

UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY DĄBROWA ZIELONA
z dnia ...

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru zlokalizowanego w gminie Dąbrowa Zielona,
w miejscowości Raczkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009),

Rada Gminy Dąbrowa Zielona uchwała:

ROZDZIAŁ 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w gminie Dąbrowa Zielona, w miejscowości Raczkowice, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że projekt nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, przyjętego Uchwałą Nr IV/30/02 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 30 grudnia 2002 r. z późn. zm.

§ 2.1. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała, i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1 : 1000, będącego integralną częścią uchwały.

2. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dąbrowa Zielona o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 3.1. Granice obszaru objętego planem, zgodnie z Uchwałą Nr XLIII/296/2018 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w gminie Dąbrowa Zielona, w miejscowości Raczkowice, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 6,0000 ha.

§ 4.1. Część tekstowa planu składa się z:

- 1) przepisów ogólnych;
- 2) ustaleń odnoszących się do obszaru objętego planem;
- 3) przepisów końcowych.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia i oznaczające:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – ozn. symb. MNU,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ozn. symb. MN;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice oraz symbole identyfikujące obszary objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, oznaczające:
 - a) stanowisko archeologiczne o dużej wartości poznawczej – ozn. symb. KA,
 - b) rejon występowania stanowisk archeologicznych i relikwów historycznych – ozn. symb. KOW.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w szczególności informacje o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 408 Niecka Miechowska,
- 2) regionu wodnego Warty.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 5) regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyjątkiem sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

§ 6. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. Ustalenia planu nie wyłączają stosowania przepisów odrębnych.

§ 7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem;
- 3) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określenie jednej lub kilku funkcji, charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu, które się wzajemnie wzbogacają, uzupełniają i mogą harmonijnie współistnieć;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział będzie przeważał w obrębie działek budowlanych i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 6) **obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty niezbędne lub służące ustalonemu przeznaczeniu terenu;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów, w ramach którego mieszczą się czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności, wykonywane w obiekcie, jego części lub w granicach działki budowlanej;
- 8) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi infrastrukturalne względem funkcji mieszkaniowej; do usług podstawowych w rozumieniu planu zaliczają się w szczególności - handel detaliczny, opieka zdrowotna, opieka nad dziećmi, działalność w zakresie edukacji, działalność pocztowa, gastronomia, działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją, pozostałe drobne działalności usługowe (np. naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, itp.); do usług podstawowych nie zaliczają się np. działalności w zakresie handlu pojazdami samochodowymi, motocyklami oraz częściami do nich, jak również sprzedaży hurtowej, myjni, stacji: obsługi, kontroli lub remontowych środków transportu, sprzętu budowlanego lub rolniczego;
- 9) **wytwórczości** – należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów, w ramach którego mieści się wytwarzanie bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności -

wytwarzanie lub obróbka: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych), prowadzone przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, w tym - rzemieślników w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 1267, 2245);

- 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **zabudowie** - należy przez to rozumieć:
 - a) budynek,
 - b) inny obiekt budowlany, który charakteryzują cechy budynku, w szczególności takie jak - dach, parametr określający wielkość obiektu w rzucie na płaszczyznę poziomą, połączenie z gruntem, wykonanie z materiałów budowlanych, przystosowanie do przebywania ludzi, ochrony albo przechowywania przedmiotów;
- 12) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji zabudowy w rozumieniu planu, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii (bez przekroczenia wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny) przez:
 - a) elementy zabudowy takie jak np.: okapy, wejścia (zadaszenia, schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, windy, rampy i do nich podobne), o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej, takie jak np. stacja transformatorowa,
 - c) obiekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, w szczególności zaś - parkingi i inne elementy komunikacyjne;
- 15) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć definicję wysokości budynku zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z 2017 r., poz. 2285), a w przypadku obiektów innych niż budynki - wielkość mierzoną od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższej położonego punktu dachu obiektu;
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 17) **stanie istniejącym** - należy przez to rozumieć funkcje, parametry, cechy i wskaźniki charakteryzujące zabudowę i zagospodarowanie terenu istniejące w dniu wejścia w życie planu, z uwzględnieniem obowiązujących, prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 18) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270, 492, 801).

ROZDZIAŁ 2.

Ustalenia odnoszące się do obszaru objętego planem

Oddział 1.

