

**UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Zabór
z dnia**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębach Zabór, Łaz

*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 XXXIII.252.2018 z dnia 25 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębach: Przytok, Łaz, Zabór, Tarnawa, Miłsko, Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr IV.17.2018 z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębach: Przytok, Łaz, Zabór, Tarnawa, Miłsko, Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr V.23.2019 z dnia 18 lutego 2019r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębach: Przytok, Łaz, Zabór, Tarnawa, Miłsko, Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr VI.33.2019 z dnia 28 marca 2019r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębach: Przytok, Łaz, Zabór, Tarnawa, Miłsko oraz Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr z dnia 28 listopada 2019r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębach: Przytok, Łaz, Zabór, Tarnawa, Miłsko, **uchwała się, co następuje:***

**DZIAŁ I
Przepisy ogólne**

- § 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębach Zabór, Łaz 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębach Zabór, Łaz, zwany dalej planem.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) załącznik graficzny, obejmujący tereny w obrębie Zabór, w skali 1:1000 – załącznik Nr 1,
 - 2) załączniki graficzne, obejmujące tereny w obrębie Łaz, w skali 1:1000 – załącznik Nr 2, załącznik Nr 3,
 - 3) załącznik graficzny, zawierający wyrys ze studium – załącznik Nr 4,
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 5.
- § 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 literowym i literowo-cyfrowym,
 - 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, dojeżdż, 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 połączeń 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) **ZP** – tereny zieleni urządzonej.
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 połaci 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 bytowych, komunalnych i 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 i 4.
- § 9. Na terenach, znajdujących się w ewidencji terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, wykazanych na rysunkach planu, obowiązują zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- § 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) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obszarów, 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, wymiary podano w metrach od 4m do 20m. Nie wymiarowano linii zabudowy wyznaczonych przez istniejącą zabudowę.
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.

Rozdział 5

Kształtowanie przestrzeni publicznej

- § 15. 1. W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się przestrzenie publicznie dostępne - tereny dróg wewnętrznych, o symbolu KDW.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2:
- 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.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- § 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN1** 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) 10,0m do głównej kalenicy dachu,

- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-50°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
 - 3) dopuszczenie:
 - a) dachów płaskich nad garażami, w tym w formie tarasu,
 - b) dachów o innych parametrach, niż określone w pkt 2, na maksymalnej powierzchni 20% rzutu dachu,
 - 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 15,0m.
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 65%,
 - 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, wiat, o maksymalnej powierzchni zabudowy 36m² 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 900m².

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN2** 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) 6,0m 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 30°-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 20,0m,
- 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, wiat, o maksymalnej powierzchni zabudowy 36m² 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 publicznej drogi gminnej, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **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) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
 - 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-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 20,0m,
 - 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 35% powierzchni działki,
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 1,05,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
 - 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, wiat, o maksymalnej powierzchni zabudowy 36m² 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 publicznej drogi gminnej, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 400m².

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się przeznaczenie: zieleni urządzonej.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy budynkami, w tym tymczasowymi,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy 0,0,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 100%,
 - 4) obowiązek lokalizowania zieleni wysokiej, uzupełnionej zielenią niską, o charakterze izolacyjnym,
 - 5) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury.
3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki 200m².

§ 20. 1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla terenów 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

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

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

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 30°.
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

- § 23.** 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 gazociągu przesyłowego jest to strefa kontrolowana, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz w granicach 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.
- § 24.** 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.
- § 25.** 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.
- § 26.** 1. Ustala się obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnej liniami kablowymi.
2. Ustala się lokalizowanie urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 27.** Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego.
- § 28.** 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. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 5.
 4. Ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 29.** 1. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się utrzymanie przebiegu gazociągu przesyłowego średniego ciśnienia relacji Zawada – Zabór.
 3. Dla istniejącego gazociągu przesyłowego relacji Zawada – Zabór dopuszcza się: demontaż, odbudowę, rozbudowę, przebudowę, po trasie istniejącego gazociągu.
 4. 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.

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

- § 31. 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolu **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 6m do 16m.
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 § 15 ust. 2 pkt 3.
3. Dla terenów o symbolu KDW dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni.

Rozdział 9

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

§ 32. 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

§ 33. 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 30%.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 34. Traci moc Uchwała Rady Gminy Zabór Nr VII/35/99 z dnia 30 czerwca 1999r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 32, poz. 345), w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§ 36. 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

RADCA PRAWNY
pod względem formalnym
Adam J. Iwanicki
Nr wp. 141220-001
bez uwag

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 projektu planu miejscowego, zwanego dalej planem, zostały podjęte na podstawie uchwały Rady Gminy Zabór Nr XXXIII.252.2018 z dnia 25 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębach: Przytok, Łaz, Zabór, Tarnawa, Milsko, obejmującego tereny wykazane na załącznikach graficznych do ww. uchwały.

