

**UCHWAŁA NR XVIII/118/2020**  
**RADY GMINY DĄBROWA ZIELONA**

z dnia 20 marca 2020 r.

**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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), **Rada Gminy Dąbrowa Zielona uchwala, co następuje**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala 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) rejony występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw 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, urządzania 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, z 2019 r. poz. 1495);

- 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 2019 r. poz. 1065), 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 2020 r. poz. 65).

## **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 ustalonemu 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 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.<sup>1)</sup>);
- 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 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.<sup>2)</sup>);
- 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 2020 r. poz. 283, 284, 322) 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 m<sup>2</sup>; 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;
- 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;

<sup>1)</sup>zm. z 2019 r. poz. 1309, 1524, 1696, 1712, 1815, 2166, 2170, z 2020 r. poz. 148

<sup>2)</sup>zm. z 2019 r. poz. 1403, 1495, 1501, 1527, 1579, 1680, 1712, 1815, 2087, 2166

- 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 późn. zm.<sup>3)</sup>);

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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,
- 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;

---

<sup>3)</sup>zm. z 2019 r. poz. 698, 730, 1495, 1716, 1815, 2020

- 5) nad płaszczyzną 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 relikwów 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 2020 r. poz. 282), 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 2020 r. poz. 310, 284).

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 z późn. zm.<sup>4)</sup>) i ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2019 r. poz. 2010, 2020, z 2020 r. poz. 150).

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.

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.

---

<sup>4)</sup>zm. z 2019 r. poz. 730, 1403, 1579, z 2020 r. poz. 150, 284, 322

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. 4 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.:

- 1) w sposób zapewniający dostęp z pasa drogowego;
- 2) 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 piesze, 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 m<sup>2</sup> 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.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

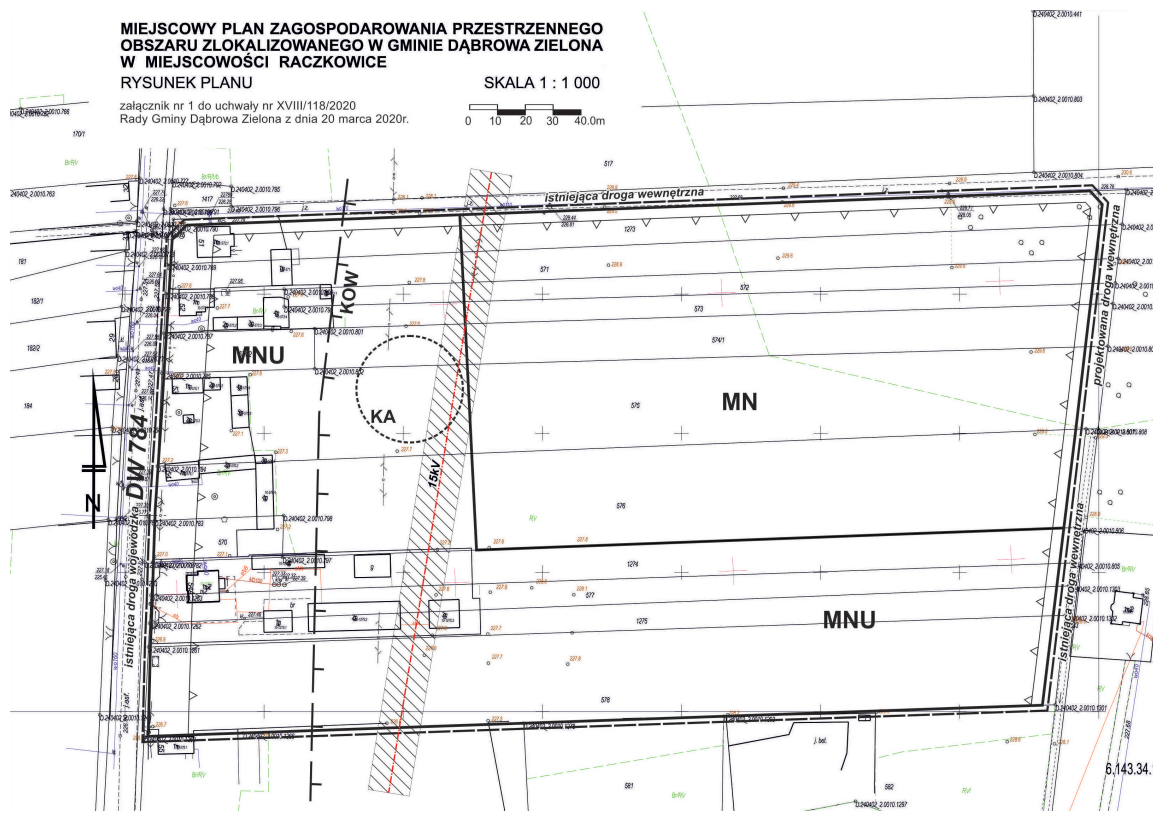
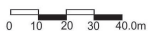
Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy

**Henryk Sobel**

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO W GMINIE DĄBROWA ZIELONA  
 W MIEJSCOWOŚCI RACZKOWICE  
 RYSUNEK PLANU**

załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII/118/2020  
 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 20 marca 2020r.

SKALA 1 : 1 000



**LEGENDA  
 OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnosząc się do ich przeznaczenia i oznaczające:

- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

granice oraz symbole identyfikujące obszary objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, oznaczające:

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE O DUŻEJ WARTOŚCI POZNAWCZEJ
- REJONY WYSTĘPOWANIA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH I RELIKTÓW HISTORYCZNYCH

**OZNACZENIE GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY**

- 15kV** LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN



**UŻYTKOWANIE TERENU**

- Obszar A1 - teren zabudowy usługowej
- Obszar A2 - teren zabudowy mieszkalniowej i usługowej
- Obszar A3 - teren rozwojowy dla zabudowy mieszkaniowej i komercyjnej (składowisk) inwestycyjnej

**KOMUNIKACJA**

- teren drogi wojewódzkiej

**OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**

- Obszary i obiekty objęte ochroną
- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- stanowiska archeologiczne
- strefa OW obserwacji archeologicznej

**OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

- Obszary i obiekty objęte ochroną
- obszar występowania cennych Zbiorników Wód Podziemnych przeznaczony do wysiłku ochrony (OPW)

6.143.34.10.1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/118/2020  
Rady Gminy Dąbrowa Zielona  
z dnia 20 marca 2020 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dąbrowa Zielona**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w gminie Dąbrowa Zielona, w miejscowości Raczkowice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Dąbrowa Zielona stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

## Uzasadnienie

### rozwiązań przyjętych w projekcie obszaru zlokalizowanego w gminie Dąbrowa Zielona, w miejscowości Raczkowice

#### 1. Podstawy prawne:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 6,0000 ha. Obszar objęty opracowywanym projektem jest przedmiotem praw przysługujących wielu podmiotom.

Prace nad projektem zainicjowane zostały Uchwałą Nr XLIII/296/2018 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w gminie Dąbrowa Zielona, w miejscowości Raczkowice.

Podjęte prace planistyczne mają na celu fragmentaryczną zmianę regulacji dokumentu pn. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona dla miejscowości Raczkowice, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/220/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2009r., obowiązującego względem obszaru objętego opracowaniem. Aktualnym przeznaczeniem obszaru opracowania są:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obiektów handlowych, hurtowych i rzemieślniczych, obiektów związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej, produkcyjnej, rzemieślniczej i rolniczej, obiektów usługowych (hoteli, moteli, obiektów gastronomicznych i turystycznych), ozn. na rysunku planu symbolem **MN,U**, którego przeznaczeniem dopuszczalnym są sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji oraz budynki gospodarcze, inwentarskie oraz garaże,

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ozn. na rysunku planu symbolem **MN**, których przeznaczeniem dopuszczalnym są usługi podstawowe, budynki gospodarcze i garaże, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

- teren drogi wewnętrznej, ozn. na rysunku planu symbolem **KDW**.

Rozwiązania projektowe zakładają przede wszystkim uelastycznienie ustaleń planu w zakresie układu komunikacyjnego, poprzez rezygnację z wyznaczenia na rysunku planu terenu drogi wewnętrznej. Ten element układu komunikacyjnego został przyporządkowany do obiektów towarzyszących (niezbędnych, służących) określonego przeznaczeniu terenu. Uwzględniono, iż obszar objęty opracowaniem graniczy i sąsiaduje z dwiema drogami publicznymi i dwiema wewnętrznymi (drogi te okalają obszar opracowania).

