

**UCHWAŁA NR XXVI/161/2020  
RADY GMINY DĄBROWA ZIELONA**

z dnia 30 grudnia 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), Rada Gminy Dąbrowa Zielona uchwala:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w miejscowości Dąbrowa Zielona, w gminie Dąbrowa Zielona - zwany dalej „planem” - po stwierdzeniu, że nie narusza on 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. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 30 ha, którego granice wyznaczono w uchwale Nr XX/131/2020 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Dąbrowa Zielona w gminie Dąbrowa Zielona.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) 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, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dąbrowa Zielona, o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 zgodnie z art. 67a ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym..

§ 3. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

- 1) ogólnych i szczegółowych określonych w niniejszej uchwale;
- 2) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granice oraz symbol KA, identyfikujący stanowisko archeologiczne o dużej wartości poznawczej, podlegające ochronie z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w szczególności:

- 1) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 408 Niecka Miechowska;
- 2) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach regionu wodnego Warty;
- 3) orientacyjne granice obszaru oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii energetycznych SN).

4. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.

5. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

6. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów prawa.

7. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że określone uwarunkowania nie występują w granicach obszaru objętego planem w dniu uchwalenia planu, w szczególności dotyczy to:

- 1) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w terenach, gdzie jest ona wykluczona;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

8. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby wprowadzenia regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za wyjątkiem sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, a także minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dąbrowa Zielona;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną graficznie oraz symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu oraz obiektów;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział przeważa, np. w obrębie działek budowlanych i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych, i któremu jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, np. w granicach działki budowlanej nie kolidując i/lub nie uniemożliwiając zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;

- 7) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty oraz elementy zagospodarowania niezbędne, uzupełniające lub służące ustalonemu przeznaczeniu terenu;
- 8) usługach - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, w ramach którego mieszczą się czynności usługowe, przeznaczone dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie „usługi” nie obejmuje działalności zdefiniowanych jako „wytwórczość”;
- 9) usługach o charakterze nieuciążliwym - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się, bądź nie powodują zaliczenia przedsięwzięcia do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami 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 (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 283, 284, 322, 471, 1378) wraz z przepisami wykonawczymi, w szczególności - nie stwarzają zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, nie wywołują negatywnych wpływów na warunki życia mieszkańców w otoczeniu oraz na stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i in.;
- 10) wytwórczości – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, w ramach którego mieści się wytwarzanie bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności - wytwarzanie lub obróbka: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych), w tym rzemiosło w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiosle (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1267, z późn. zm.); pojęcie ”wytwórczość” nie obejmuje produkcji rolnej;
- 11) gospodarowaniu odpadami - należy przez to rozumieć definicję tego pojęcia zawartą w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 797, z późn. zm.);
- 12) stanie istniejącym - należy przez to rozumieć funkcje, parametry i wskaźniki charakteryzujące zabudowę i zagospodarowanie terenu istniejące w dniu wejścia w życie planu, z uwzględnieniem obowiązujących, prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 13) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990);
- 14) 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;
- 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1608), 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji zabudowy, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii (bez przekroczenia wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny) przez:
  - a) elementy zabudowy takie jak np.:
    - schody zewnętrzne, rampy, zjazdy do garaży, podesty, pochylnie i windy,
    - balkony, nadwieszenia,
    - okapy, rynny i inne elementy odwodnienia;
  - 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;

- 17) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 18) 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;
- 19) 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;
- 20) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

§ 5. 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, z późn. zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.

2. W odniesieniu do terenów użytkowanych dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ww. ustawy.

3. Ustala się zasadę postępowania z powierzchniami zagrożonymi zanieczyszczeniem oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.

4. W celu ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

- 1) zasadę stosowania instalacji i urządzeń zapewniających eliminację lub ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza, do poziomów określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;
- 2) zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych rozwiązań technicznych, uwzględniających wymogi i ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

5. Ustala się sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 114 grudnia 2012 r. o odpadach i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1439).

6. Ustala się nakaz utrzymania istniejących rowów otwartych w stanie drożności; dopuszcza się ich skanalizowanie.

7. Wprowadza się zakaz zmian w ukształtowaniu powierzchni ziemi prowadzących do powstawania obszarów bezodpływowych oraz zakaz zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób, który utrudnia spływ wód powierzchniowych.

8. 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.

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

### **Rozdział 3.**

#### **Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ograniczeniami w ich użytkowaniu**

§ 6. 1. Ograniczenia w użytkowaniu dotyczą całego obszaru objętego planem i 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 i przyrody, 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).

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

§ 7. 1. Obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne o dużej wartości poznawczej, zlokalizowane w południowo-zachodniej części terenu UHG, którego granice oznaczono na rysunku planu graficznie oraz symbolem KA.

2. Zabudowa i zagospodarowanie fragmentu terenu UHG, o którym mowa w ust. 1, wymagają uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282, 782, 1378), w szczególności w zakresie badań archeologicznych, odpowiednio do zakresu inwestycji.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji**

§ 8. 1. Głównym elementem zewnętrznego systemu komunikacyjnego (poza granicami obszaru objętego planem) jest istniejąca droga publiczna (kategoria - wojewódzka; klasa techniczna - główna), sąsiadująca z obszarem objętym planem od strony zachodniej.

2. Uzupełniającym elementem zewnętrznego systemu komunikacyjnego jest istniejąca droga wewnętrzna, sąsiadująca z obszarem objętym planem od strony południowej, mająca powiązanie z istniejącą drogą publiczną, o której mowa w ust. 1.

3. Ustala się, że wewnętrzny system komunikacyjny (w granicach obszaru objętego planem) składa się z dróg wewnętrznych oraz innych ciągów komunikacyjnych (np. ciągi piesze, pieszo-jezdne), będących obiektami towarzyszącymi przeznaczeniu terenu w rozumieniu § 4 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.

5. Parametry ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do drogi publicznej, których tras nie ustala się w planie, powinny być odpowiednie do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania, przy czym szerokość dróg wewnętrznych służących jako dojazd do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5 m.

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

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

§ 9. 1. Ustala się, że realizacja zamierzeń budowlanych generujących potrzeby parkingowe wymaga realizacji/urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania:

- 1) w granicach działki budowlanej, na której realizowane jest zamierzenie budowlane (w tym np. w formie parkingu terenowego, zlokalizowane w garażu itp.);
- 2) w sposób, który nie powoduje ograniczeń w zaspokajaniu potrzeb parkingowych istniejącej zabudowy.