Przeznaczenie terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Ustala się, że terenom wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi z obszaru objętego planem, przyporządkowuje się następujące symbole literowe oraz oznaczenia graficzne zgodnie z rysunkiem planu, odnoszące się do ich przeznaczenia:

- 1) **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 9. 1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu **MNU** jest zabudowa, obiekty i elementy zagospodarowania terenu służące funkcjom:

- 1) mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) usług turystycznych, takich jak np. usługi zakwaterowania i wyżywienia świadczone na rzecz turystów lub odwiedzających;
- 3) usług handlu;
- 4) wytwórczości.

§ 10. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu **MN** jest zabudowa, obiekty i elementy zagospodarowania terenu służące funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu **MN**: usługi podstawowe.

§ 11. 1. Ustala się, że przeznaczenie terenów uzupełniają obiekty towarzyszące, tj. zabudowa, inne obiekty i elementy zagospodarowania terenu niezbędne lub służące ustalonym przeznaczeniu terenu, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) budynki i obiekty gospodarcze, garażowe, administracyjne, socjalne itp.;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) elementy komunikacyjne (dojścia, dojazdy, parkingi, place manewrowe itp.);
- 4) obiekty małej architektury; tereny zieleni urządzonej lub izolacyjnej.

§ 12. 1. Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów:

- 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.¹);
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części;
- 3) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia, o którym mowa w § 9 i 10, nie mieszczą się:

- 1) zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 799, z późn. zm.²);
- 2) działalności gospodarcze mieszczące się w ramach przeznaczenia terenu, które kwalifikują się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, z 2019 r. poz. 630) wraz z przepisami wykonawczymi; w terenie MNU ograniczenie dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe lub przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała niekorzystny nań wpływ;
- 3) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagające utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; obiekty i zagospodarowanie terenu służące sprzedaży paliw (stacja paliw); handel wymagający terenowej ekspozycji, np. pojazdów samochodów, motocykli czy ich części;
- 5) myjnie, stacje: obsługi, kontroli lub remontowe środków transportu, sprzętu budowlanego lub rolniczego;
- 6) składy, bazy itp.;
- 7) działalności o charakterze przemysłowym;
- 8) działalności z zakresu gospodarki odpadami;

¹ zm. z 2018 r. poz. 1276, 1496, 1669, 2245, z 2019 r. poz. 51, 630, 695, 730

² zm. z 2018 r. poz. 1356, 1479, 1564, 1590, 1592, 1648, 1722, 2161, 2533, z 2019 r. poz. 42, 412, 452.

9) obiekty tymczasowe, które nie są zapleczem budowy.

3. Ustala się zasady połączenia różnych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, w ramach ustalonego przeznaczenia terenu:

- 1) w postaci lokalu lub lokali użytkowych zajmujących część budynku mieszkalnego;
- 2) w postaci lokalu lub lokali mieszkalnych zajmujących część budynku o innej funkcji, zgodnej z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 3) w postaci lokalizowania zarówno budynków mieszkalnych, jak i obiektów służących innym funkcjom, pod warunkiem lokalizacji obiektów niemieszkalnych w taki sposób, aby nie tworzyły wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy wzdłuż drogi publicznej oraz pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różnych funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu.

4. Ustala się zasadę odseparowania działki użytkowanej dla funkcji, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 2-4 od graniczących z nią działek budowlanych użytkowanych wyłącznie dla funkcji mieszkalnej, zielenią o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel jak zieleń izolacyjna; szerokość pasma zieleni o charakterze izolacyjnym nie może być mniejsza niż 4 m.

§ 13. 1. W zakresie zagospodarowania oraz intensywności wykorzystania terenów **MNU** i **MN** ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - a) 0,001 – 0,4 w terenie MNU,
 - b) 0,001 – 0,3 w terenie MN;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) nie więcej niż 40% w terenie MNU,
 - b) nie więcej niż 30% w terenie MN;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) nie mniej niż 30% w terenie MNU,
 - b) nie mniej niż 60% w terenie MN;

