



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 6 lipca 2026 r.

Poz. 1631

UCHWAŁA NR XXIII.211.2026 RADY GMINY ZABÓR

z dnia 24 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Brzostkowiowej i Działkowej w obrębie Droszków, gm. Zabór

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XII.101.2025 Rady Gminy Zabór z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Brzostkowiowej i Działkowej w obrębie Droszków, gm. Zabór, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, uchwalonego uchwałą nr VI.34.2019 Rady Gminy Zabór z dnia 28 marca 2019 r.,

uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Brzostkowiowej i Działkowej w obrębie Droszków, gm. Zabór, o powierzchni 7,0 ha, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 - część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Granice obszaru objętego planem, przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekcioć w uchwale lub na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie przekroczy - od strony określonej w planie miejscowym - elewacja budynku po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku; przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) części podziemnych obiektów budowlanych,
 - b) ogrodzeń,
 - c) elementów jego architektonicznego ukształtowania: balkonów, galerii, wykuszy, okapów, gzymsów, schodów, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, ganków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej, wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć teren objęty ustaleniami planu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania działki budowlanej w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
 - a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) usług, które należą do przedsięwzięć z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała niekorzystny wpływ na środowisko,
 - c) usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów;
- 9) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zespoły zieleni izolacyjnej, ogrody przydomowe, zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w granicach obszaru planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **MNW-U**;
- 3) teren usług handlu – **UH**;
- 4) teren drogi dojazdowej – **KDD**;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;
- 6) teren komunikacji rowerowej – **KPR**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, służące ochronie i kształtowaniu ład przestrzennego, określają przepisy zawarte w rozdziale 10.

2. Ustala się nakaz lokalizowania nowej zabudowy oraz rozbudowywanych części budynków, przy uwzględnieniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. Ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

4. Dopuszcza się lokalizację budynków wykonanych z elementów metalowych (w tym blaszanych), wyłącznie pod warunkiem spełnienia jednego z poniższych warunków:

- 1) budynek posiada elewację wykonaną z materiałów wykończeniowych typu: tynk, drewno, kamień, ceramika, płyty włókno-cementowe, panele kompozytowe, lub innych materiałów imitujących wyżej wymienione,
- 2) budynek wykonany z blachy powlekanej w kolorach stonowanych (np. grafit, czerń, brąz, oliwkowy), posiada elementy architektoniczne poprawiające jego estetykę, takie jak: pasy podziałowe, ramy, stolarka, detale elewacyjne,
- 3) obiekt zlokalizowany jest poza bezpośrednim sąsiedztwem przestrzeni publicznych i osłonięty zielenią izolacyjną.

5. Nie dopuszcza się stosowania surowej, niepowlekanej blachy ocynkowanej jako materiału elewacyjnego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) realizowania obiektów i urządzeń, które nie zapewniają dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy działki, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - c) lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować ograniczenie sposobu zagospodarowania działek sąsiednich;

2) lokalizowanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi Rozdziału 10 oraz zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MNW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, przy czym w przypadku realizacji usług edukacji lub usług zdrowia i opieki społecznej, jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży.

3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
- 2) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w §13 - §15.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej lub stosowanie w kotłowniach rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 8. W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału dopuszcza się wydzielenie działek o następujących parametrach:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) dla terenów MNW, MNW-U – 1000m²,
 - b) dla pozostałych terenów – 2m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) dla terenu MNW, MNW-U – 25m,
 - b) dla pozostałych terenów – 2m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°, przy czym dopuszcza się inną wielkość w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu.

3. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów.

Rozdział 6.**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy**

§ 10. Nakazuje się zachowanie stref technicznych dla sieci infrastruktury technicznej, o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Powiązania z układem zewnętrznym oraz obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem, realizowane będą poprzez drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD – ul. Brzoskwiniową oraz drogą wewnętrzną - oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KR – ul. Działkową.

2. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, oraz teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez realizację dojazdów o minimalnej szerokości 5m oraz przy zapewnieniu wymagań ochrony przeciwpożarowej.

