogeologiczne.

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

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

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

2. Wyznacza się teren infrastruktury gazowniczej o symbolu G, dla którego obowiązują ustalenia uchwały oraz przepisy odrębne.

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

§ 39. 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolu:

1) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach od 2m do 30m,

2) **KX** – tereny ciągów pieszych, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach od 4m do 5m.

2. W liniach rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie: chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i porządku publicznego, obiektów do obsługi komunikacji zbiorowej, pasów zieleni oraz inwestycji, o których mowa w § 16 ust. 2 pkt 2.

3. Dla terenów o symbolu KDW dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni.

4. Dla terenów ciągów pieszych o symbolu KX ustala się:

1) obowiązek zapewnienia dostępu do terenów o symbolu WS,

2) dopuszczenie prowadzenia ruchu rowerowego.

## **Rozdział 9.**

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

§ 40. 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**

§ 41. 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:

- 1) dla terenów komunalnych 0,1%,
- 2) dla terenów pozostałych 20%.

**Rozdział 11.**  
**Przepisy końcowe**

§ 42. Tracą moc Uchwały Rady Gminy Zabór:

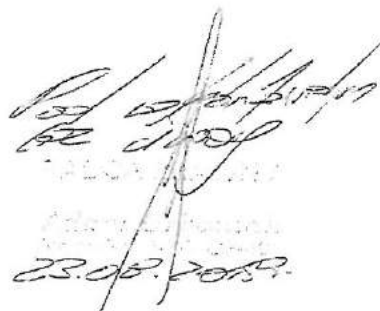
- 1) Nr VII/35/99 z dnia 30 czerwca 1999r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 32, poz. 345), w zakresie objętym niniejszą uchwałą,
- 2) Nr V/35/03 z dnia 24 kwietnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji funkcji mieszkaniowej, działalności gospodarczej, letniskowej, zalesień, na tereny w gminie Zabór (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 37, poz. 731), w zakresie objętym niniejszą uchwałą,
- 3) Nr XVII/113/08 z dnia 25 lipca 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe” (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 87, poz. 1342), w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

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

Przewodniczący Rady

Dariusz Tarnas



Handwritten signature and date: 23.08.2019.





Wykonał: Marek Bałicki

Data wykonania kopii: dn. 29-05-2018 r.

*Marek Bałicki*  
Podinspektor  
w Starostwie Powiatowym  
w Zielonogórze

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Nazwa materiału zasobu: mapa syt-wys.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ZABÓR W OBRĘBIE PRZYTOK

SKALA 1:1000

0 10 20 40m



Wykonał: Marek Balicki

*Marek Balicki*

Data wykonania kopii dn. 29-05-2018 r.

Podinspektor  
w Starostwie Powiatowym

Poświadczą się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Nazwa materiału zasobu: mapa sył-wys.

GG-I.6642.1876.2018

Skala 1:1000

5.167.26.08.3, 5.167.26.13.1



Wykonał: Marek Bałicki

Data wykonania kopii: dn. 29-05-2018 r.

*[Signature]*  
 Podpisano i potwierdzono  
 w Starostwie Powiatowym  
 w Zielonogórze