2. W zakresie kształtowania zabudowy terenów **MNU** i **MN** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, przedstawione graficznie na rysunku planu, wzdłuż linii rozgraniczających tereny MNU i MN, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068, z 2019 r. poz. 698, 730);
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) gospodarczej, garażowej i do niej podobnych obiektów towarzyszących: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m nad poziomem terenu,
 - b) pozostałej: nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10 m nad poziomem terenu;
- 3) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (lub gzymsu albo okapu) zabudowy:
 - a) gospodarczej, garażowej i do niej podobnych obiektów towarzyszących: nie więcej niż 4,5 m nad poziomem terenu,
 - b) pozostałej: nie więcej niż 6 m nad poziomem terenu;
- 4) geometria dachu zabudowy:
 - a) kąt nachylenia połaci: 30° - 45°,
 - b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe,
 - d) kierunek głównej kalenicy dachu stromego względem frontu działki: prostopadły lub równoległy, z zastrzeżeniem lit. e,

- e) w przypadku, gdy działka budowlana ma nieregularny kształt, dopuszcza się kierunek głównej kalenicy dachu stromego obiektu prostopadły lub równoległy względem innej niż frontowa, granicy działki,
 - f) główna kalenica dachu, o którym mowa w lit. b, powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą;
- 5) nad płaszczyznę dachów budynków, do wysokości (mierzonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczanie:
- a) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy, maszty),
 - b) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne;
- 6) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.
3. Ustala się gabaryty obiektów innych niż zabudowa w rozumieniu planu:
- 1) wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu;
 - 2) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 20 m nad poziomem terenu.

4. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenów **MNU i MN** :

- 1) dopuszcza się rozbudowę, w tym - nadbudowę istniejącej zabudowy lub jej części, która znajduje się pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną linią zabudowy, pod warunkiem zachowania zgodności z pozostałymi, odnośnymi ustaleniami planu, a także z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 2) usytuowanie obiektów gospodarczych, garażowych i do nich podobnych obiektów towarzyszących, w głębi działki budowlanej w taki sposób, aby nie tworzyły one wyznaczonej linii zabudowy wzdłuż drogi;
- 3) dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy oraz w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych, których przeznaczenie jest takie samo;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej mieszczące się w pojęciu zabudowy, np. stacja transformatorowa:
 - a) należy lokalizować w sposób zapewniający dostęp z pasa drogowego,
 - b) dopuszcza się ich usytuowanie poza wyznaczoną linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych;
- 5) sposób zagospodarowania działki budowlanej musi zapewniać realizację w jej granicach potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej takich jak parkowanie, dostawy, zaopatrzenie itp.

Oddział 2.

Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu

§ 14.1. Ograniczenia w użytkowaniu związane są z:

- 1) potrzebami ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 408 Niecka Miechowska;
- 2) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty.

2. Ochronie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 408 Niecka Miechowska, służą regulacje z zakresu przeznaczenia terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także - zasad modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

3. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów wynikają z Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 03.04.2014 r., poz. 1974) oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 17 lipca 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2017 r. poz. 4337).

Oddział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 15. 1. Obejmuje się ochroną:

- 1) stanowisko archeologiczne o dużej wartości poznawczej, zlokalizowane w północno-wschodniej części terenu MNU, którego granice oznaczono na rysunku planu graficznie oraz symbolem KA,
- 2) teren MN oraz wschodni fragment terenu MNU, jako integralną część rejonu występowania stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych, którego granice oznaczono na rysunku planu symbolem KOW.

2. Zabudowa i zagospodarowanie terenów bądź ich fragmentów, zlokalizowanych na obszarach, o których mowa w ust. 1, wymagają uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067, 2245), w szczególności w zakresie badań archeologicznych, odpowiednio do zakresu inwestycji.

Oddział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 16. 1. Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi; w zakresie ochrony przed hałasem teren MNU przyporządkowuje się do terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. f, natomiast teren MN - do terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ww. ustawy.

2. Ustala się sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:

- 1) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, po jej realizacji;
- 2) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej;
- 3) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej.

3. Ustala się nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz postępowania ze ściekami w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, stosownie do przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, z późn. zm.³).

4. Ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób, który utrudnia spływ wód powierzchniowych.

5. Ustala się zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów cieplarnianych i innych substancji wprowadzanych do powietrza, a także wykluczenie tzw. niskiej emisji.

6. Ustala się nakaz zachowania odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych i norm dotyczących sieci elektroenergetycznych, w szczególności w zakresie potrzeb ochrony przed porażeniem, ochrony przeciwpożarowej, ochrony przed działaniem pola elektromagnetycznego.

7. Ustala się sposób postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2019 r. poz. 701, 730) i ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 1454, 1629, z 2019 r. poz. 730).