2. Ustala się obowiązek zaspokojenia 100% potrzeb w zakresie miejsc lub stanowisk do parkowania, generowanych przez zamierzenie budowlane, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Ustala się wskaźniki służące określeniu minimalnej liczby miejsc lub stanowisk do parkowania, wymaganych w ramach zamierzeń budowlanych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich grup użytkowników obiektów lub działki budowlanej, w tym np. odbiorców usług, osób zatrudnionych oraz obsługi w zakresie dostaw i zaopatrzenia:

- 1) 1 miejsce lub stanowisko do parkowania dla samochodów osobowych przypadające na 1 lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce lub stanowisko do parkowania dla samochodów osobowych przypadające na:
  - a) każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z obsługą klienta,
  - b) 1 stanowisko obsługi klienta,
  - c) 4 miejsca konsumpcyjne,
  - d) 4 osoby zakwaterowane;
- 3) 1 miejsce lub stanowisko do parkowania samochodów i załadunku przypadające na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni: magazynów i innych tego typu obiektów bądź ich części;
- 4) 1 miejsce lub stanowisko do parkowania dla samochodów osobowych przypadające na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu o innych niż ww. funkcjach;
- 5) 1 miejsce lub stanowisko do parkowania dla samochodów osobowych przypadające na 4 osoby zatrudnione na jedną zmianę.

4. W przypadku łącznego wystąpienia wskaźników dotyczących tego samego rodzaju użytkowników należy przyjąć wskaźnik, który skutkuje określeniem większej ilości miejsc lub stanowisk do parkowania.

5. 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.

6. Ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania:

- 1) parking terenowy;
- 2) garaż.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 10.** 1. Ustala się, że wewnętrzny system infrastruktury technicznej (w granicach obszaru objętego planem) składa się z istniejących i projektowanych obiektów (w tym - przewodów i urządzeń) powiązanych z układem zewnętrznym (poza obszarem objętym planem miejscowym).

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągowych (z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej), kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

3. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne:

- 1) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 471) wraz z przepisami wykonawczymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, w tym - dopuszcza się źródła wytwórcze energii elektrycznej.

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

- 1) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej (np. zbiorniki, studnie chłonne, urządzenia rozsączające);
- 2) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną, teren nieutwardzony lub nieuszczelniony w granicach działki budowlanej, np. poprzez zagospodarowanie wód w ramach zieleni urządzonej z udziałem roślinności sprzyjającej retencji wód;
- 3) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej.

5. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1) uwzględnieniem obowiązujących ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 2) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących obiektów budowlanych (w tym - od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem, że lokalizacja urządzeń nie wprowadza ograniczeń, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym – sąsiednich działek budowlanych) zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) zapewnieniem dostępu do drogi publicznej w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez trasowanie przewodów (obiektów liniowych infrastruktury technicznej) w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (np. droga, dojazd, plac), pod ziemią i poza jezdnią.

6. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w innych miejscach i w inny sposób niż wskazane w ust. 5 pkt 3 pod warunkiem spełnienia pozostałych wymogów ust. 3.

7. Ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

§ 11. 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 następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 0,1000 ha;
- 2) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: od 30° do 120°.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia ogólne z zakresu przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu oraz zasady i parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania**

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

- 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) uzbrojenie inne niż służące ustalonemu przeznaczeniu terenu (np. dystrybucyjne) poza gruntami rolnymi i leśnymi podlegającymi ochronie prawnej oraz o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

2. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w granicach poszczególnych terenów, dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących przeznaczeniu terenów, do których zalicza się zabudowa, inne obiekty oraz elementy zagospodarowania terenu takie jak np.:

- 1) obiekty budowlane związane funkcjonalnie z budynkami mieszkalnymi:
  - a) budynki gospodarcze i techniczne,

- b) podwórza, dojazdy, przejścia, place i miejsca zabaw, odpoczynku, uprawiania sportu, studnie, zbiorniki, przewody naziemne, urządzenia do gromadzenia ścieków, śmietniki, obiekty małej architektury, ogrodzenia, oczka wodne, ogródki skalne;
- 2) obiekty budowlane związane funkcjonalnie z budynkami służącymi działalnościami gospodarczymi:
- a) budynki administracyjne, gospodarcze i techniczne,
  - b) budowle i urządzenia, w szczególności: wiaty, kotłownie, stacje transformatorowe, zbiorniki, przewody naziemne, ciągi komunikacyjne, parkingi, place składowe, place postojowe i manewrowe, ogrodzenia, śmietniki, zieleń urządzona.
- 3) zieleń urządzona.

**§ 13.** W granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość lokalizacji:

- 1) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 2) instalacji mogących spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 3) działalności, w ramach których stosuje się technologie powodujące emisje szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, w szczególności obejmujące wysoki poziom hałasu i wibracji lub zanieczyszczenie powietrza;
- 4) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 5) obiektów, instalacji, urządzeń i miejsc służących do prowadzenia działalności z zakresu gospodarowania odpadami;
- 6) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 14.** W odniesieniu do zabudowy, która w stanie istniejącym w całości lub w części znajduje się pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną linią zabudowy:

- 1) dopuszcza się jej nadbudowę, pod warunkiem zachowania zgodności z pozostałymi, odnośnymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się jej rozbudowę o nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy lub jej części, która w stanie istniejącym znajduje się pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną linią zabudowy, pod warunkiem, o którym mowa w pkt 1.

**§ 15. 1.** Ustala się zasadę uniwersalnego projektowania albo racjonalnego usprawnienia – w rozumieniu ustawy z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020r.poz. 1062) - w celu zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami, dostępności zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, w zakresie wynikającym z ich przeznaczenia.

2. W zakresie lokalizacji obiektów budowlanych na działce budowlanej:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, przedstawione graficznie na rysunku planu, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 2) ustala się zasadę usytuowania obiektów gospodarczych, garażowych i do nich podobnych obiektów towarzyszących przeznaczeniu terenu w taki sposób (np. w głębi działki budowlanej), aby nie tworzyły one wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy wzdłuż terenów komunikacji – dróg publicznych;
- 3) ustala się zasadę lokalizacji nowych obiektów budowlanych, a także odbudowy, rozbudowy (w tym - nadbudowy) istniejących obiektów budowlanych przy drogach publicznych:
  - a) z zachowaniem zasad określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
  - b) w sposób zapewniający widoczność na skrzyżowaniach dróg;



- 4) dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy;
- 5) ustala się zasadę odseparowania funkcji potencjalnie konfliktowych, w szczególności poprzez oddzielenie działki użytkowanej dla funkcji usługowej bądź działalności wytwórczej, od działek budowlanych użytkowanych wyłącznie dla funkcji mieszkalnej, np. wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel.

3. W zakresie parametrów zabudowy ustala się:

- 1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki:
  - a) wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu;
  - b) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć:
    - 20 m nad poziomem terenu w terenie UHG;
    - 15 m nad poziomem terenu w pozostałych terenach;
- 2) jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, dopuszcza się umieszczanie na budynkach:
  - a) do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych:
    - elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
    - pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy, anteny, maszty);
  - b) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w lit. a, o wysokości nieprzekraczającej 3 m ponad wysokość budynków.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, z zakresu ich przeznaczenia oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania**

§ 16. 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) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczony symbolem **MN/U**;
- 2) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony symbolem **MN**;
- 3) **teren działalności gospodarczych**, oznaczony symbolem **UHG**;
- 4) **teren rolny**, oznaczony symbolem **R**;
- 5) **teren zieleni**, oznaczony symbolem **ZI**;
- 6) **teren lasów**, oznaczony symbolem **ZL**.

§ 17. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a i b,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) funkcje, o których mowa w pkt. 2 ogranicza się do usług o charakterze nieuciążliwym,
  - b) dopuszczenie lokalizacji funkcji, o których mowa w pkt. 2 wymaga spełnienia łącznie następujących warunków:
    - działka budowlana ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
    - wielkość działki budowlanej pozwala na zaspokojenie w jej granicach potrzeb parkingowych ustalonych zgodnie z § 9 uchwały oraz na odseparowanie od graniczących działek budowlanych użytkowanych wyłącznie dla funkcji mieszkalnej, np. wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel,

- funkcja usługowa mieści się w lokalu/lokalach użytkowych zajmujących część budynku, w skład którego wchodzi funkcja mieszkalna bądź w odrębnym obiekcie/obiektach, usytuowanych w taki sposób (np. w głębi działki budowlanej), aby nie tworzyły wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy wzdłuż drogi publicznej;
  - c) zakaz zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej na potrzeby: handlu w formie targowiska; giełdy towarowej; obiektów sprzedaży, magazynowania i innych, wymagających terenowej ekspozycji: środków transportu, sprzętu budowlanego, rolniczego, materiałów budowlanych, opału itp.; usług związanych z blacharstwem i lakiernictwem; myjni samochodowych; stacji paliw; działalności o charakterze transportowym, w tym np. baz, składów itp.,
  - d) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień w ramach powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wskaźniki kształtowania zagospodarowania oraz intensywności wykorzystania terenu:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 0,4,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30%;
- 5) parametry i cechy kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m nad poziomem terenu i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) ustala się geometrię dachów zabudowy:
    - kąt nachylenia połaci: 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
    - układ połaci dachowych: bez ograniczeń;
    - w przypadku dachu stromego z główną kalenicą, ustala się jej kierunek: prostopadły lub równoległy względem frontu działki; w sytuacji gdy działka budowlana ma nieregularny kształt - prostopadły lub równoległy względem innej niż frontowa granicy działki,
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>.

**§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: funkcja usługowa (usługi o charakterze nieuciążliwym);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie funkcji, o których mowa w pkt. 2 wymaga spełnienia łącznie następujących warunków:
    - działka budowlana ma bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej, o której mowa w § 8 ust. 2 uchwały,
    - wielkość działki budowlanej pozwala na zaspokojenie w jej granicach potrzeb parkingowych ustalonych zgodnie z § 9 uchwały oraz na odseparowanie od graniczących działek budowlanych użytkowanych wyłącznie dla funkcji mieszkalnej, np. wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel,
    - funkcja usługowa towarzyszy funkcji mieszkalnej, w formie lokali użytkowych zajmujących część budynku, w skład którego wchodzi funkcja mieszkalna;
  - b) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień w ramach powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wskaźniki kształtowania zagospodarowania oraz intensywności wykorzystania terenu:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 0,3,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 40%;

5) parametry i cechy kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m nad poziomem terenu i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- b) geometria dachów: zgodnie z § 17 pkt 5 uchwały;

6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>.

**§ 19. Dla terenu działalności gospodarczych, oznaczonego symbolem UHG ustala się:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa i inne obiekty służące działalności gospodarczym, w tym np. zabudowa usługowa, wytwórcza, bazy, składy, magazyny;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości do 1,5 m od linii brzegu istniejącego rowu otwartego, z wyjątkiem obiektów, które są związane z funkcjonowaniem rowu,
- b) ustala się zachowanie bądź utworzenie biologicznej strefy ochronnej istniejącego rowu otwartego, w formie gruntów porośniętych drzewami i/lub krzewami,
- c) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
- d) wykorzystanie istniejących zadrzewień i zakrzewień do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni, z uwzględnieniem gatunków odpowiadających potrzebom lokalnego ekosystemu oraz dostosowanych do lokalnych warunków glebowo-wodnych;

3) wskaźniki kształtowania zagospodarowania oraz intensywności wykorzystania terenu:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 0,4,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 20%;

4) parametry i cechy kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m nad poziomem terenu i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- b) ustala się geometrię dachów zabudowy:
  - kąt nachylenia połaci: 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - układ połaci dachowych: bez ograniczeń;
  - w przypadku dachu stromego z główną kalenicą, ustala się jej kierunek: prostopadły lub równoległy względem frontu działki; w sytuacji gdy działka budowlana ma nieregularny kształt - prostopadły lub równoległy względem innej niż frontowa granicy działki.

**§ 20. Dla terenu rolnego, oznaczonego symbolem R ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) grunty rolne niezabudowane (w tym – grunty orne poddane uprawie, ugorowane, odłogowane, zajęte pod plantacje i szkółki roślin; grunty, na których znajdują się śródpolne skupiska drzew lub/i krzewów),
- b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia i budowle wspomagające produkcję rolniczą lub ogrodniczą,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zakaz zabudowy oraz lokalizacji innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń i budowli, o których mowa w pkt 2;

4) wskaźniki kształtowania zagospodarowania oraz intensywności wykorzystania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 95%.