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

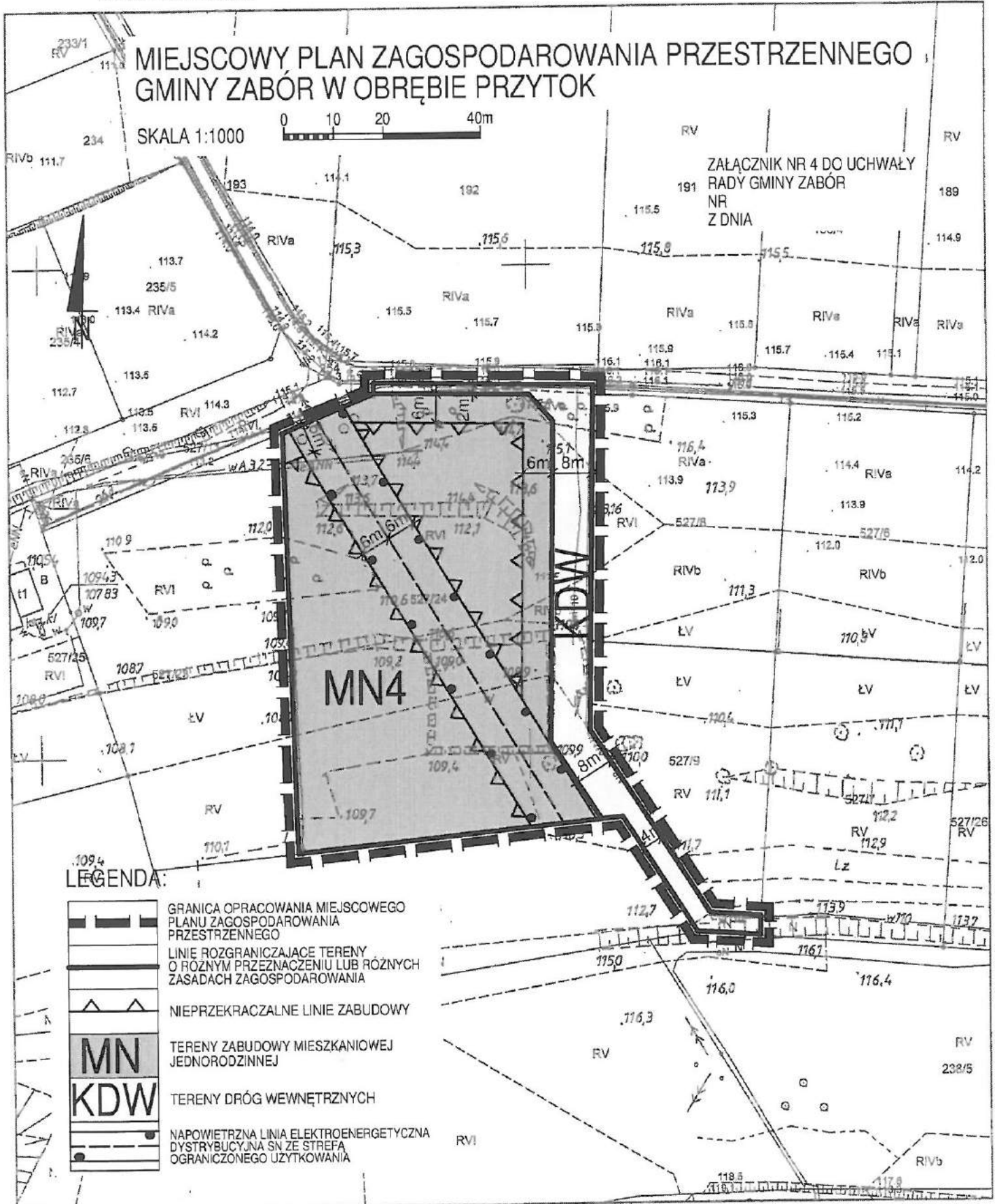
STAROSTA ZIELONOGÓRSKI

Województwo: Lubuskie  
Powiat: zielonogórski  
Jednostka ewidencyjna: Zabór  
Obręb ewidencyjny: Przytok

GG-I.6642.1876.2018

Skala 1:1000

5.167.26.08.3, 5.167.26.13.1



Wykonał: Marek Balicki

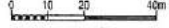
Marek Balicki

Id: D8510F21-AC1F-454C-9983-05BDF04E5455 Projekt  
Data wykonania kopii dn. 29-05-2018 w Zielonej Górze