8. Ustala się nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach.

Oddział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. System infrastruktury technicznej składa się z istniejących i projektowanych sieci, obiektów i urządzeń tworzących układ wewnętrzny (w granicach obszaru objętego planem) oraz zewnętrzny (poza granicami obszaru objętego planem); dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej (z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej), kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnych, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

³ zm. z 2017 r. poz. 1566, 2180, z 2018 r. poz. 650, 710, 1479, 1669, 1722

2. W sytuacjach przewidzianych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne oraz ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem § 14 uchwały.

3. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania techniczne, w tym - dopuszcza się źródła wytwórcze energii elektrycznej.

4. Ustala się zasadę trasowania obiektów liniowych infrastruktury technicznej pod ziemią, wzdłuż ciągów komunikacyjnych i poza jezdnią.

5. Dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach i w inny sposób niż wyznaczone zgodnie z ust. 5 z zastrzeżeniem, że nie wykluczy to możliwości realizacji, określonego w planie przeznaczenia terenu.

6. Ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych, w tym ich przebudowy.

7. Ustala się zasadę usytuowania obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe itp.:

- a) w sposób zapewniający dostęp z pasa drogowego,
- b) dopuszcza się możliwość usytuowania obiektów poza wyznaczoną linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi.

Oddział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18. 1. Głównymi elementami zewnętrznego systemu komunikacyjnego (poza granicami obszaru objętego planem) są:

- 1) istniejąca droga publiczna (kategoria - wojewódzka; klasa techniczna - główna), granicząca z obszarem objętym planem od strony zachodniej;
- 2) istniejąca droga publiczna (kategoria - powiatowa; klasa techniczna - zbiorcza), sąsiadująca z obszarem objętym planem od strony południowej.

2. Uzupełniającymi elementami zewnętrznego systemu komunikacyjnego są istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, graniczące z obszarem objętym planem od strony północnej i wschodniej, mające powiązanie z istniejącymi drogami publicznymi, o których mowa w ust. 1.

3. Ustala się, że system komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem (wewnętrzny system komunikacyjny) składa się z dróg wewnętrznych oraz innych ciągów komunikacyjnych (np. ciągi pieszce, pieszo-jezdne), będących obiektami towarzyszącymi przeznaczeniu terenu w rozumieniu § 7 uchwały, a których tras nie wyznacza się na rysunku planu.

4. Powiązanie wewnętrznego systemu komunikacyjnego z systemem zewnętrznym, z uwzględnieniem ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi.

5. Parametry ciągów komunikacyjnych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania.

6. W odniesieniu do ciągów komunikacyjnych bez przejazdu (np. w formie sięgaczy), ustala się:

- 1) przyjęcie rozwiązań, które zapewnią uniknięcie przeciwnospadków utrudniających lub uniemożliwiających ich odwodnienie;
- 2) zakończenie powinno umożliwiać nawracanie pojazdów samochodowych.

7. Ustala się obowiązek urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania w ilości odpowiadającej 100% potrzeb generowanych przez zamierzenie budowlane, z uwzględnieniem klientów, osób zatrudnionych oraz obsługi w zakresie dostaw i zaopatrzenia, przy zastosowaniu wskaźników:

- 1) minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania przypadające na:
 - a) 1 lokal mieszkalny,
 - b) 25 m² powierzchni użytkowej związanej z obsługą klienta lub powierzchni sprzedaży,
 - c) 1 stanowisko obsługi klienta,

- d) 4 osoby zakwaterowane,
 - e) 4 osoby zatrudnione na jedną zmianę;
- 2) jeśli dla danego rodzaju działalności wskaźnik miejsc lub stanowisk do parkowania nie został określony, należy ich ilość określać z zastosowaniem wskaźnika jak dla działalności o cechach zbliżonych do wymienionych;
- 3) uwzględnienie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
8. Ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania:
- 1) parking terenowy;
 - 2) garaż.

Oddział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19.1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 0,1000 ha,
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 80° – 100°.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 20. Określa się stawkę procentową służącą do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5 % dla każdego terenu zlokalizowanego w granicach obszaru objętego planem.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa Zielona.

§ 22. Wójt Gminy Dąbrowa Zielona zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

§ 23. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Dąbrowa Zielona.

§

2

4

.

U
c
h
w
a
ł
a

w
c
h
o
d
z
i

ż

y

c