Projekt zakłada ponadto korektę granic terenów ozn. symb. MN i MNU celem zoptymalizowania cech geometrycznych obszarów, które służyć mają rozwojowi różnorodnych działalności gospodarczych, z uwzględnieniem istotnych uwarunkowań faktycznych i prawnych.

W wyniku analiz poprzedzających przystąpienie do sporządzenia projektu ustalono niezbędny zakres prac planistycznych, który w ujęciu ogólnym kwalifikuje zmianę obowiązujących ustaleń planu miejscowego do sporządzenia odrębnego projektu planu. Po jego uchwaleniu, w części odnoszącej się do obszaru objętego projektem planu, straci moc Uchwała Nr XXXV/220/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2009r.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mieści się w ramach, jakie wyznacza obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, przyjęte Uchwałą Nr IV/30/02 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 30 grudnia 2002 r. z późn. zm.

Rejonowi objętemu opracowaniem przypisano następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: *strefa osadnicza „A”, służąca realizacji celów z zakresu: rozwoju mieszkalnictwa, rozwoju działalności gospodarczej i in.* W ramach ww. strefy wyodrębniono obszary, z których trzy mają wpływ na możliwe do zastosowania rozwiązania projektowe:

- obszar A1 - teren zabudowy usługowej - centrum miejscowości - w rejonie skrzyżowania dróg

publicznych, gdzie usługi są funkcją preferowaną, tj. podstawową; uzupełniającą jest funkcja mieszkalna,

·obszar A2 - teren zabudowy mieszkaniowej z usługami - wzdłuż dróg publicznych, gdzie funkcja mieszkaniowa jest funkcją preferowaną, tj. podstawową; uzupełniającą jest funkcja usługowa. Dopuszczono lokalizację obiektów usługowych jako usługi wbudowane lub jako obiekty wolno stojące w drugiej linii zabudowy. Dopuszczono adaptację (proces zmian parametrów i struktury układu, przystosowanie do nowych wymagań) istniejących zakładów usługowych i produkcyjnych pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic własności,

·obszar A3 - teren rozwojowy dla zabudowy mieszkaniowej i zorganizowanej działalności inwestycyjnej - w głębi obszaru względem dróg publicznych, gdzie funkcja mieszkaniowa jest funkcją preferowaną, tj. podstawową; uzupełniającą jest funkcja usługowa (usługi bytowe).

W studium wprowadzono ograniczenia względem realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu 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. Ze studium wynika, że w granicach administracyjnych gminy Dąbrowa Zielona nie przewiduje się lokalizacji handlowych obiektów wielkopowierzchniowych.

Obszar objęty opracowaniem nie jest jednym z tych, których dotyczyły pojedyncze zmiany wprowadzone do studium w 2014r. w wyniku uwzględnienia indywidualnych żądań zmiany studium (Uchwała Nr LII/290/2014 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2014r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona). Kierunki przeznaczenia omówione wyżej są elementem polityki przestrzennej gminy od roku 2002.

Obszar opracowania znajduje się na styku, wyznaczonych w studium, obszarów A1, A2 i A3. Rozwiązania projektowe zawierają w sobie elementy ustaleń studium dla wszystkich ww. obszarów. Projekt, uwzględniając obowiązujące ustalenia planu miejscowego, wykorzystuje w części możliwości prawne stworzone przez studium uikzp. Wzięto pod uwagę, iż studium ustala elastyczne ramy dla rozwiązań planu miejscowego, zawiera rozwiązania schematyczne, ogólne, systemowe, służące ukierunkowaniu działań organów wykonawczych gminy; nie zawiera rozwiązań szczegółowych, bo to właściwość planu miejscowego. Plan miejscowy nie może naruszać zapisów studium. Rolą planu miejscowego jest uszczegółowienie polityki przestrzennej, a nie – przeniesienie zapisów studium wprost do planu miejscowego.

Obszar opracowania zlokalizowany jest w rejonie skrzyżowania dwóch głównych szlaków komunikacyjnych – droga wojewódzka nr 784 oraz droga powiatowa nr 1084 S. Obszar graniczy z dwoma drogami wewnętrznymi, mającymi połączenie z ww. drogami publicznymi.