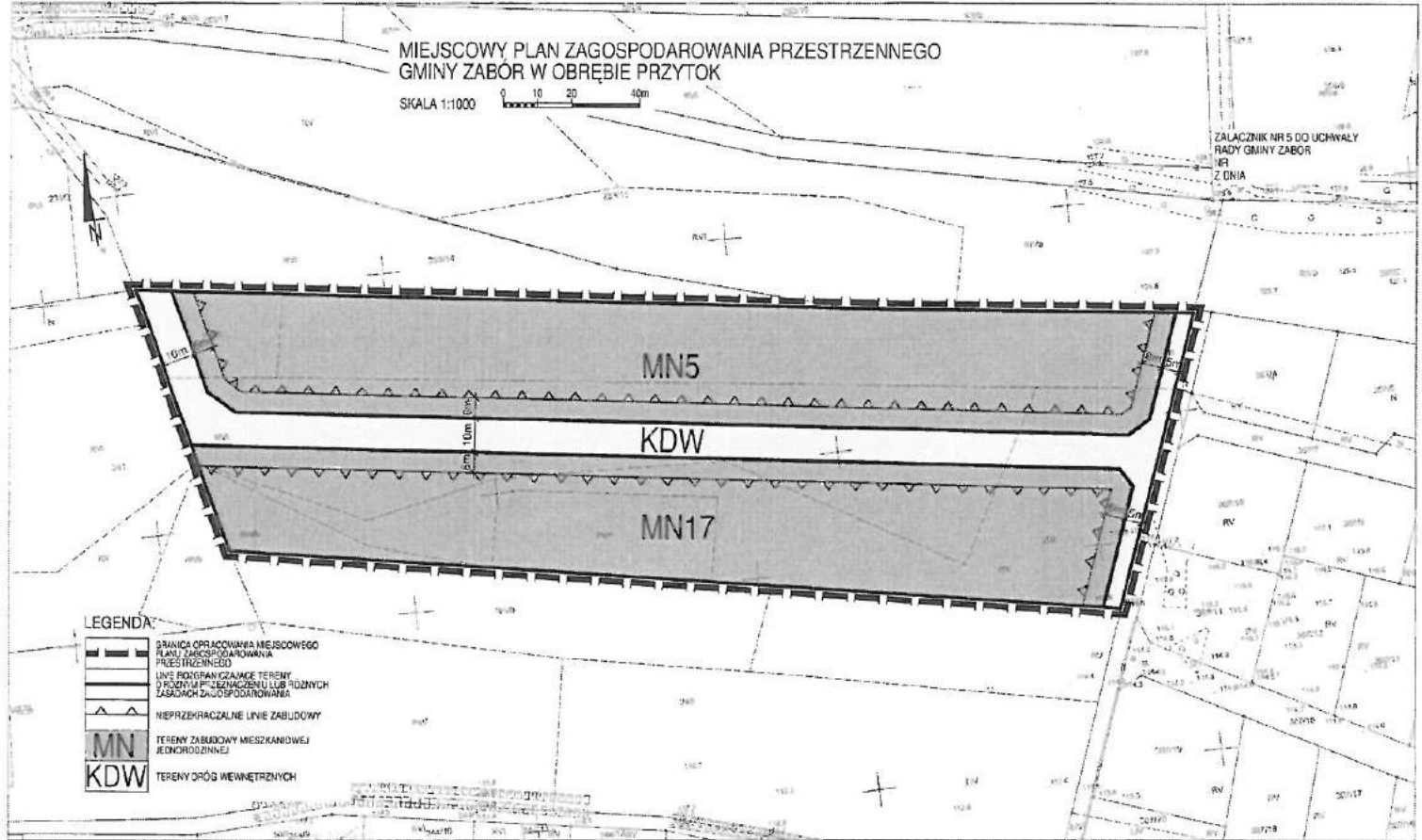
Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
Nazwa materiału zasobu: mapa syt-wys.  
Strona 1

### MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABÓR W OBRĘBIE PRZYTOK

SKALA 1:1000



ZALĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY  
RADY GMINY ZABÓR  
NR  
Z DNIA