4. W zakresie miejsc do parkowania:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie, na terenie działki budowlanej, miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla każdego 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) dla usług - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej;
- 2) w przypadku lokalizacji na jednej działce kilku funkcji, wymaganą liczbę miejsc należy zsumować;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) terenowych miejsc do parkowania,
 - b) wiat,
 - c) garaży;
- 4) ustala się realizację terenowych miejsc do parkowania z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej,
- 5) ustala się liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do zapotrzebowania oraz wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej,
- 2) dopuszcza się odprowadzenie za pomocą rozwiązań indywidualnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zastosowanie systemów infiltracyjnych, retencyjnych lub retencyjno-infiltracyjnych,
 - b) budowę urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 2) zakaz realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

2. Dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
- 3) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się lokalne lub indywidualne zbiorniki gazu;
- 3) dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnego, niskoemisyjnego i bezpiecznego ekologicznie źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii OZE:

- 1) na wszystkich terenach zabudowy możliwa jest lokalizacja mikroinstalacji OZE, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 9.**Stawki procentowe**

§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 10.**Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) miejsc do parkowania;
- 4) budynków gospodarczych, garaży, wiat;
- 5) miejsc do gromadzenia odpadów;
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 7) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 5) zakazuje się realizacji:
 - a) wolno stojących garaży i wolno stojących obiektów gospodarczych, o powierzchni zabudowy przekraczającej 45,0m²,
 - b) wiat o powierzchni rzutu dachu przekraczającej 50,0m²;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 10m, z zastrzeżeniem §6 ust. 3;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich na części budynku, pod warunkiem że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 20% powierzchni zabudowy tego budynku,
 - b) pozostałych budynków, wiat:
 - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
 - d) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy części budynków, zastosowanie dla nowej części takiej samej geometrii dachu jak w części istniejącej,
 - e) pokrycia dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;
- 9) ustala się stosowanie na budynkach:

- a) materiałów wykończeniowych typu: tynk, drewno, kamień, ceramika, szkło, stal, lub materiałów imitujących wcześniej wymienione,
- b) kolorystyki w bieli, kolorach pastelowych lub w odcieniach naturalnych,

10) ustala się zakaz stosowania:

- a) kolorów jaskrawych;
- b) listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
- c) papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej jako pokrycia dachów spadzistych.

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

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) na terenach 1MNW i 3MNW – 1000m²,
- b) na terenie 2MNW – 800m²;

2) ustalenie, o których mowa w pkt 1, nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów oraz poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług sportu i rekreacji, usług rzemiosła.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) miejsc do parkowania;
- 4) budynków gospodarczych, garaży, wiat;
- 5) miejsc do gromadzenia odpadów;
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 7) zieleni urządzonej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 5) zakazuje się realizacji:
 - a) wolno stojących garaży i wolno stojących obiektów gospodarczych, o powierzchni zabudowy przekraczającej 45,0m²,
 - b) wiat o powierzchni rzutu dachu przekraczającej 50,0m²;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków – 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6m,
- b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 10m, z zastrzeżeniem §6 ust. 3;

8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich na części budynku, pod warunkiem że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 20% powierzchni zabudowy tego budynku,

b) pozostałych budynków, wiat:

- dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

d) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy części budynków, zastosowanie dla nowej części takiej samej geometrii dachu jak w części istniejącej,

9) pokrycia dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;

10) ustala się stosowanie na budynkach:

- a) materiałów wykończeniowych typu: tynk, drewno, kamień, ceramika, szkło, stal, lub materiałów imitujących wcześniej wymienione,
- b) kolorystyki w bieli, kolorach pastelowych lub w odcieniach naturalnych;

11) ustala się zakaz stosowania:

- a) kolorów jaskrawych,
- b) listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”, jako podstawowych materiałów elewacyjnych,
- c) papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej jako pokrycia dachów spadzistych.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m²;
- 2) ustalenie, o których mowa w pkt 1, nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów oraz poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UH, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług handlu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren parkingu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) budynków gospodarczych, garaży, wiat;

- 4) miejsc do gromadzenia odpadów;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,9;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 11m,
 - b) dla budowli – 12m, z zastrzeżeniem §6 ust. 3;
- 6) geometria dachów:
 - a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - b) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
 - d) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy części budynków, zastosowanie dla nowej części takiej samej geometrii dachu jak w części istniejącej,
 - e) pokrycia dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub czarnego;
- 7) ustala się zakaz stosowania:
 - a) kolorów jaskrawych;
 - b) listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
 - c) papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej jako pokrycia dachów spadzistych.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Na terenach, o których mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów budowlanych, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) zieleni urządzonej;

5) chodników i ścieżek rowerowych.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji rowerowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów budowlanych, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu rowerowego;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zieleni urządzonej;
- 4) chodników.

Rozdział 11.