Obszar opracowania jest zabudowany, zagospodarowany i użytkowany dla zróżnicowanych funkcji (mieszkaniowa, usługowa). Zabudowa i elementy zagospodarowania przeważnie skupiają się w pobliżu dróg publicznych, tworząc pasma zainwestowania o zróżnicowanej szerokości - ok. 50-100 m od drogi publicznej. Występują przypadki zagospodarowania i użytkowania działki na głębokość sięgającą ok. 190 m od drogi publicznej. W rejonie skrzyżowania dróg publicznych ukształtowany jest zwarty układ przestrzenny o ekstensywnym charakterze zabudowy (w tym – obiekty Ochotniczej Straży Pożarnej). Przeważa zabudowa o charakterze zagrodowej, która sukcesywnie podlega zmianie sposobu użytkowania. Budynki przeważnie są jednokondygnacyjne (występują również 2 kond. nadziemne), przekryte dachami stromymi, dwuspadowymi (występują również wielospadowe) o kierunkach kalenic głównych – równoległym bądź prostopadłym względem frontowej granicy działki.

Część północno-wschodnia obszaru opracowania, zlokalizowana w głębi względem dróg publicznych, to obecnie grunty rolne. Obszar jest zadrzewiony w części północno-wschodniej na powierzchni ok. 0,8000 ha.

Rejon dróg w obszarze opracowania jest uzbrojony - w sieć wodociągową oraz elektroenergetyczną, w tym - napowietrzne linie elektroenergetyczne.

## 2. Zakres danych zawartych w uzasadnieniu:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8- § 13 tekstu projektu planu;

b) wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Oddziału 3 w Rozdziale 2 tekstu projektu planu; ochronie podlega stanowisko archeologiczne oraz wschodnia część obszaru opracowania jako fragment obszaru obserwacji archeologicznej, tj. potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych;

c) wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 14 i § 16 tekstu projektu;

projekt uwzględnia lokalizację obszaru objętego opracowaniem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 408 Niecka Miechowska oraz regionu wodnego Warty, w tym m.in. odniesienie do 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. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., 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). Z uwagi na niewystarczająco izolowaną warstwę wodonośną Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 408 Niecka Miechowska, w studium wyznaczono obszary wymagające wysokiej ochrony (OWO), a miejscami nawet ochrony najwyższej (ONO); obszar opracowania znajduje się w granicach OWO.

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie występują grunty rolne i leśne objęte ochroną prawną; nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych bądź leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

d) wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono w projekcie stosownie do uwarunkowań prawnych i faktycznych,

e) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8, § 9 i § 20 tekstu projektu,

f) wymogi uwzględnienia prawa własności zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych, z zastrzeżeniem art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

g) wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych,

h) wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji § 17 tekstu projektu,

i) regulacje § 14, § 16 i § 17 tekstu projektu stanowią realizację wymogów zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

j) wymogi zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zrealizowano poprzez:

-ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, oraz przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

-umożliwienie składania wniosków i uwag,

-ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego,

-zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,

-udostępnianie wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z uzasadnieniem, prognozy oddziaływania na środowisko, opinii uzyskanych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dąbrowa Zielona,

-umożliwienie składania uwag (brak uwag),

k) wymogi zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:

-ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków,

-zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego

oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

-uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie sporządzanej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

-uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

-ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz danych dotyczących wnoszenia uwag do projektu,

-wyłożenie projektu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

-zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-umożliwienie zainteresowanym możliwości wniesienia uwag dotyczących projektu planu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (brak uwag i wniosków);

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, przyjęte Uchwałą Nr IV/30/02 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 30 grudnia 2002 r. zostało zmienione Uchwałą Nr LII/290/2014 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2014 r. Obszar będący przedmiotem opracowania nie został objęty ww. zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wprowadzoną w 2014r.

Cały obszar gminy w jej granicach administracyjnych, zajmujący powierzchnię 100 km<sup>2</sup>, objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi Uchwałami Nr XXXV/211/09 - XXXV/223/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 23 września 2009 r.