**LEGENDA:**

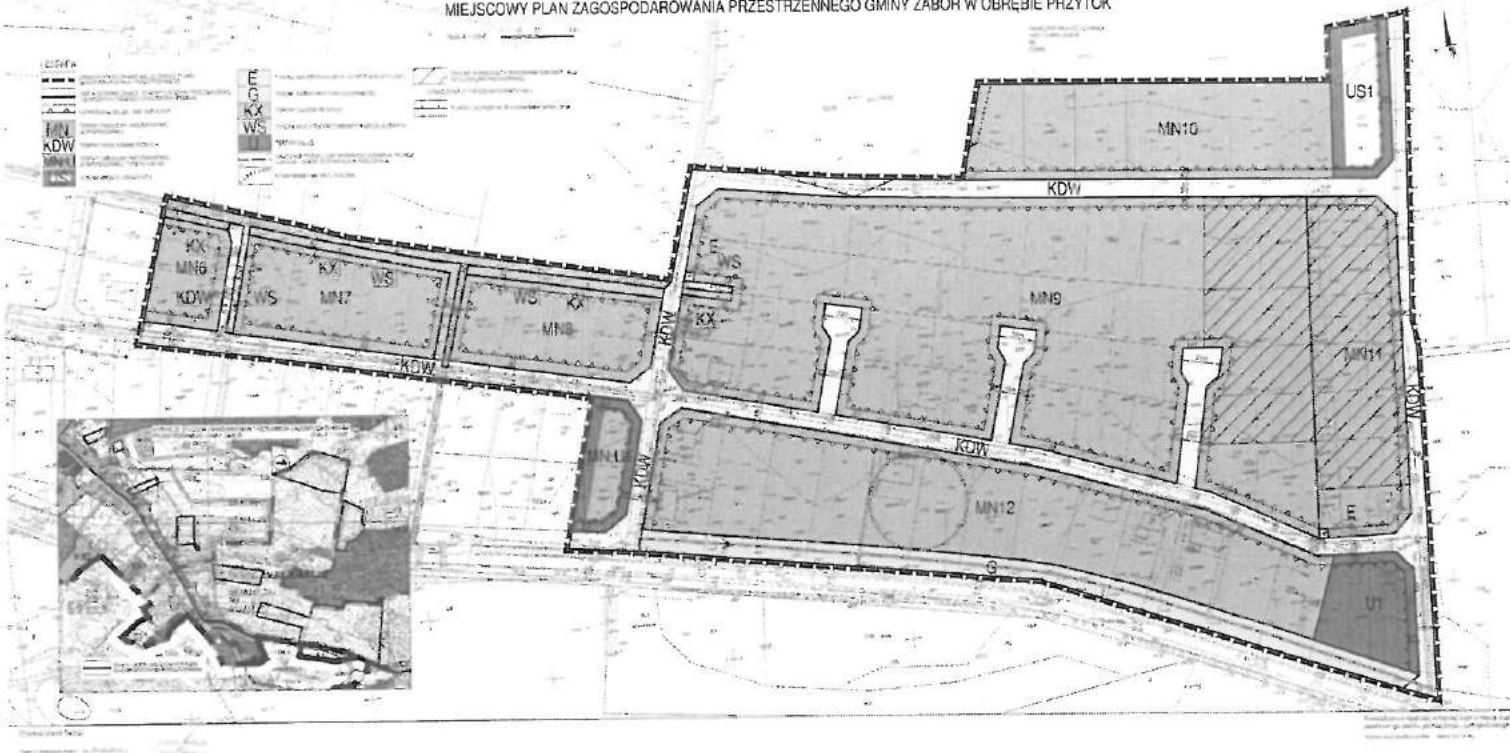
- GRANICA OPRACOWANIA MEJSOWEGO
- PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE PODGRANICZĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

Wykonali: Marek Basiada

Data wykonania: kwiecień 2018 r.

Podważona jest wiarygodność niniejszego kopii z treści materiału planowego ze względu na niedostępną kopię kartograficzną. Składowy materiał: skala 1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABÓR W OBRĘBIE PRZYTOK








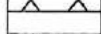

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ZABÓR W OBRĘBIE PRZYTOK

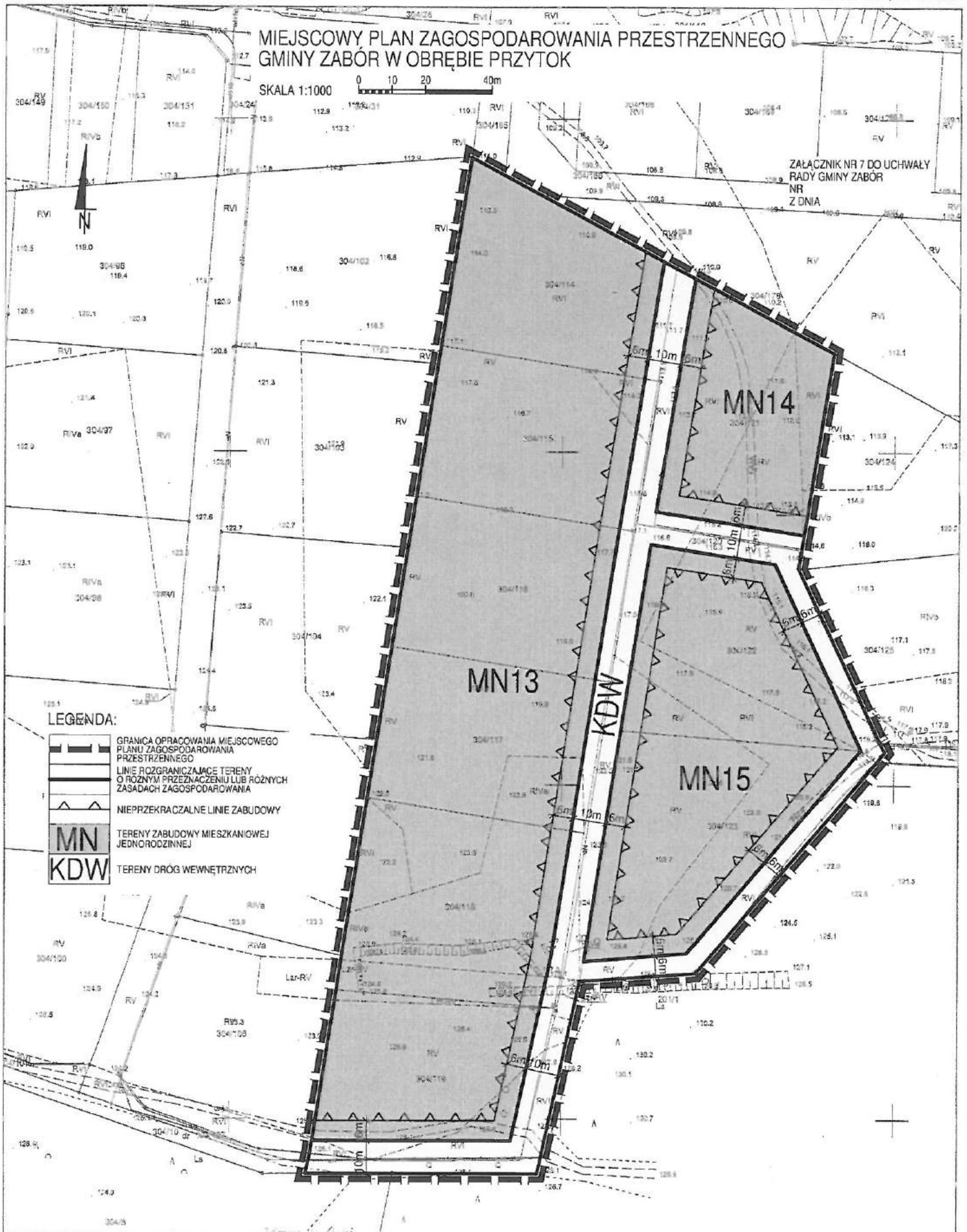
SKALA 1:1000

0 10 20 40m

ZAŁĄCZNIK NR 7 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
-  NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH





Załącznik Nr 9 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Zabór

z dnia 22 sierpnia 2019 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.