Plan sporządza się na wniosek Gminy i prywatnych inwestorów w celu dostosowania przepisów prawa miejscowego, obowiązujących na tym terenie, do aktualnych potrzeb, z uwzględnieniem nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 282, oznaczonej w planie symbolem KD-G2 i KD-G3. Nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 282 wskazany jest w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na przeważającym obszarze, przewidzianym do objęcia obecnie sporządzanym planem, obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr VII/35/99 z dnia 30 czerwca 1999r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 32, poz. 345).

Niewielkie obszary objęte są ustaleniami:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji funkcji mieszkaniowej, działalności gospodarczej, letniskowej, zalesień, na tereny w gminie Zabór, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr V/35/03 z dnia 24 kwietnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 37, poz. 731),
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, przyjętej uchwałą Rady Gminy Zabór Nr XXXIII.227.2014 z dnia 28 kwietnia 2014r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego, poz. 997).

W planie miejscowym z 1999r. wyznaczono m.in. tereny przeznaczone pod realizację drogi krajowej „32 BIS”. Ze względu na zmianę projektowanego przebiegu tej drogi (obecnie droga wojewódzka nr 282), zapisy ww. planu stały się nieaktualne.

Ponadto planem objęto obszary przewidziane do zabudowy lub już zabudowane, w celu dostosowania zapisów do bieżących potrzeb inwestorów w zakresie m.in.: określenia wskaźników zagospodarowania terenów, 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.

Dnia 28 grudnia 2018r. Rada Gminy Zabór podjęła Uchwałę Nr IV.17.2018, zmniejszającą obszar opracowania planu o fragment terenu: części działek nr ewidencyjny 2 – obręb Łaz (droga powiatowa), 3/4, 3/5, 3/6, 3/14, 3/15, 3/16, 3/31 – obręb Łaz, działki 3/32 – obręb Łaz (teren osiedla mieszkaniowego „Osiedle Zdrojowe”). Działki te objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Zabór Nr XVII/113/08 z dnia 25 lipca 2008r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 87, poz. 1342). Wobec powyższego uznano za celowe wyłączenie tego obszaru z granic opracowania planu.

W trakcie dalszych prac planistycznych stwierdzono, że na niewielkiej części obszaru – dotyczy to części działek nr ewidencyjny 87/8, 87/13 – obręb Przytok, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Przytok - gmina Zabór, przyjętego uchwałą Rady Gminy Zabór Nr XXIX/218/06 z dnia 25 kwietnia 2006r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 36, poz. 801). Wobec

powyższego uznano za celowe wyłączenie tego obszaru z granic opracowania obecnie sporządzanego planu, poprzez przyjęcie przez Radę Gminy Zabór Uchwały Nr V.23.2019 z dnia 18 lutego 2019r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębach: Przytok, Łaz, Zabór, Tarnawa, Miłsko.

Po przekazaniu ww. uchwały do Wydziału Nadzoru i Kontroli Wojewody Lubuskiego w celu oceny zgodności z prawem, organ nadzorczy słusznie stwierdził, że w § 1 ust. 2 uchwały Nr V.23.2019 z dnia 18 lutego 2019r. wystąpiła oczywista omyłka w zakresie numeru części jednej z działek wyłączonych z obszaru objętego opracowaniem planu (w uchwale wpisano nr 89/13, a winno być 87/13 - jak wskazano w uzasadnieniu do uchwały). W toku wyjaśnień, organ nadzorczy stwierdził, że nie jest zasadnym wskazywanie w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu numerów działek, podlegających wyłączeniu, ponieważ obrazują to załączniki graficzne do uchwały. Mając powyższe na uwadze, zamiast korygowania błędnego numeru działki, wykreślono zapis dotyczący numerów działek wyłączonych z obszaru objętego opracowaniem planu.

W związku z powyższym Rada Gminy Zabór podjęła Uchwałę Nr VI.33.2019 z dnia 28 marca 2019r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębach: Przytok, Łaz, Zabór, Tarnawa, Miłsko, w której wyznaczono na załącznikach graficznych ostateczny zakres planu.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, pismem znak WZŚ.410.102.2019.EK z dnia 19 kwietnia 2019r., dotyczącym zaopiniowania projektu planu, zarzucił Wójtowi Gminy Zabór, że nie zawiadomił organu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w obszarze planistycznym, którego granice określono w załączniku do Uchwały Rady Gminy Zabór Nr VI.33.2019 z 28 marca 2019r., a także nie wnioskował o ustalenie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko dla obszaru planistycznego, w granicach określonych w tej uchwale. W związku z powyższym, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie miał możliwości określenia wskazań do przedłożonego do zaopiniowania projektu planu miejscowego oraz uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko i wydał opinię negatywną.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wskazał organowi sporządzającemu projekt planu konieczność przejścia wszystkich, niezbędnych etapów procedury planistycznej oraz procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla ww. uchwały.