**§ 21. Dla terenu zieleni, oznaczonego symbolem ZI ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym,
  - b) zieleń nieurządzona, w tym grunty, na których znajdują się śródpolne skupiska drzew lub / i krzewów;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zakaz zabudowy, z wyjątkiem urządzeń, budowli i obiektów małej architektury, towarzyszących rodzajom przeznaczenia terenów, o których mowa w § 19;
- 3) wskaźniki kształtowania zagospodarowania oraz intensywności wykorzystania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: 0,001 – 0,03,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy: nie więcej niż 3%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90%;
- 4) parametry i cechy kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m nad poziomem terenu,
  - b) geometria dachów: bez ograniczeń.

**§ 22.** Dla **terenu lasów**, oznaczonego symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: grunty określone jako las w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1463);
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zakaz zabudowy oraz lokalizacji innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów, które są związane z funkcjonowaniem istniejącego rowu otwartego.

## **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

**§ 23.** Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Dąbrowa Zielona w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości:

- 1) 30 % dla terenów ozn. symbolami: MN/U, MN i UHG;
- 2) 0,01% dla terenów ozn. symbolami: R, ZI i ZL.

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa Zielona.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Kucharski**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/161/2020  
Rady Gminy Dąbrowa Zielona  
z dnia 30 grudnia 2020 r.

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

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

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) 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.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dąbrowa Zielona****o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Dąbrowa Zielona w gminie Dąbrowa Zielona, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

§ 1. Rada Gminy Dąbrowa Zielona, działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), po zapoznaniu się z listą - nieuwzględnionych przez Wójta Gminy - uwag wniesionych do, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Dąbrowa Zielona w gminie Dąbrowa Zielona, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

§ 2. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Dąbrowa Zielona w gminie Dąbrowa Zielona:

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej; oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Odnosne ustalenia projektu planu miejscowego	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dąbrowa Zielona	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	26.10.2020 r.	X	pomniejszenie do 5% i ustalenie wspólnej dla wszystkich terenów wysokości stawki procentowej, służącej do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, na wzór rozwiązania zastosowanego w uchwale Nr VI/33/2015 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 28.04.2015r., zamiast rozwiązania zaproponowanego w § 23 tekstu projektu	§ 23 tekstu projektu: wysokość stawki procentowej, służącej do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: - 30 % dla terenów ozn. symbolami: MN/U, MN i UHG; - 0,01% dla terenów ozn. symbolami: R, ZI i ZL	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Uchwała nr VI/33/2015 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 28 kwietnia 2015 r. sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Dąbrowa Zielona i Soborzyce-Wierzbie nie dotyczy obszaru będącego przedmiotem opracowania. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona dla miejscowości Dąbrowa Zielona, przyjęty uchwałą nr XXXV/215/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2009r. z późn. zm. ustala stawkę procentową w wysokości: 5% dla terenów RM, MN, MN,U, U,MN, AUC, UHG, P,U. Z przeprowadzonej oceny ekonomicznej uwzględniającej, m.in. zapisy omawianego projektu oraz poprzedniego stanu planistycznego wynika, że nie wystąpi istotna zmiana przeznaczenia terenu w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Ewentualny poziom wpływów z opłat planistycznych w okresie prognozy szacowany jest jako niewielki, niepewny i nieobligatoryjny. Brak jest uzasadnienia dla uszczuplania potencjalnych dochodów własnych gminy, nawet z dalece niepewnych źródeł i o niewielkiej skali
2	26.10.2020 r.	X	j.w.	j.w.	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	j.w.
3	27.10.2020 r.	X	j.w.	j.w.	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	j.w.

4	02.11.2020r.	X	1) żądanie przywrócenia przeznaczenia działki do stanu zgodnego z obecnie obowiązującym planem miejscowym; wyrażony brak zainteresowania przeznaczeniem gruntów rolnych na potrzeby terenów inwestycyjnych ozn. symb. UHG	przeznaczenie działki: UHG, ZI	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	4.1) przeznaczeniem działki w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona dla miejscowości Dąbrowa Zielona, przyjętym uchwałą nr XXXV/215/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2009r. z późn. zm. są: teren ozn. symb. UHG i teren ozn. symb. 1R. Działka, której przeznaczenie jest bezsprzecznie nierolnicze w północnej części, jest wykorzystywana inaczej, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Żądanie spełnia przesłanki do poddania go analizie i ocenie w ramach badania aktualności obowiązujących na terenie gminy dokumentów planistycznych, w szczególności - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, zgodnie z art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
			2) sprzeciw wobec propozycji przeznaczenia pld. części działki pod zieleni izolacyjną; brak wyjaśnienia w uzasadnieniu jaką rolę pełnić ma zieleni izolacyjna	przeznaczenie działki: UHG, ZI	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	4.2) teren ZI zajmuje część tej samej działki co teren UHG; w treści § 21 powiązано funkcjonalnie zagospodarowanie i wykorzystanie terenu ZI z przeznaczeniem terenu UHG; ponadto - uzasadnienie tożsame z 4.1)
			3) sprzeciw wobec zaproponowanej szerokości terenu ZI w liniach rozgraniczających; brak uzasadnienia dla zróżnicowania szerokości terenu ZI	rysunek projektu: szerokość terenu ZI w liniach rozgraniczających zróżnicowana	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	4.3) szerokość pasma, jakie stanowi teren ZI, została pomniejszona o powierzchnię gruntów rolnych chronione prawnie, zlokalizowanych po stronie północnej dz. nr ewid. 1357/2 (użytek dr). W granicach terenu ozn. symb. R, po północnej stronie dz. nr ewid. 1357/2, znalazły się wyłącznie grunty rolne chronione prawnie, względem których możliwe do zastosowania rozwiązania projektowe są znacznie ograniczone zgodnie ze studium uikzp. Na działce, której dotyczy uwaga, nie występują grunty rolne chronione prawnie. Przeanalizowano rozwiązanie polegające na uwzględnieniu uwag dotyczących terenu ZI, poprzez zmniejszenie szerokości pasma zieleni izolacyjnej. Jednak bez równoczesnego uwzględnienia innych żądań - w zakresie dopuszczenia nowej zabudowy związanej z produkcją rolną na terenach rolnych niezabudowanych, samo zmniejszenie szerokości pasma zieleni izolacyjnej uznano za niewystarczające do osiągnięcia celów ujawnionych w treści pisma 02.11.2020r.
			4) sprzeciw wobec pomniejszenia powierzchni terenów rolniczych; żądanie utrzymania granic terenów rolnych zgodnie z zasięgiem terenu 1R w obowiązującym planie miejscowym	rysunek projektu: zmiana udziału powierzchniowego poszczególnych terenów (w tym ozn. symb. R) w granicach obszaru objętego projektem, względem stanu obowiązującego	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	4.4) nie jest możliwe uwzględnienie żądania z uwagi na sprzeczność z Zarządzeniem nr 0050.49.2020 Wójta Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 3 sierpnia 2020r. ws. rozpatrzenia wniosków do projektu planu miejscowego. Procedura sporządzania planu miejscowego opiera się na chronologicznej sekwencji czynności, które następują po sobie w taki sposób, że wyniki czynności zakończonej, bezpośrednio wpływają na kolejne. Żądanie spełnia przesłanki do poddania go analizie i ocenie w ramach badania aktualności obowiązujących na terenie gminy dokumentów planistycznych, w szczególności - studium uikzp, zgodnie z art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
			5) żądanie zmiany treści § 20 tekstu projektu na treść tożsamą z zapisami planu miejscowego obowiązującego dla terenu ozn. symb. 1R	§ 20 tekstu projektu: Dla <b>terenu rolnego</b> , oznaczonego symbolem <b>R</b> ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe terenu: a) grunty rolne niezabudowane (w tym – grunty orne poddane uprawie, ugorowane, odłogowane, zajęte pod plantacje i szkółki roślin; grunty, na których znajdują się śródpolne skupiska drzew lub / i krzewów),	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	4.5) nie jest możliwe uwzględnienie żądania z uwagi na sprzeczność z Zarządzeniem nr 0050.49.2020 Wójta Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 3 sierpnia 2020r. ws. rozpatrzenia wniosków do projektu planu miejscowego oraz ze studium uikzp. Żądanie spełnia przesłanki do poddania go analizie i ocenie w ramach badania aktualności obowiązujących na terenie gminy dokumentów planistycznych, w szczególności - studium uikzp, zgodnie z art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

			<p>b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;  2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia i budowle wspomagające produkcję rolniczą lub ogrodniczą,  3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zakaz zabudowy oraz lokalizacji innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń i budowli, o których mowa w pkt 2;  4) wskaźniki kształtowania zagospodarowania oraz intensywności wykorzystania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 95%</p>		
		6) żądanie likwidacji dopuszczenia skanalizowania rowów otwartych, co spowodować może zaburzenia w gospodarce wodnej; jedyną przesłanką skanalizowania rowu powinna być budowa zjazdu na działkę	§ 5 ust. 6 tekstu projektu: Ustala się nakaz utrzymania istniejących rowów otwartych w stanie drożności; dopuszcza się ich skanalizowanie	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	4.6) rozwiązanie projektowe stwarza możliwość, a nie obowiązek w zakresie skanalizowania rowów otwartych. Usunięcie zapisu nie spowoduje automatycznego wprowadzenia zakazu skanalizowania rowów otwartych
		7) żądanie ustalenia minimalnej powierzchni działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową w wielkości 3000 m <sup>2</sup>	§ 17 pkt 6 i § 18 pkt 6 tekstu projektu: ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m <sup>2</sup> (dot. terenu MN/U i MN)	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	4.7) nie jest możliwe uwzględnienie żądania z uwagi na sprzeczność z Zarządzeniem nr 0050.49.2020 Wójta Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 3 sierpnia 2020r. ws. rozpatrzenia wniosków do projektu planu miejscowego oraz ze studium uikzp. Procedura sporządzania studium bądź jego zmiany opiera się na chronologicznej sekwencji czynności, które następują po sobie w taki sposób, że wyniki czynności zakończonej bezpośrednio wpływają na kolejną
		8) żądanie ustalenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy mieszkaniowej w wysokości 0,1, celem zmniejszenia zagęszczenia zabudowy	§ 17 pkt 4 lit. a tekstu projektu: intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 0,4 (dot. terenu NM/U) § 18 pkt 4 lit. a tekstu projektu: 0,01 – 0,3 (dot. terenu MN)	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	4.8) uzasadnienie tożsame z 4.7)
		9) zmiana propozycji projektowej w zakresie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy z 30% na 10%, celem zmniejszenia zagęszczenia zabudowy	§ 17 pkt 4 lit. b tekstu projektu: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40% (dot. terenu NM/U)  § 18 pkt 4 lit. b tekstu projektu: 30% (dot. terenu MN)	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	4.9) nie jest możliwe uwzględnienie żądania z uwagi na sprzeczność z Zarządzeniem nr 0050.49.2020 Wójta Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 3 sierpnia 2020r. ws. rozpatrzenia wniosków do projektu planu miejscowego. Biorąc pod uwagę wielkości ustalone w obowiązującym planie miejscowym (powierzchnia zabudowy działki budowlanej na poziomie max. 40% i wielkość powierzchni biologicznie czynnej - min. 30%) żądanie spełnia przesłanki do poddania go analizie i ocenie w ramach badania aktualności obowiązujących na terenie gminy dokumentów planistycznych, zgodnie z art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
		10) żądanie wprowadzenia zakazu lokalizacji wszystkich typów budynków w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką w terenach MN, MN/U i UHG;	§ 15 ust. 2 pkt 4 tekstu projektu: dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	4.10) propozycja projektowa nie dotyczy wszystkich typów budynków, a jedynie takich, których lokalizację przepisy odrębne wiążą z zapisami planu miejscowego. Propozycja projektowa nie dotyczy również "działek sąsiednich"; dotyczy działek budowlanych. Zaproponowanej regulacji nie stosuje się do



			szczególnie w granicach z terenami R			linii rozgraniczających poszczególne tereny, np. teren MN i R
			11) żądanie doprecyzowania zapisów § 16 pkt 2 w taki sposób, aby jedyną formą zabudowy jednorodzinnej była wolno stojąca, z wykluczeniem bliźniaczej, szeregowej i grupowej	§ 16 tekstu projektu: 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:	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	4.11) celem kwestionowanej regulacji jest wyłącznie przyporządkowanie oznaczeń odnoszących się do przeznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi z obszaru objętego planem. Celem regulacji nie jest stanowienie zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów
			12) żądanie doprecyzowania zapisów § 16 pkt 1 w taki sposób, aby jedyną formą zabudowy jednorodzinnej była wolno stojąca, z wykluczeniem bliźniaczej, szeregowej i grupowej	1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem MN/U; 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN; (...)	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	4.12) uzasadnienie tożsame z 4.11)
			13) żądanie dopuszczenia lokalizacji przedsię-wzięć mogących oddziaływać na środowisko, związanych z działalnością i produkcją rolną oraz infrastrukturą techniczną w terenach rolniczych, w granicach wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym, oznaczonych symb. 1R	---	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	4.13) nie jest możliwe uwzględnienie żądania z uwagi na sprzeczność z Zarządzeniem nr 0050.49.2020 Wójta Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 3 sierpnia 2020r. ws. rozpatrzenia wniosków do projektu planu miejscowego. Procedura sporządzania planu miejscowego opiera się na chronologicznej sekwencji czynności, które następują po sobie w taki sposób, że wyniki czynności zakończonej, bezpośrednio wpływają na kolejne. W odniesieniu do treści uzasadnienia uwagi zauważyć należy, że obowiązujący plan miejscowy, stosowany łącznie z przepisami odrębnymi, zawiera ograniczenia możliwości realizacji zabudowy służącej produkcji rolnej na terenach 1R
			14) żądanie dopuszczenia przeznaczenia podstawowego terenu na cele produkcji rolnej (uprawa i hodowla roślin, nasiennictwo, chów i hodowla zwierząt), w tym - klasyfikowanej jako działy specjalne produkcji rolnej, w terenach rolniczych, w granicach wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym, oznaczonych symb. 1R	§ 20 tekstu projektu: przeznaczenie podstawowe terenu R: a) grunty rolne niezabudowane (w tym – grunty orne poddane uprawie, ugorowane, odlogowane, zajęte pod plantacje i szkółki roślin; grunty, na których znajdują się śródpolne skupiska drzew lub / i krzewów), b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	4.14) nie jest możliwe uwzględnienie żądania z uwagi na sprzeczność z Zarządzeniem nr 0050.49.2020 Wójta Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 3 sierpnia 2020r. ws. rozpatrzenia wniosków do projektu planu miejscowego. Zgodnie z ww. zarządzeniem, żądanie dopuszczenia produkcji rolnej zostało uwzględnione w części obejmującej produkcję roślinną. Propozycja lokalizacji nowej zabudowy, zarówno zagrodowej jak i służącej produkcji rolnej, nie znajduje oparcia w studium uikzp
			15) żądanie ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę związaną z produkcją rolną, w terenach rolniczych, w granicach wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym, oznaczonych symb. 1R	§ 20 pkt 3 i 4 tekstu projektu: zakaz zabudowy oraz lokalizacji innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń i budowli, o których mowa w pkt 2 (urządzenia i budowle wspomagające produkcję rolniczą lub ogrodniczą)	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	4.15) rozwiązania projektowe nie obejmują terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną z produkcją rolną Ponadto - uzasadnienie tożsame z 4.14)
			16) żądanie ustalenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,7 w odniesieniu do działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę związaną z produkcją rolną, w terenach rolniczych, w granicach wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym, oznaczonych symb. 1R	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 95%	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	4.16) rozwiązania projektowe nie obejmują terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną z produkcją rolną. Ponadto - uzasadnienie tożsame z 4.14)
			17) żądanie wprowadzenia w projekcie zmian, które umożliwią realizację budynków	---	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	4.17) propozycję poddano analizie, w wyniku której ustalono m.in.: - żądanie ma charakter wniosku; etap

			inwentarzowych - kurników o powierzchni 8 000 m <sup>2</sup> wraz z niezbędną infrastru- kturą techniczną oraz zagospodarowaniem w postaci dróg i utwardzeń terenu wraz z terenem zieleni izolacyjnej			proceduralny rozpatrywania wniosków został zakończony, - obowiązujące ustalenia planu miejscowego w odniesieniu do działki wskazanej w uwadze nie pozwalają na realizację inwestycji o podanych, charakterystycznych parametrach technicznych, - propozycja lokalizacji nowej zabudowy na terenach rolnych niezabudowanych, nie znajduje oparcia w studium uikzp
--	--	--	---	--	--	---

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/161/2020

Rady Gminy Dąbrowa Zielona

z dnia 30 grudnia 2020 r.

Zalacznik4.xml



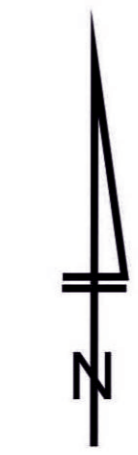
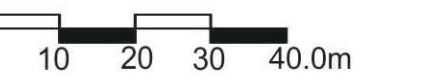
### **Dane przestrzenne o obiekcie**

**Rada Gminy Dąbrowa Zielona na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**

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

załącznik nr 1 do uchwały nr XXVI/161/2020  
 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 30 grudnia 2020 r.

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, odnoszące się do ich przeznaczenia i oznaczające:

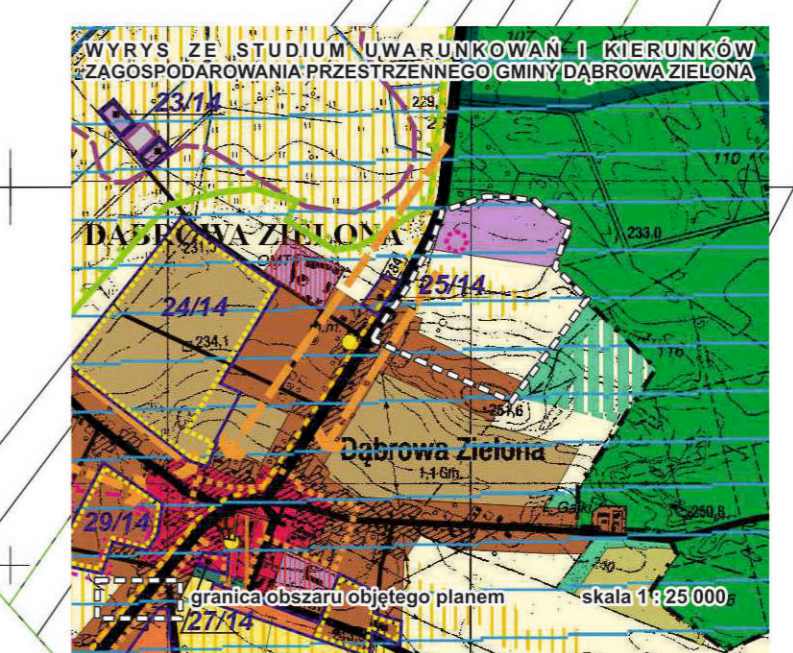
- MN/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UHG** TEREN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZYCH
- R** TEREN ROLNY
- ZI** TEREN ZIELENI
- ZL** TEREN LASÓW