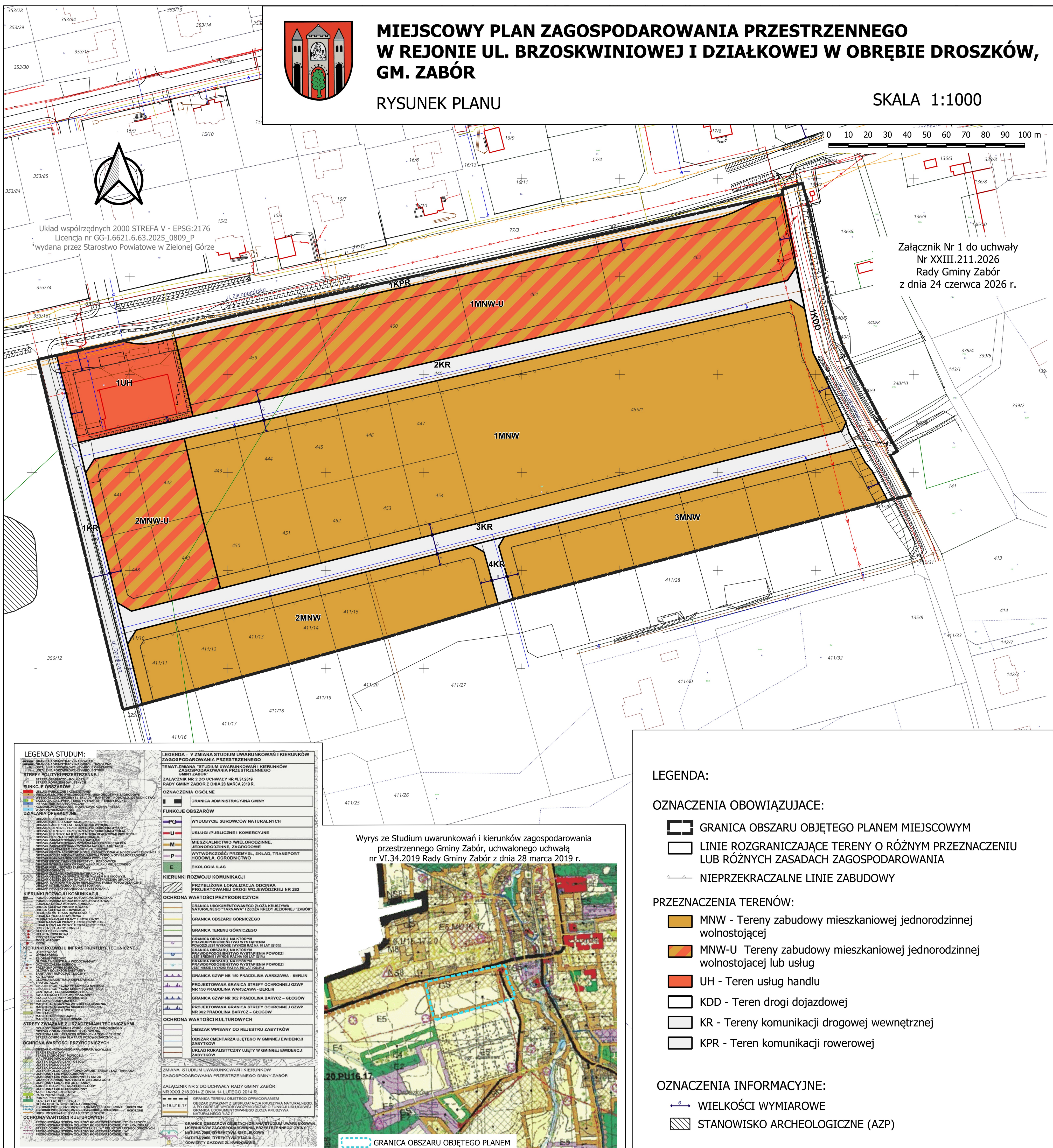
Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabór.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Zabór

Czesław Słodnik



Załącznik nr 2 do
Uchwały Nr XXIII.211.2026
Rady Gminy Zabór
z dnia 24 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ul. Brzaskwiniowej i Działkowej w obrębie Droszków, gm. Zabór

§ 1. Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 538), przeprowadzono konsultacje społeczne, w związku z art. 8i ww. ustawy, w dniach od 3 kwietnia 2026 r. do dnia 5 maja 2026 r., zbierano uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Brzaskwiniowej i Działkowej w obrębie Droszków, gm. Zabór. W ustalonym terminie, nie wpłynęły żadne uwagi.

§ 2. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 538), Rada Gminy Zabór, nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do
Uchwały Nr XXIII.211.2026
Rady Gminy Zabór
z dnia 24 czerwca 2026 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 2026 r. poz. 538 – tekst jednolity), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662 - tekst jednolity), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r., poz. 1483 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.), Rada Gminy Zabór uchwała, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Brzaskwiniowej i Działkowej w obrębie Droszków, gm. Zabór, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z budową drogi publicznej oraz jej utrzymaniem i modernizacją, budową fragmentu komunikacji rowerowej, rozbudową i modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej obejmującej potrzeby oświetlenia ulicznego.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 4. Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych Gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych lub krajowych, oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII.211.2026

Rady Gminy Zabór

z dnia 24 czerwca 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę