

**UCHWAŁA NR XVI.113.2020
RADY GMINY ZABÓR**

z dnia 5 marca 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą nr VI.31.2019 Rady Gminy Zabór z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Droszków, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, uchwalonego uchwałą nr VI.34.2019 Rady Gminy Zabór z dnia 28 marca 2019r. **uchwala się, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Droszków, zwany dalej planem, w granicach wskazanych na rysunku planu.

2. Integralnymi elementami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna ściana budynku lub podpora w przypadku wiaty;
- 2) *przepisach odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 3) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć wskazany w ustaleniach planu sposób użytkowania całości lub przeważającej części działki budowlanej oraz zabudowy zlokalizowanej w jej granicach;
- 4) *przeznaczeniu terenu* – należy przez to rozumieć wskazany w ustaleniach planu sposób użytkowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) *przeznaczeniu uzupełniającym* – należy przez to rozumieć wskazany w ustaleniach planu sposób użytkowania części działki budowlanej oraz zabudowy zlokalizowanej w jej granicach, który może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu;
- 6) *terenie* – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym lub literowo-liczbowym;
- 7) *usługach drobnych* – należy przez to rozumieć: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, jubilerskie, zegarmistrzowskie, szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, pralnicze, matrymonialne, studia urody i odnowy fizycznej, naprawę i wypożyczanie artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także usługi do nich podobne.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków,
- 5) stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) symbole przeznaczenia terenów.

2. Niewymienione w ust. 1 elementy rysunku planu mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 4. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie przeznaczenia terenów:

- 1) w obszarze objętym planem wyznacza się tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4**,
 - b) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U1, MN/U2**,
 - c) zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1, U2**,
 - d) zabudowy usługowej i komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/KS**,
 - e) urządzeń melioracji wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**,
 - f) zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - g) zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,
 - h) lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
 - i) infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**,
 - j) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - k) dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4**;
- 2) w granicach każdego terenu dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, a w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, komunikacji pieszej i kołowej, miejsc do parkowania, miejsc do gromadzenia odpadów, ogrodzeń, budowli ziemnych, małej architektury, wiat, zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów mówią inaczej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się:
 - a) stosowanie w realizowanych budynkach takich samych kątów nachylenia głównych połaci dachowych,
 - b) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy części budynków, zastosowanie dla nowej części takiej samej geometrii dachu jak w części istniejącej, w tym również w przypadku zabudowy o innej geometrii dachu niż wynikająca z ustaleń planu,
 - c) stosowanie na budynkach:
 - materiałów wykończeniowych typu: tynk, drewno, kamień, ceramika, szkło, stal, lub materiałów imitujących wcześniej wymienione,
 - kolorystyki w bieli, kolorach pastelowych lub w odcieniach naturalnych,
 - pokrycia dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować ograniczenie sposobu zagospodarowania działek sąsiednich;
- 3) dopuszcza się:

- a) przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy o parametrach innych niż wynikające z ustaleń planu, z zachowaniem dotychczasowej wysokości zabudowy, geometrii dachu oraz zastosowanej kolorystyki i materiałów,
- b) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakazuje się:

- a) stosowanie w celach grzewczych niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej lub stosowanie w kotłowniach rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi,
- b) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych,
- c) zachowanie odpowiednich poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, w tym również poprzez stosowanie w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla terenów:
 - MN1, MN2, MN3 i MN4, które zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MN/U1 i MN/U2, które zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- d) utrzymanie i ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych, w tym zapewnienie dostępu w celu ich obsługi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu,
- f) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

2) zakazuje się:

- a) realizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - b) realizowania obiektów i urządzeń, które nie zapewniają dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy działki, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - c) prowadzenia robót mogących mieć negatywne oddziaływanie na wody gruntowe,
 - d) odprowadzania do gruntu wód wykorzystywanych w pompach ciepła;
- 3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach wskazanych w planie przeznaczeń.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu zakazuje się realizacji dominant urbanistycznych, w tym:

- 1) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50m;
- 2) obiektów masztowych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się na rysunku planu stanowisko archeologiczne Droszków 9 stanowiące relikty osady społeczności łużyckich pól popielnicowych z okresu epoki brązu, wpisane do rejestru zabytków pod nr 286/Ar oraz stanowisko archeologiczne Droszków 9 (AZP 62-15/42) stanowiące relikty osady społeczności ludności kultury pomorskiej z okresu lateńskiego, ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w obrębach stanowisk, o których mowa w pkt 1, zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, jako przestrzeń publiczną wskazuje się teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD, dla którego:

1) nakazuje się:

- a) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających dostęp do terenu i poruszanie się w jego obrębie osobom z różnego typu niepełnosprawnością,

- b) realizację elementów zagospodarowania w podobnej stylistyce,
 - c) realizację zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyłączeniem obiektów związanych z okazjonalnymi imprezami.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wskazuje się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) ustala się minimalne powierzchnie i minimalne szerokości frontu działek odpowiednio:
 - dla terenu MN1 – 850 m² i 21m,
 - dla terenów MN2 i MN4 – 1000 m² i 24m,
 - dla terenu MN3 – 600 m² i 19m,
 - dla terenu MN/U1 – 950 m² i 22m,
 - dla terenów MN/U2 – 800 m² i 20m,
 - dla terenów U1, U2 i U/KS – 400 m² i 18m,
 - b) nakazuje się:
 - dla terenów innych niż wymienione w pkt 2 lit. a, wydzielenie działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny,
 - zapewnienie dla działek budowlanych dostępu do dróg i infrastruktury technicznej,
 - uwzględnienie uzbrojenia technicznego wraz z pasami eksploatacyjnymi,
 - zachowanie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 3) dopuszcza się inną niż określona w pkt 2 lit. a szerokość frontu działki dla działek wydzielanych przy skrzyżowaniach dróg oraz w miejscach załamania pasa drogowego.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nakazuje się zachowanie stref technicznych dla sieci infrastruktury technicznej o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej KDD oraz drogi wewnętrzne KDW1, KDW2, KDW3 i KDW4;
 - 2) nakazuje się:
 - a) realizację w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania dla osób stale i okresowo przebywających, zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów, przy czym w przypadku lokalizacji na jednej działce kilku funkcji, wymaganą liczbę miejsc należy zsumować,
 - b) realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych:
 - na terenie drogi publicznej KDD - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na pozostałych terenach - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez realizację dojazdów o minimalnej szerokości 6m,
 - b) realizację miejsc do parkowania w formie parkingów, garaży, wyznaczonych miejsc w granicach działki.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, a do czasu wybudowania tej sieci do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) gromadzenie i usuwanie odpadów bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny,
- f) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych proekologicznych urządzeń grzewczych lub z sieci ciepłowniczej,
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatrowej,
- h) zapewnienie dostępu do sieci telefonicznych, telewizyjnych, alarmowych, internetu szerokopasmowego;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- b) instalacji służących do przetwarzania biomasy, biogazu, biogazu rolniczego i biopłynów;

3) dopuszcza się:

- a) modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- b) wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, dopuszcza się do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego planem, wykorzystanie terenów pod zieleń, komunikację oraz jako miejsca sportu i rekreacji.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 % wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) uzupełniające – lokale usługowe w formie: biur, pracowni, gabinetów, punktów handlowych, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 9m,
- b) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,
 - dla pozostałych obiektów – płaskie, lub takie jak w budynku mieszkalnym,
- c) nakazuje się lokalizowanie zabudowy w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od terenów KDD i KDW1,
- d) zakazuje się realizacji:
 - wolno stojących garaży o powierzchni zabudowy przekraczającej 40m²,

- wolno stojących obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 40m²,
- wiat o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m²,

e) dopuszcza się:

- sytuowanie garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- przebudowę, nadbudowę oraz zmianę kształtu dachu istniejącego budynku wykraczającego poza nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 850m².

§ 17. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) uzupełniające – lokale usługowe w formie: biur, pracowni, gabinetów, punktów handlowych, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 9m,
- b) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
 - dla pozostałych obiektów – płaskie, lub takie jak w budynku mieszkalnym,
- c) nakazuje się lokalizowanie zabudowy w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od terenu KDW1,
- d) zakazuje się realizacji:
 - wolno stojących garaży o powierzchni zabudowy przekraczającej 40m²,
 - wolno stojących obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 40m²,
 - wiat o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m²,

e) dopuszcza się:

- sytuowanie garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącego budynku w zabudowie bliźniaczej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,

- b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m².

§ 18. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN3**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) uzupełniające – lokale usługowe w formie: biur, pracowni, gabinetów, punktów handlowych, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 9m,
- b) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
 - dla pozostałych obiektów – płaskie, lub takie jak w budynku mieszkalnym,
- c) nakazuje się lokalizowanie zabudowy w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od terenów KDW1 i KDW4,
- d) zakazuje się realizacji:
 - wolno stojących garaży o powierzchni zabudowy przekraczającej 40m²,
 - wolno stojących obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 40m²,
 - wiat o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m²,
- e) dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m².

§ 19. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN4**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) uzupełniające – lokale usługowe w formie: biur, pracowni, gabinetów, punktów handlowych, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 9m,
- b) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich do 30% powierzchni rzutu dachu,
 - dla pozostałych obiektów – płaskie, lub takie jak w budynku mieszkalnym,
- c) nakazuje się lokalizowanie zabudowy w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 6m od terenów KDW2, KDW3 i WR,
 - 5m od terenu ZI,
 - zgodnie z rysunkiem planu od terenu KDW4,
- d) nakazuje się zachowanie istniejących na terenie urządzeń melioracji wodnych lub wykonanie systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przebudowy lub likwidacji tych urządzeń,
- e) zakazuje się realizacji:
 - wolno stojących garaży o powierzchni zabudowy przekraczającej 40m²,
 - wolno stojących obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 40m²,
 - wiat o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m²,
- f) dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m².

§ 20. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/UI**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z zabudową usługową z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, działalności biurowej, usług drobnych,
- c) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, działalności biurowej, usług drobnych;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większa niż 9m,
- b) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,
 - dla pozostałych obiektów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, lub płaskie,
- c) nakazuje się:
 - lokalizowanie zabudowy w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od terenów KDD, KDWI i granicy planu,
 - w przypadku realizacji funkcji usługowej, lokalizację obiektów usługowych i strefy dostawczej w odległości do 25m od terenu KDWI,
- d) zakazuje się realizacji miejsc składowania na otwartej przestrzeni,
- e) dopuszcza się:
 - sytuowanie garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - realizację magazynów wyłącznie jako zintegrowanych z budynkiem usługowym lub mieszkalno-usługowym;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 950m².

§ 21. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z zabudową usługową z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500m², magazynowania, gastronomii, edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, działalności biurowej, usług drobnych,
- c) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500m², magazynowania, gastronomii, edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, działalności biurowej, usług drobnych;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 9m,
- b) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
 - dla pozostałych obiektów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, lub płaskie,
- c) nakazuje się lokalizowanie zabudowy w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od terenów KDW1 i KDW4,
- d) zakazuje się realizacji miejsc składowania na otwartej przestrzeni,
- e) dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m².

§ 22. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U1, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500m², gastronomii, edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, działalności biurowej, usług drobnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 11m,
 - b) geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° lub płaskie,
 - c) nakazuje się lokalizowanie zabudowy w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od terenu KDW1,
 - d) zakazuje się realizacji miejsc składowania na otwartej przestrzeni;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m².

§ 23. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U2, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500m², gastronomii, edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, rozrywki, hotelarstwa, turystyki, sportu, rekreacji, działalności biurowej, usług drobnych,
- b) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynków usługowych, realizowana w budynku przeznaczenia podstawowego lub w odrębnym budynku;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 15m,
- b) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, mansardowe lub płaskie,
- c) nakazuje się lokalizowanie zabudowy w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10m od terenu KDW2 i 6m od terenów KDW3 i KDW4,
- d) zakazuje się realizacji miejsc składowania na otwartej przestrzeni;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m².

§ 24. Wyznacza się teren zabudowy usługowej i komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem U/KS, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500m², gastronomii, edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, rozrywki, turystyki, sportu, rekreacji, działalności biurowej, usług drobnych, stacji paliw, obsługi i naprawy pojazdów,
- b) parkingi i garaże;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 11m,
- b) geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° lub płaskie,
- c) nakazuje się:
 - w przypadku realizacji zabudowy, jej zlokalizowanie w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10m od terenu KDW2 i granicy planu oraz 6m od terenu KDW3,
 - w przypadku realizacji garaży naziemnych, ich budowę w zespołach minimum pięciostanowiskowych, jednorodnych pod względem architektonicznym,

d) zakazuje się realizacji miejsc składowania na otwartej przestrzeni;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400m².