Gmina Dąbrowa Zielona ma charakter rolniczo-leśny. Funkcje terenu i obiektów - mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna, rekreacyjna i wypoczynkowa uzupełniają ten stan. Rozwój sieci osadniczej jest systematyczny i powiązany ze stanem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Od 2009 r. Rada Gminy Dąbrowa Zielona wprowadziła kilka pojedynczych zmian ww. obowiązujących planów miejscowych. Zmiany te obejmowały łącznie obszar ok. 60 ha (mniej niż 1% powierzchni gminy). Przeważnie dotyczyły powiększania terenów zabudowy zagrodowej, usługowej, rekreacyjnej oraz mieszkaniowej. Po uchwaleniu ww. zmian, w części odnoszącej się do terenu objętego każdą z nich, utraciły moc uchwały Rady Gminy Dąbrowa Zielona Nr XXXV/211/09, Nr XXXV/215/09, Nr XXXV/216/09, Nr XXXV/220/09 - XXXV/222/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 23 września 2009 r. Stan taki jest zgodny z art. 34 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obecnie Gmina Dąbrowa Zielona nie posiada Wieloletniego Programu Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. Wójt Gminy Dąbrowa Zielona na bieżąco monitoruje stan aktualności obowiązujących na terenie gminy dokumentów planistycznych oraz dokonuje rejestracji wniosków dotyczących zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych, i kieruje je do dalszych analiz. Przystąpienie do sporządzenia projektu planu miejscowego następuje w przypadku stwierdzonej i uzasadnionej potrzeby, uwzględniającej w uporządkowanych relacjach interes publiczny i interesy prywatne.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

W sporządzonej, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oszacowano, iż realizacja ustaleń projektu planu może wiązać się z przychodami do budżetu gminy, z tytułu podatków od nieruchomości.

3. Podsumowanie:

Ustalone przeznaczenie terenu i określony sposób zagospodarowania i korzystania z terenu jest

wynikową badań możliwości ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w zakresie odpowiednim do uwarunkowań lokalnych.

Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w rejonie centralnym miejscowości Raczkowice. Znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zgrupowania zabudowań mieszkalno-usługowych, tworzących funkcjonalne i przestrzenne centrum miejscowości.

W granicach gminy przeważa zabudowa przyuliczna, w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących. Zabudowa zagrodowa na terenie gminy jest w dużym procencie zabudową starą. Przeważa ustawienie kalenicowe budynków mieszkalnych i zagrodowych w stosunku do drogi. Budynki mieszkalne posiadają jedną, ewentualnie dwie kondygnacje i w zależności od warunków – podpiwniczenia. Praktycznie wszystkie gospodarstwa posiadają ogrodzenia. W tym przypadku również brak jest jednolitości.

Obszar objęty opracowaniem obecnie jest zabudowany i zagospodarowany w części południowo-zachodniej; na część pozostałą składają się grunty rolne.

Teren przylega do drogi publicznej – kategorii wojewódzkiej; klasy technicznej – główna oraz dróg wewnętrznych.

Rejon opracowania jest uzbrojony odpowiednio do potrzeb generowanych przez istniejącą zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenów.

Zaproponowane rozwiązania projektowe są stosowne do potrzeb przyszłego sposobu użytkowania, którego ramy określa obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona. Obszar opracowania jest przedmiotem wniosku podmiotu, któremu przysługują prawa do jednej z nieruchomości znajdujących się w granicach opracowania, dotyczącego zmiany obowiązującego dokumentu planistycznego.

Przeprowadzone badania nie wykazały sprzeczności żądania z obowiązującym studium. Względem obowiązującego stanu planistycznego (2009r.) likwidacji ulega teren drogi wewnętrznej oraz zmianie ulega udział powierzchniowy dwóch terenów o różnym przeznaczeniu, w powierzchni obszaru objętego opracowaniem. Przeznaczenie ww. dwóch terenów nie ulega istotnym zmianom. Zakres zmian przeznaczenia terenów wynika z potrzeby zachowania zgodności z obowiązującym studium oraz uwzględnia istotne uwarunkowania faktyczne i prawne.

Zabudowa i zagospodarowanie terenu służące funkcjom – mieszkaniowej oraz różnorodnym działalnościami gospodarczym, w rejonie centrum miejscowości zdominowanym przez takie właśnie sposoby użytkowania, zagospodarowania i zabudowy terenów, uznać należy za uwzględniający wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej przewidziano z uwzględnieniem potrzeby odseparowania funkcji potencjalnie konfliktowych. Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Można uznać, że rozwiązania przewidziane w procedowanym projekcie uwzględniają potrzeby pieszych i rowerzystów stosownie do uwarunkowań lokalnych. Nie zwiększa się również w sposób istotny transportochłonność układu funkcjonalno-przestrzennego.

Projekt nie dopuszcza możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej nowej względem stanu prawnego obowiązującego od roku 2009.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.