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 ze zm.), art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019r. poz. 506 ze 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. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - finansowane przez Gminę:

- budowa wodociągu gminnego,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej.

b) zaopatrzenie w gaz, energię elektryczną - finansowane przez inwestora zewnętrznego:

- budowa sieci gazowej,
- budowa sieci energetycznej SN i stacji transformatorowych SN/nn.

2. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy 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 XXXII.240.2018 z dnia 18 maja 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Przytok, obejmującego tereny wykazane na załącznikach graficznych do ww. uchwały.

Obecnie większość obszarów, dla których sporządza się plan (za wyjątkiem obszaru wskazanego na załączniku nr 7 do planu), objęta jest ustaleniami następujących planów miejscowych:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, przyjęta Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr VII/35/99 z dnia 30 czerwca 1999r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 32, poz. 345),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji funkcji mieszkaniowej, działalności gospodarczej, letniskowej, zalesień, na tereny w gminie Zabór, przyjęty Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr V/35/03 z dnia 24 kwietnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 37, poz. 731),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”, przyjęty Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr XVII/113/08 z dnia 25 lipca 2008r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 87, poz. 1342).

Obecnie sporządzanym planem objęto tereny o łącznej powierzchni ok. 25,7 ha w obrębie Przytok. Są to grunty własności komunalnej, prywatnej i innej, sklasyfikowane jako: drogi, wody, grunty orne klas III, IV, V, VI, łąki klasy VI, V, pastwiska klasy IV, V, VI, grunty zadrzewione i zakrzewione klasy V, VI, tereny zabudowane, nieużytki.

Plan sporządza się na wniosek prywatnych inwestorów i Gminy w celu regulacji i dopuszczenia podziałów terenu, zgodnie z zamierzeniami inwestorów oraz usankcjonowania podziałów, które odbiegają od przyjętych w obecnie obowiązujących planach. Ponadto celem niniejszego planu jest dostosowanie zapisów do bieżących potrzeb inwestorów w zakresie m.in.: przeznaczenia terenów, wyznaczenia układu komunikacyjnego do obsługi terenów objętych planem, określenia wskaźników zagospodarowania terenów, linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, przy szczególnym uwzględnieniu zasad ochrony środowiska, przyrody, ładu przestrzennego i krajobrazu oraz zmian zachodzących w życiu społecznym i gospodarczym Gminy.

Przedmiotem regulacji w planie miejscowym jest:

- dla terenu wykazanego na załączniku nr 1 – określenie nowej powierzchni działki budowlanej, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, doprecyzowanie zasad kształtowania zabudowy,
- dla terenu wykazanego na załączniku nr 2 – określenie nowej powierzchni działki budowlanej, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, doprecyzowanie zasad kształtowania zabudowy,
- dla terenu wykazanego na załączniku nr 3 - dopuszczenie podziałów na działki budowlane, doprecyzowanie wskaźników zagospodarowania terenów oraz zasad kształtowania zabudowy,
- dla terenu wykazanego na załączniku nr 4 - określenie nowej powierzchni działki budowlanej, doprecyzowanie wskaźników zagospodarowania terenów oraz zasad kształtowania zabudowy,
- dla terenu wykazanego na załączniku nr 5 – zmiana przeznaczenia terenu z funkcji rolnej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z komunikacją, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy,
- dla terenu wykazanego na załączniku nr 6 – usankcjonowanie istniejących podziałów na działki, zmiana funkcji terenu usług na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zmiana funkcji terenu KX z ciągu pieszo-jezdnego na ciąg pieszy, zmiana funkcji terenów ZI na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren infrastruktury gazowniczej,
- dla terenu wykazanego na załączniku nr 7 – zmiana przeznaczenia terenu z funkcji rolnej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z komunikacją, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu



oraz zasad kształtowania zabudowy,

- dla terenu wykazanego na załączniku nr 8 – zmiana przeznaczenia jednej z działek z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcję usługową oraz jednej działki z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren sportu i rekreacji, usankcjonowanie istniejących podziałów na działki.