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

- KA** STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE O DUŻEJ WARTOŚCI POZNAWCZEJ

**OZNACZENIE GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY**

- 15kV** LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN
- cały obszar** GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH (GZWP) NR 408 NIECKA MIECHOWSKA
- cały obszar** REGION WODNY WARTY



**UŻYTKOWANIE TERENU**

- STREFA OSADNICZA A
- Obszar A2 - teren zabudowy mieszkaniowej z usługami
- STREFA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA C
- Obszar C2 - teren aktywizacji gospodarczej
- STREFA TERENÓW OTWARTYCH D
- Obszar D2 - teren rolny - pozostały
- Obszar D3 - teren lasów państwowych (linij własności)

**KOMUNIKACJA**

- teren drogi wojewódzkiej
- teren drogi powiatowej

**OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

- Obszary i obiekty objęte ochroną
- obszar występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych przeznaczony do wysockiej ochrony (GWU)
- głębki III klasy kształt (zajmujące rezerwy oraz głęby)

**OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**

- Stanowisko archeologiczne
- strefa E ochrony ekspozycji

## Uzasadnienie

rozwiązań przyjętych w projekcie

### miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Dąbrowa Zielona w gminie Dąbrowa Zielona

#### 1. Podstawy prawne; istotne uwarunkowania

##### 1.1) podstawy prawne:

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

Prace nad projektem zainicjowane zostały Uchwałą Nr XX/131/2020 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 30 czerwca 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Dąbrowa Zielona w gminie Dąbrowa Zielona (zwaną dalej „uchwałą Nr 131/2020”).

##### 1.2) przedmiot i cel opracowania:

Opracowaniem objęty został obszar o powierzchni około 30 ha, zlokalizowany w gminie Dąbrowa Zielona, w miejscowości Dąbrowa Zielona, przy ul. Radomszczańskiej – drodze publicznej kategorii wojewódzkiej, która ogranicza obszar objęty opracowaniem od strony północno-zachodniej. Od strony południowej obszar opracowania sąsiaduje z istniejącą drogą wewnętrzną. Od strony północnej oraz wschodniej obszar wyznaczony w uchwale Nr 131/2020 graniczy z lasami. Obszar znajdujący się w granicach opracowania jedynie w niewielkiej części jest zabudowany i zagospodarowany - w rejonie skrzyżowania dróg – publicznej i wewnętrznej.

Różne oczekiwania użytkowników przestrzeni względem przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania obszaru wskazanego w uchwale Nr 131/2020 stanowiły uzasadnienie dla uruchomienia procedury planistycznej, przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Celem podjęcia prac planistycznych było wzmocnienie ochrony - przewidzianych w obowiązującym planie miejscowym - terenów zabudowy mieszkaniowej oraz ich obszarowe powiększenie, a także uelastycznienie warunków rozwoju różnego rodzaju działalności gospodarczych.

Teren wyznaczony w uchwale Nr 131/2020 objęty jest obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona dla miejscowości Dąbrowa Zielona, przyjętym uchwałą nr XXXV/215/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2009 r. z późn. zm. Ustalony niezbędny zakres prac planistycznych obejmuje sporządzenie projektu odrębnego planu miejscowego. Po jego uchwaleniu, w części odnoszącej się do obszaru objętego projektem planu, straci moc uchwała nr XXXV/215/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2009 r. z późn. zm.

Kierunek potencjalnych zmian dotychczasowych ustaleń planu miejscowego określa 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.

##### 1.3) obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

Kierunkami przeznaczenia, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, odnoszącymi się do terenu objętego sporządzanym projektem planu miejscowego, są:

- obszar zabudowy mieszkaniowej z usługami – ozn. symb. **A2** – obejmujący tereny o kierunku przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;

- obszar aktywizacji gospodarczej – ozn. symb. **C2** – obejmujący tereny o kierunku przeznaczenia: zakłady produkcyjne, usługowo - wytwórcze, bazy, składy, magazyny, w tym - obiekty urządzeń obsługi i produkcji rolniczej; lokalizacja obiektów, których uciążliwość i wielkość produkcji wymaga większej działki, w tym - obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- obszar rolny – ozn. symb. **D2** – obejmujący tereny o kierunku przeznaczenia: tereny rolniczej

przestrzeni produkcyjnej, stanowiące użytki role różnych klas bonitacyjnych; funkcja preferowana - produkcja rolnicza, funkcja uzupełniająca – ochronna; zachowanie istniejącego sposobu użytkowania; adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej, dopuszcza się modernizację, wymianę kubatury; utrzymanie istniejącej zieleni śródpolnej; ochrona terenów zmeliorowanych oraz renowacja i odbudowa urządzeń melioracyjnych w celu regulacji stosunków wodnych; dopuszcza się dolesienia na terenach nieprzydatnych dla rolnictwa; możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

- obszar lasów – ozn. symb. **D3** – obejmujący tereny o kierunku przeznaczenia: lasy, uprawy polowe, łąki i pastwiska; funkcja preferowana – ochronna, funkcja uzupełniająca – rolnicza; tereny lasów do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu zgodnie z planami urządzenia lasu; dolesienia na terenach wyznaczonych w studium; możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

## 2. Zakres danych zawartych w uzasadnieniu

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

a) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 8 i 9 tekstu projektu planu;

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziałów – 2, 3 i 6 tekstu projektu; na obszarze objętym opracowaniem występują grunty rolne (użytki rolne RIIIa) i leśne podlegające ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaproponowane rozwiązania projektowe nie obejmują zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Obszar opracowania zlokalizowany jest w całości w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych pn. Niecka Miechowska oraz w regionie wodnym Warty. Stan ten został uwzględniony w projekcie.

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze, ujęcia wód podziemnych, tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55, 471, 1378), jak również inne obszary cenne przyrodniczo;

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 4 tekstu projektu planu;

objęto ochroną stanowisko archeologiczne o dużej wartości poznawczej, zlokalizowane w południowo-zachodniej części terenu UHG, którego granice oznaczono na rysunku planu graficznie oraz symbolem KA.