Mając na uwadze powyższe stanowisko, Wójt Gminy Zabór zawiadomił organy właściwe przy postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (RDOŚ w Gorzowie Wlkp. i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zielonej Górze) o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w obszarze planistycznym, określonym w Uchwale Rady Gminy Zabór Nr VI.33.2019 z dnia 28 marca 2019r. Ponadto wystąpił do ww. organów o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko dla obszaru wskazanego w ww. uchwale, a także podał do publicznej wiadomości informację o przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Sporządzanym planem objęto tereny w obrębach: Przytok, Łaz, Zabór, Tarnawa, Miłsko. Są to grunty własności komunalnej, prywatnej i innej (Skarb Państwa), sklasyfikowane jako: drogi (gminne, powiatowe, wojewódzkie), wody, grunty orne klasy III, V, IV, VI, łąki klasy III, IV, V, pastwiska klasy IV, V, VI, grunty zadrzewione i zakrzewione klasy V, VI, tereny zabudowane, nieużytki, lasy, grunty rolne zabudowane klasy V, VI, sady, tereny zabudowane inne, tereny zurbanizowane niezabudowane.

Przedmiotowy plan obejmuje swoim zakresem część inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego p.n. Budowa mostu przez rzekę Odrę wraz z budową nowego przebiegu DW282 na liście podstawowej – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KD-G2,

- umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego p.n. Budowa obwodnicy m. Droszków w ciągu DW282 na liście warunkowej – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KD-G3.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 4b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granice tych terenów wykazano w planie jako tereny o symbolu KD-G2 i KD-G3.

Przedmiotem regulacji w planie miejscowym jest:

- dla terenów wykazanych na załącznikach nr 1, 2, 8 – zniesienie przebiegu drogi krajowej „32 BIS”, ustalonego w planie z 1999r., usankcjonowanie istniejącej struktury funkcjonalnej,
- dla terenów wykazanych na załącznikach nr 3, 4, 5, 7 – zniesienie przebiegu drogi krajowej „32 BIS”, ustalonego w planie z 1999r., usankcjonowanie istniejącej struktury funkcjonalnej, wprowadzenie odcinków nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 282 zgodnie z wytycznymi koncepcyjnymi, ustaleniami studium i wytycznymi koncepcyjnymi w zakresie przebiegu obwodnicy m. Droszków,
- dla terenu wykazanego na załączniku graficznym nr 6 – zmiana przeznaczenia terenu z funkcji rolnej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z komunikacją, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy z częściowym usankcjonowaniem ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, wprowadzenie nowego przebiegu odcinka drogi wojewódzkiej nr 282 zgodnie z wytycznymi koncepcyjnymi,
- dla terenu wykazanego na załączniku graficznym nr 9 – zmiana przeznaczenia części terenu z funkcji rolnej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy z częściowym usankcjonowaniem ustaleń decyzji o warunkach zabudowy,
- dla terenu wykazanego na załączniku graficznym nr 10 – określenie nowej powierzchni działki budowlanej, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, doprecyzowanie zasad kształtowania zabudowy.

Powyższe umożliwi realizację inwestycji przy optymalnym wykorzystaniu terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem funkcji istniejących, w oparciu o tereny uzbrojone i skomunikowane. Podjęte działania będą się odbywały przy szczególnym uwzględnieniu zasad ochrony środowiska, przyrody, ładu przestrzennego i krajobrazu, ze szczególnym poszanowaniem obszarów chronionych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 302 „Pradolina Barycz – Głógów”.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan sporządzono na mapach zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, w skali 1:5000 – dla terenów, na których wprowadza się zakaz zabudowy oraz 1:1000 - dla terenów wskazanych do zabudowy.

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, funkcją określoną dla przedmiotowych terenów są: lasy, tereny rolne, mieszkalnictwo wielorodzinne, jednorodzinne, zagrodowe, przybliżony przebieg projektowanej drogi wojewódzkiej nr 282.

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.

Ze względu na fakt, że plan przewiduje utrzymanie dróg istniejących w aktualnym przebiegu i szerokości, na rysunkach planu w skali 1:5000 nie wymiarowano linii rozgraniczających tych dróg. Zwymiarowano szerokość projektowanych dróg o symbolach KD-G2, KD-G3 i drogi wykazane na załącznikach graficznych w skali 1:1000.