§ 25. Wyznacza się tereny urządzeń melioracji wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**, dla których:

1) nakazuje się utrzymanie ciągłości otwartego rowu melioracyjnego;

2) zakazuje się:

a) realizacji zabudowy kubaturowej,

b) realizacji miejsc do parkowania,

c) wykonywania robót utrudniających utrzymanie wód i urządzeń wodnych;

3) dopuszcza się:

a) regulację przebiegu rowu melioracyjnego,

b) realizację przejść, przejazdów wraz z realizacją przepustów zapewniających odpowiedni przepływ wód.

§ 26. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, dla których ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 6m,

b) geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° lub płaskie,

c) nakazuje się w przypadku realizacji zabudowy, jej zlokalizowanie w obszarze wytyczonym przez wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od terenów KDW1 i KDW3,

d) dopuszcza się:

- realizację obiektów i urządzeń sportowych,

- realizację obiektów związanych z gastronomią,

- zagospodarowanie terenu na potrzeby imprez masowych;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%.

§ 27. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**, dla których:

1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%;

2) zakazuje się realizacji:

- a) zabudowy, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej o wysokości do 3m i powierzchni zabudowy do 15m²,
- b) miejsc do parkowania;

3) dopuszcza się realizację:

- a) ścieżek rowerowych,
- b) chodników,
- c) ekranów akustycznych.

§ 28. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, dla których zakazuje się:

- 1) realizacji obiektów budowlanych;
- 2) utwardzania terenów.

§ 29. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**, dla którego ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 4m,
- b) geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° lub płaskie,
- c) dopuszcza się realizację obiektów przy granicy działki;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 20m².

§ 30. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

1) ustala się:

- a) minimalną szerokość pasa drogowego – 22m,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

2) nakazuje się wydzielenie chodników dla pieszych;

3) zakazuje się realizacji:

- a) obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją lub infrastrukturą techniczną,
- b) garaży,
- c) nawierzchni z płyt betonowych.

§ 31. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW1**, dla którego:

1) ustala się:

- a) minimalną szerokość pasa drogowego – 17m,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;

2) nakazuje się wydzielenie chodników dla pieszych;

3) zakazuje się realizacji:

- a) obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją lub infrastrukturą techniczną,
- b) garaży,
- c) nawierzchni z płyt betonowych.

§ 32. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW2**, dla którego:

1) ustala się:

- a) minimalną szerokość pasa drogowego – 12m,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

2) nakazuje się wydzielenie chodników dla pieszych;

3) zakazuje się realizacji:

- a) obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją lub infrastrukturą techniczną,
- b) garaży,
- c) nawierzchni z płyt betonowych.

§ 33. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW3**, dla których:

1) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego – 10m;

2) nakazuje się:

- a) wydzielenie chodników dla pieszych,
- b) wykonanie systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przebudowy lub likwidacji istniejących na terenie urządzeń melioracji wodnych;

3) zakazuje się realizacji:

- a) obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją lub infrastrukturą techniczną,
- b) garaży,
- c) nawierzchni z płyt betonowych.

§ 34. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW4**, dla których:

1) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego – 7m;

2) zakazuje się realizacji:

- a) obiektów i urządzeń niezwiązanych z komunikacją lub infrastrukturą techniczną,
- b) miejsc do parkowania, w tym garaży,
- c) nawierzchni z płyt betonowych;

3) dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wydzielenia chodników i jezdni.


Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 35. W obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr VII/35/99 Rady Gminy w Zaborze z dnia 30 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 32, poz. 345).

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

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

Przewodniczący Rady



Dariusz Tarnas

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI.113.2020
Rady Gminy Zabór
z dnia 5 marca 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Droszków* nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI.113.2020
Rady Gminy Zabór
z dnia 5 marca 2020 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 dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 167 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o *finansach publicznych* (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), Rada Gminy Zabór rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, w następujący sposób:

Obszar, dla którego sporządzony został *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Droszków*, obejmuje istniejącą zainwestowaną drogę publiczną oraz grunty prywatne, w granicach których nie przewiduje się budowy dróg gminnych. Wskazana w planie zabudowa obsługiwana będzie poprzez drogi wewnętrzne, która będą realizowane wraz z niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej na koszt inwestora, w terminie przez niego ustalonym.