Powyższe umożliwi realizację inwestycji, optymalne wykorzystanie terenów już zainwestowanych, a także uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych w oparciu o tereny uzbrojone i skomunikowane.

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 naniesionymi obszarami, objętymi planem.

W kierunkach rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjętych w obowiązującym studium, część analizowanych terenów zlokalizowana jest w obrębie obszarów mieszkalnictwa wielorodzinnego, jednorodzinnego i zagrodowego - M (tereny z zał. nr 1, 2, 3, 4, 5, 7), dla których dopuszcza się funkcję usługową oraz nieuciążliwą działalność gospodarczą. Tereny z zał. nr 6 i 8 zlokalizowane są w obrębie obszarów o funkcji mieszanej mieszkalnictwa (M) i usług publicznych i komercyjnych (U).

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 załącznikach graficznych do niniejszego dokumentu. Plan 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, w nawiązaniu do ustaleń planów, sporządzonych dla obszarów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie;

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 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.

Grunty sklasyfikowane jako użytki rolne klasy III uzyskały – na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak GZ.tr.057-602-296/08 z czerwca 2008r. – zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1161), w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór - „Osiedle Zdrojowe”, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr XVII/113/08 z dnia 25 lipca 2008r. Wobec powyższego, ponieważ nie zmienia się funkcja terenów, nie ma potrzeby występowania ponownie o zgodę na etapie sporządzania planu.

W toku sporządzania projektu planu, 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 stanowisk archeologicznych, występujących na obszarze opracowania planu;

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. W obszarze objętym planem nie występują: udokumentowane złoża surowców naturalnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią. W planie wskazano tereny ujęte w ewidencji terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, a także ustalono zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Ponadto działki nr ewid. 544/9, 544/10, 544/17, 544/33, 544/34, 480/32-480/37 – obręb Przytok (zał. nr 6), ze względu na ukształtowanie powierzchni terenu, w przypadku obecności w podłożu przewarstwień piaszczysto-gliniastych, narażone są na możliwość wystąpienia ruchów masowych ziemi. W związku z powyższym w planie wyznaczono obszar, wymagający wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej w zakresie określenia warunków stateczności gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 planie 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 – plan 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 niniejszym 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.

W toku sporządzania projektu planu, 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 niniejszego 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 niniejszym 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 planie interes prywatny został uwzględniony w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych i podmiotów gospodarczych, z uwzględnieniem ich wniosków dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zapewnienie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerw terenu pod główne elementy układu drogowego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy uwzględniono w planie poprzez wykorzystanie pod funkcje o znacznej transportochłonności (tereny zabudowy mieszkaniowej, usługi komercyjne) terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie drogi powiatowej. Obszar, dla którego sporządzany jest plan, stanowi kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, położonej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Przytok. Zapisy planu ustalają zasady ruchu pieszego i rowerowego oraz dopuszczają możliwość realizacji urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i obsługą transportu publicznego.

Projektowane w planie rozwiązania pozwolą na kompleksowe zagospodarowanie terenów, w sposób optymalny, wykorzystujący w maksymalnym stopniu uzbrojenie terenu, w zgodzie z wymaganymi standardami jakości środowiska. Stanowiąc 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 plany, które obowiązują 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.

Zgodnie z powyższą analizą, rozwiązania urbanistyczne przyjęte w obowiązujących planach dla miejscowości Przytok nie wymagają zmian. Jednakże, w związku z koniecznością dostosowania zapisów planów do obowiązujących przepisów oraz z potrzebą uwzględnienia wniosków inwestorów prywatnych i gminy w zakresie planowanych inwestycji, stwierdzono, że niezbędne jest sporządzenie nowego opracowania planistycznego w zakresie wskazanym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego 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 Przytok, 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.

W związku z powyższym, działając w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy 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.