Zgodnie z wnioskiem Geologa Wojewódzkiego na działce nr ewidencyjny 34/20 – obręb Łaz, zlokalizowane jest udokumentowane złoża kruszywa naturalnego „Łaz I”. Faktycznie zasięg złoża położony jest poza terenem opracowania planu. Planem objęty jest natomiast niewielki obszar, przewidziany na filar ochronny złoża i po okresie wydobywczym stanowi rezerwę terenu pod drogę publiczną KD-G3. Powyższe wynika z ustaleń obowiązującej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, przyjętej uchwałą Rady Gminy Zabór Nr XXXIII.227.2014 z dnia 28 kwietnia 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór.

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 planu. 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. Dodatkowo plan określa zasady zagospodarowania dla terenów układu komunikacyjnego i terenów z zakazem zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - powyższe zagadnienie uregulowano w dokumencie 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 planie 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.

Na terenach: położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 302 „Pradolina Barycz – Głogów”, objętych ochroną w ramach sieci obszarów chronionych Natura 2000, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, a także na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, plan ustala zasady zagospodarowania, nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi w danym zakresie.

Gleby klasy III oraz grunty sklasyfikowane jako lasy (ls) są prawnie chronione przed zmianą sposobu użytkowania na nierolniczy i nieleśny. Ze względu na to, że plan przewiduje utrzymanie części gruntów rolnych i leśnych w dotychczasowym użytkowaniu, nie zachodzi potrzeba występowania o zgodę na zmianę sposobu użytkowania na nierolniczy i nieleśny w trybie sporządzania planu.

Natomiast grunty rolne klasy III i grunty leśne, przewidziane pod lokalizację nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 282, uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, 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):

- na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Nr tr.051/602-10/99 z dnia 10 maja 1999r. (zgoda rolna),
- na mocy decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Nr ZS-B-2120/8/99 z dnia 21 kwietnia 1999r. (zgoda leśna).

Powyższe decyzje zostały wydane w trybie sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Zabór Nr

VII/35/99 z dnia 30 czerwca 1999r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 32, poz. 345). W związku z tym nie ma potrzeby występowania o tę zgodę na etapie sporządzania planu.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. 2018r. poz. 1474) do gruntów rolnych i leśnych objętych decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (zwanej dalej decyzją ZRID) nie stosuje się przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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. Procedurę ponowiono w związku z negatywną opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Projekt dokumentu wraz z prognozą, na etapie ponownego opiniowania w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych organów;

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 nie wpisanych do rejestru zabytków, występujących na obszarze opracowania planu. Stanowiska archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków, objęte są ochroną w ramach decyzji o wpisie do rejestru zabytków;

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. W projekcie planu wskazano lokalizację terenu o symbolu ZP – teren zieleni urządzonej, dla którego ustalono obowiązek realizacji zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym sąsiadującego terenu zabudowy mieszkaniowej o symbolu MN1 od terenu projektowanej publicznej drogi głównej o symbolu KD-G2.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych. Na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi w projekcie planu ustalono zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w tym zakresie;

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 - plan poddano procedurze uzgodnienia z właściwymi organami w zakresie bezpieczeństwa państwa. Zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, dla terenów drogi wojewódzkiej (teren o symbolu KD-G1 – istniejąca droga wojewódzka, tereny o symbolach KD-G2, KD-G3 – tereny projektowanego nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 282) ustalono obowiązek lokalizowania drogi o parametrach technicznych drogi wojewódzkiej istotnej dla sił zbrojnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez uzgodnienie i opiniowanie planu 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 planistycznym;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział społeczeństwa w pracach nad planem 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 projektu planu. 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 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 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.

W zakresie realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 stwierdza się, że nie występują tu tereny o funkcjach o znacznej transportochłonności. Planem objęto niewielkie obszary, przewidziane do uzupełnienia istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, położone w obrębie jednostek administracyjnych miejscowości Łaz i Zabór, w sąsiedztwie istniejącego układu komunikacyjnego. Generalnie plan ma charakter liniowy – jego zakres wynika z zakresu planu z 1999r., wyznaczającego przebieg ówczesnej drogi krajowej 32 „BIS”. Ustalenia planu w części znoszą funkcję tej drogi, przywracając funkcję rolną i leśną, a w części wyznaczają nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 282. System komunikacyjny stanowi integralną część terenów zurbanizowanych gminy i decyduje o ich funkcjonowaniu i rozwoju. Jest ściśle związany i wzajemnie współzależny praktycznie z każdą z form zagospodarowania terenu, realizuje jedną z głównych form aktywności człowieka – mobilność, na którą są zorientowane współczesne struktury przestrzenne. Zapisy planu ustalają zasady ruchu pieszego i rowerowego oraz dopuszczają w obrębie terenów dróg 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 uźbrojenie 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 na przedmiotowym obszarze planach miejscowych 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 planu.