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie występują obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków; jak również - obiekty posiadające walory architektoniczne, nie objęte ochroną.

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie występują również warunki ekspozycji przestrzennej zabytków stanowiących dominanty krajobrazowe, gdzie niezbędne jest wprowadzenie stosownych ograniczeń.

d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 4 i 15 tekstu projektu planu, z uwzględnieniem specyfiki uwarunkowań lokalnych;

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

f) wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, oraz potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 3 i 6 oraz § 12 tekstu projektu planu;

g) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych;

h) 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 strategicznej

- oceny oddziaływania na środowisko, m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Dąbrowa Zielona,
- umożliwienie składania wniosków i uwag,
  - opublikowanie rozpatrzenia zgłoszonych wniosków - w formie Zarządzenia nr 0050.49.2020 Wójta Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 3 sierpnia 2020 r. - w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Dąbrowa Zielona,
  - ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Dąbrowa Zielona,
  - udostępnianie wersji elektronicznej projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Dąbrowa Zielona,
  - zorganizowanie publicznej dyskusji,
  - umożliwienie składania uwag i wniosków,
  - opublikowanie rozpatrzenia zgłoszonych uwag - w formie Zarządzenia Wójta Gminy - w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Dąbrowa Zielona;

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

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu oraz wniosków i uwag w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu 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,
- rozpatrzenie zgłoszonych wniosków do sporządzanego projektu w formie Zarządzenia nr 0050.49.2020 Wójta Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 3 sierpnia 2020 r. ,
- udzielenie indywidualnych odpowiedzi podmiotom, które zgłosiły wnioski do sporządzanego projektu,
- uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz danych dotyczących wnoszenia uwag do projektu oraz wniosków i uwag w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- wyłożenie projektu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
- zorganizowanie dyskusji publicznej,
- umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących sporządzonego projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wniosków i uwag w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie zgłoszonych uwag do sporządzanego projektu w formie Zarządzenia nr 0050.67.2020 Wójta Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 13 listopada 2020r.; z 18 pism, które wpłynęły w terminie wyznaczonym na potrzeby wnoszenia uwag do projektu, 4 zakwalifikowane zostały jako uwagi; pozostałe wystąpienia nie zawierały elementu kwestionowania rozwiązań przyjętych w projekcie, zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; rozwiązania przyjęte w projekcie odpowiadają zidentyfikowanym potrzebom w odniesieniu do działek, których dotyczyły wystąpienia oraz poglądom nt. rozwoju całego obszaru objętego projektem,
- udzielenie indywidualnych odpowiedzi podmiotom, które wniosły uwagi do sporządzanego projektu;

2.2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *ustawy 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 2014 r.

Przeważająca część powierzchni Gminy Dąbrowa Zielona jest objęta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi Uchwałami Rady Gminy Dąbrowa Zielona od Nr XXXV/211/09 do Nr XXXV/223/09 z dnia 23 września 2009 r.; wyjątkiem są lasy. Od 2009 r. Rada Gminy Dąbrowa Zielona wprowadziła pojedyncze zmiany ww. obowiązujących planów miejscowych. Zmiany te objęły łącznie obszar ok. 60 ha (mniej niż 1% powierzchni gminy). Przeważnie dotyczą 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/2022/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 23 września 2009 r. Stan taki jest zgodny z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.

### 2.3) 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 zauważono, iż realizacja ustaleń projektu planu nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy; nie wymaga również pozyskania terenu na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego. Może generować niewielkie przychody do budżetu gminy, przede wszystkim z tytułu opłaty planistycznej i opłaty adiacenckiej. Zaproponowane zmiany stanu planistycznego mają przeważnie charakter rozszerzający uprawnienia użytkowników przestrzeni; mimo to, nie spowodują istotnej zmiany wartości nieruchomości; ewentualny poziom wpływów do budżetu gminy zależny jest od indywidualnych działań inwestorów i nie posiada charakteru pewnego i obligatoryjnego.

W treści uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu, jeden z podmiotów, którym przysługują prawa do nieruchomości zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem, wyraził stanowisko o przysługujących mu roszczeń cywilnych z tytułu poniesionych nakładów w zakresie rozpoczętego procesu inwestycyjnego w ramach działalności rolniczej, a także - roszczeń odszkodowawczych z tytułu wyrządzenia rzeczywistej szkody w postaci obniżenia wartości nieruchomości, tj. zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zainteresowany podmiot poinformował, że skorzysta z przysługujących mu uprawnień, jeśli plan miejscowy zostanie uchwalony w kształcie wyłożonym do publicznego wglądu.

Podniesione kwestie zostały poddane ponownej analizie w ramach oceny ekonomicznej rozwiązań projektowych, w wyniku której nie zidentyfikowano podstaw do zmiany w istotnym zakresie wniosków z badania przeprowadzanego w toku procedury planistycznej.

### 3. Podsumowanie

Rozwiązania przyjęte w projekcie odpowiadają celom określonym w uzasadnieniu *uchwały* Nr 131/2020 i są zgodne zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaproponowane rozwiązania z zakresu przeznaczenia terenu i potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, znajdują uzasadnienie w wynikach szeregu analiz i badań (m.in. środowiskowych, ekonomicznych i prawnych), stosownie do uwarunkowań lokalnych umożliwiających ochronę istniejącego



stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, z uwzględnieniem zgłoszonych wniosków i uwag, szczególnie - dotyczących ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano na obszarach wskazanych do tego celu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy w rejonie wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej (około 650 m od centrum miejscowości), na terenach charakteryzujących się dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej.

Zaproponowane rozwiązania w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej nie zmieniają w istotny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu, jak również warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Biorąc pod uwagę dotychczasowe ustalenia planu miejscowego, zaproponowane zasady kształtowania struktur przestrzennych pozostają bez istotnego wpływu na transportochłonność układu przestrzennego.

Rozwiązania przyjęte w projekcie uwzględniają wielofunkcyjność obszaru, przewidzianą w dokumencie kierunkowym polityki przestrzennej gminy, potrzebę zapewnienia dogodnych warunków zamieszkania oraz potrzebę ograniczenia potencjalnych konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów. Stosownie do ww. uwarunkowań przyjęto zasady strefowania oraz wyznaczono teren zieleni izolacyjno-ochronnej; zaproponowano zakres warunków ochrony gruntów rolnych i leśnych zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona.

Rozwiązania przyjęte w projekcie, w szczególności - obejmujące sytuowanie nowej zabudowy, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.