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

Ustalenia planu w sposób programowy wyznaczają obszary do zabudowy, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Łaz i Zabór, 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.

Ponadto plan umożliwia wykorzystanie terenów zgodnie z ich obecnym użytkowaniem, uchylając zapisy planu z 1999r. pozwalającego na wykorzystanie tych terenów tylko i wyłącznie na funkcję drogi krajowej 32 „BIS”.

Projekt planu skorygowano o wniesione uwagi w procedurze opiniowania i uzgadniania projektu planu.

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, po przeprowadzeniu wszystkich niezbędnych czynności, wskazanych w ustawie w ramach procedury planistycznej, skierowano projekt planu (uchwała wraz z załącznikami i uzasadnieniem) do uchwalenia.

Projekt planu, skierowany na sesję Rady Gminy Zabór w dniu 27 września 2019r., nie uzyskał pozytywnej opinii Komisji Infrastruktury, Rolnictwa, Inwestycji, Budżetu, w związku z protestami mieszkańców miejscowości Łaz, dotyczącymi projektowanego, nowego przebiegu drogi wojewódzkiej i budowy mostu na rzece Odrze w miejscowości Milsko.

Wobec powyższego Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie przedmiotowego planu. Postanowiono wyłączyć sporne tereny z opracowania planistycznego i przedstawić projekt planu ponownie do uchwalenia w ograniczonym zakresie.

Stojąc na stanowisku, że nie należy blokować działań inwestycyjnych na terenach wskazanych w projekcie planu jako tereny zabudowy mieszkaniowej (MN) podjęto decyzję o zmniejszeniu obszaru opracowania planu o wszystkie tereny nie będące terenami mieszkaniowymi.

W dniu 28 listopada, podjęto Uchwałę Nr..... z dnia 27 listopada 2019r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębach: Przytok, Łaz, Zabór, Tarnawa, Milsko, w której wyznaczono ostateczny zakres planu.

Projektem planu objęto tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową wraz z terenami niezbędnymi do ich funkcjonowania w pierwotnej uchwale intencyjnej i w pierwszej - nieuchwalonej wersji projektu, a wyłączono tereny niezwiązane z zabudową mieszkaniową – w szczególności: tereny dróg przewidzianych jako układ komunikacyjny do projektowanego mostu na rzece Odrze, w miejscowości Milsko (za wyjątkiem dróg wewnętrznych do obsługi terenów o symbolu MN), tereny rolne, leśne.

Korekta dotyczy również wykreślenia z tytułu sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów: Przytok, Tarnawa, Milsko, które zostały wyłączone z obszaru objętego planem miejscowym.

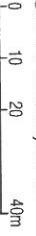
Projekt planu skorygowano w zakresie elementów nie występujących w obecnym obszarze planistycznym, w szczególności w zakresie obszarów chronionych, terenów zagrożonych powodzią.

Podtrzymuje się ustalenia i wskazania dokumentów nie podlegających uchwaleniu, tj. prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, sporządzonych dla pierwotnego – znacznie większego – obszaru planistycznego. Szerszy zakres ww. opracowań nie stoi w sprzeczności z ustaleniami tych dokumentów dla terenów ostatecznie objętych planem.

W związku z powyższym, działając w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po przeprowadzeniu wszystkich niezbędnych czynności, wskazanych w ustawie w ramach procedury planistycznej, skierowano projekt planu (uchwała wraz z załącznikami i uzasadnieniem) do uchwalenia.

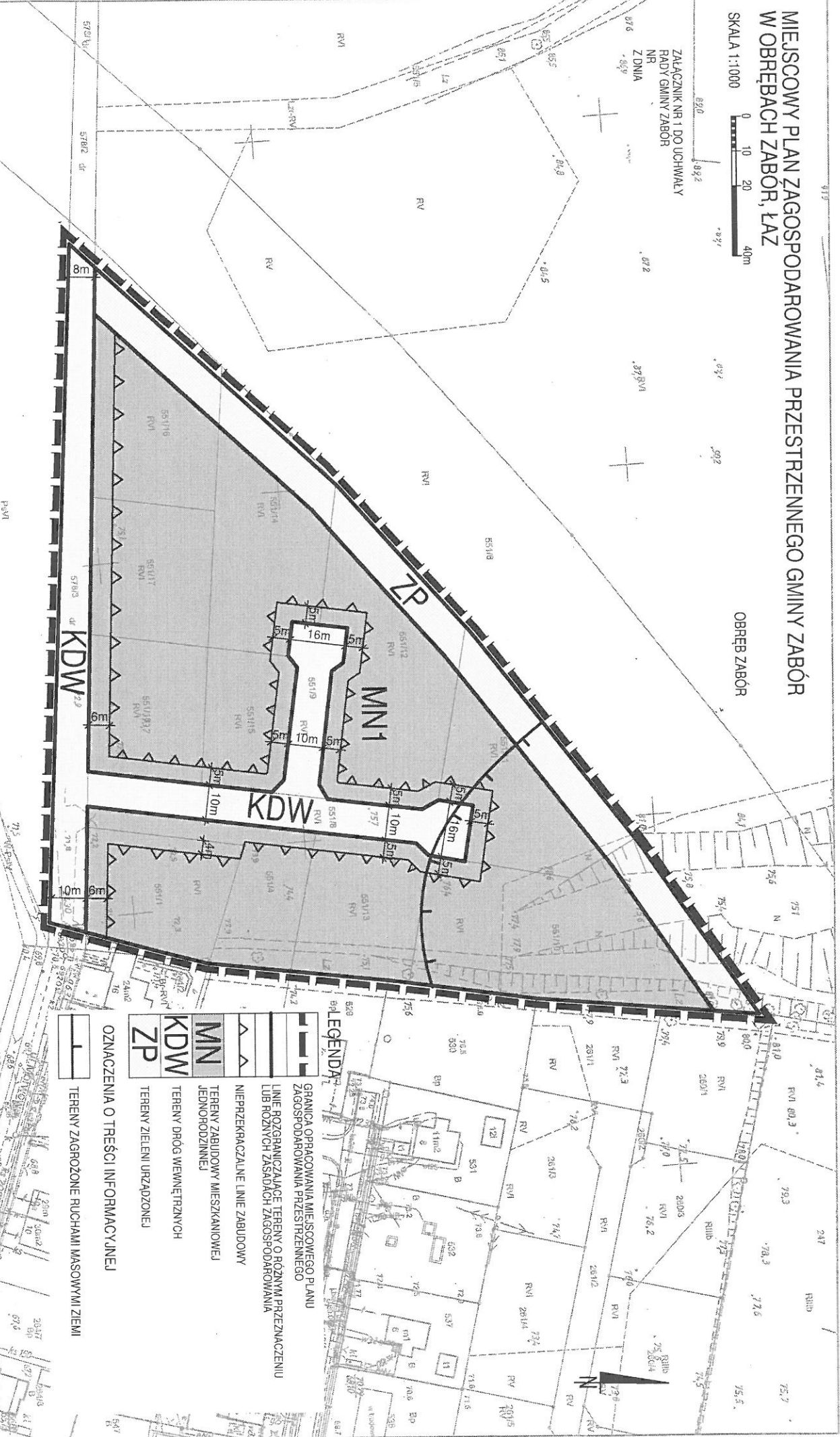
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABÓR W OBRĘBACH ZABÓR, ŁAZ

SKALA 1:1000



ZAAZCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY GMINY ZABÓR
NR
Z DNIA

OBRĘB ZABÓR



LEGENDA

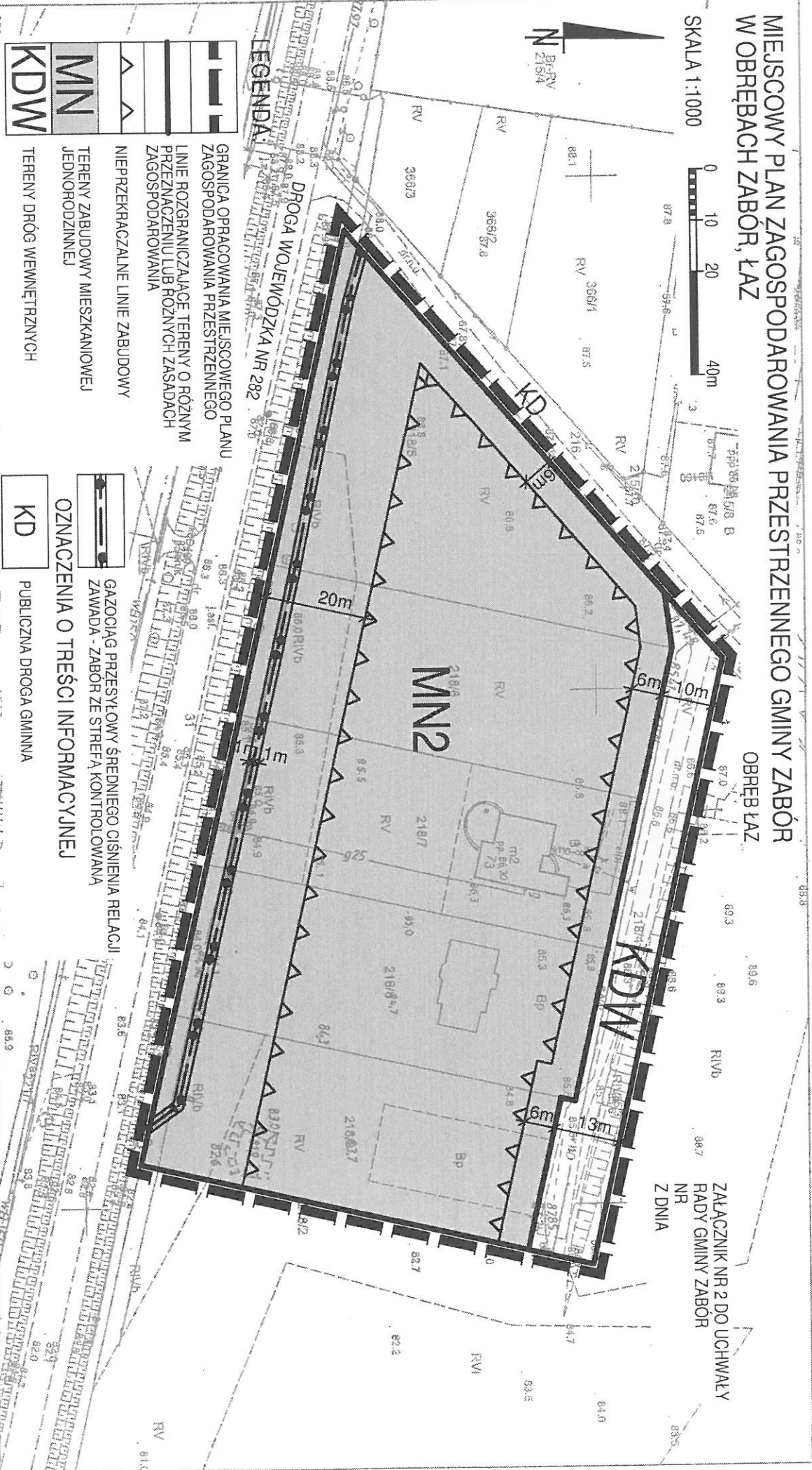
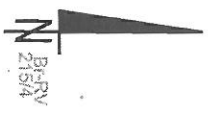
- GRANICA OPRACOWANIA MIJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPREKAZALNE LINE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNODZINNEJ
- TERENY DRÓG WENWETRZNYCH
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

Wykonanie: Marek Bałucki
Podpis: S. Bałucki
W Składzie Projektowym w Zielonej Górze

Postawiona się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
Miejscu inwentaryzacji: Mapa sytuacyjna.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABÓR W OBRĘBACH ZABÓR, ŁAZ

SKALA 1:1000



	GRANICA OPRACOWANIA MIJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINE PRZEGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

	KD PUBLICZNA DROGA GMINNA
--	-------------------------------------

KD
GAZOCIĄG PRZESYŁOWY ŚRĘCINIEGO CIŚNIENIA RELACJI ZAWADA - ZABÓR ZE STREPA KONTROLOWANA

KDW
OZNACZENIA O TREŚCI INFORMACYJNEJ

Wykonali: Marek Baiłicki
Data wykonania kopii dn. 29-05-2018 r.

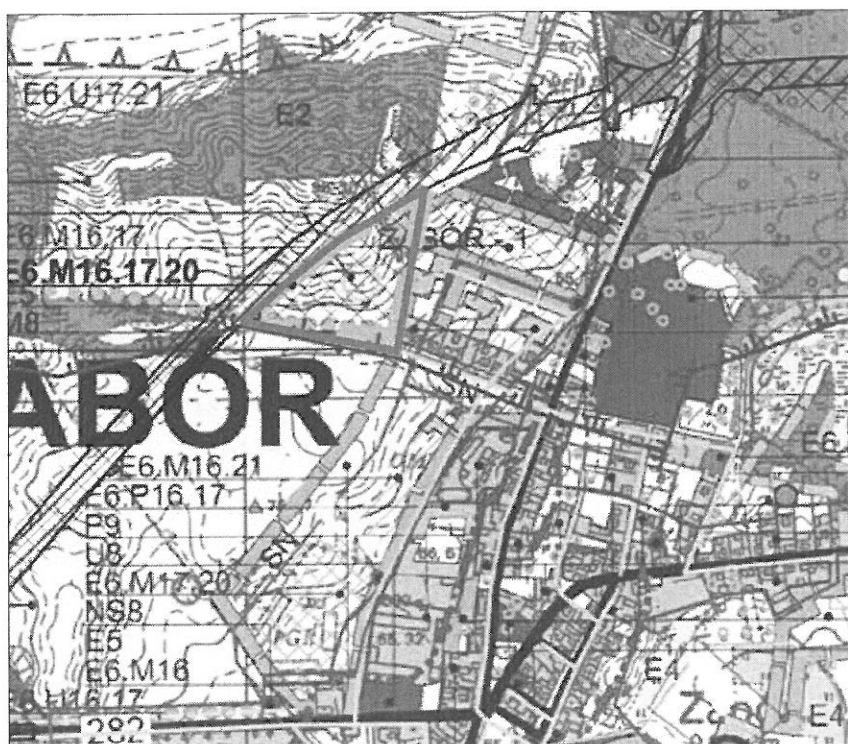
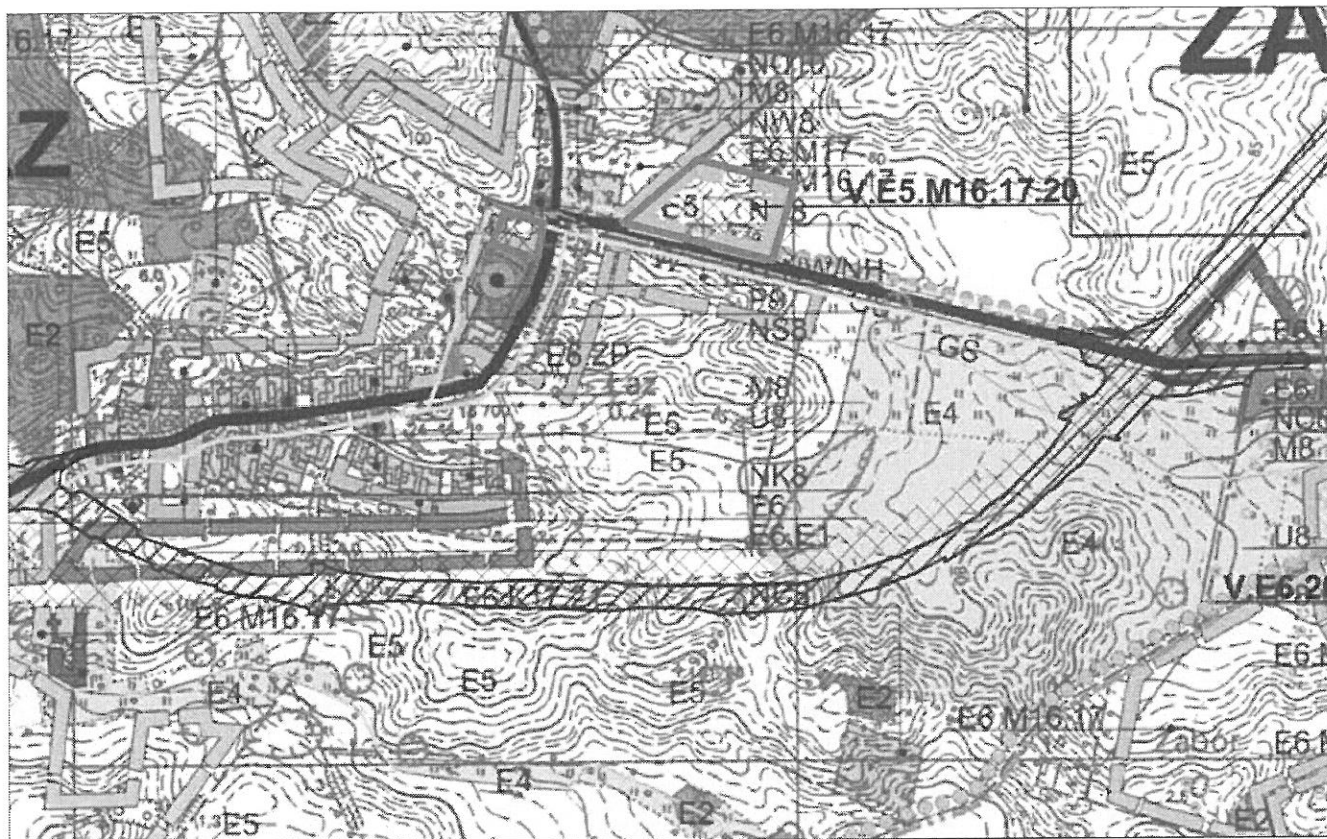
Podinspektor
w Starostwie Gminnym
w Zieloncu Gorze

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

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABÓR

SKALA 1:10000

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY
RADY GMINY ZABÓR
NR
Z DNIA



 TERENY OBJĘTE MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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 ze zm.),

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.