

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony  
w miejscowości Święta Anna, przy drodze wojewódzkiej DW 786**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 997), Rada Gminy Dąbrowa Zielona uchwała:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w miejscowości Święta Anna, przy drodze wojewódzkiej DW 786 - 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. ze zmianą przyjętą uchwałą Nr LII/290/2014 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2014 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,5 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr XLV.270.2022 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 16 września 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w miejscowości Święta Anna, przy drodze wojewódzkiej DW 786.

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, stanowiącej rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.
  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.

**§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:
  - a) U-KO – teren **usług i obsługi komunikacji**,
  - b) KDG - teren **drogi głównej**;

5) symbol graficzny identyfikujący obiekt (kapliczkę przydrożną) podlegający 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) lokalizacja rowu otwartego;
- 2) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 408 Niecka Miechowska;
- 3) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach regionu wodnego Warty.

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. Określone dla poszczególnych terenów wskaźniki: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, należy odnosić do powierzchni działki budowlanej lub jej części, która znajduje się w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

**§ 4. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu oraz obiektów;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć funkcję zabudowy, zagospodarowana i użytkowana terenu oraz obiektów, obejmującą czynności usługowe dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej (z wyłączeniem działalności polegających na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów, surowców, półfabrykatów, wyrobów finalnych, zespołów i części tych wyrobów itp.);
- 4) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty oraz elementy zagospodarowania niezbędne, uzupełniające lub służące ustalonemu przeznaczeniu terenu;
- 5) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki;
- 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość mierzoną od najniższego poziomu terenu przy wejściu do obiektu, do najwyższego położonego punktu przekrycia (dachu, stropodachu i in.);
- 7) powierzchni zabudowy, powierzchni całkowitej, powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć wskaźniki powierzchniowe, których sposób określania i obliczania reguluje § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679);
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków oraz elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, schody, zadaszenia, podesty, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, rampy, windy, elementy wystroju elewacji;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12°, niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym - dachy pograżone.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) uchwałą – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Dąbrowa Zielona;

- 2) ustawa – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 3) działka budowlana – odpowiada definicji działki zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
  - 4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w §3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
  - 6) urządzenia infrastruktury technicznej - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
  - 7) gospodarowanie odpadami, magazynowanie odpadów – odpowiadają procesom zdefiniowanym w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.);
  - 8) projektowanie uniwersalne – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).
3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów prawa.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ogólne zasady kształtowania zabudowy**

**§ 5.** Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz obowiązujących przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2023 poz. 682 z późn zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.

**§ 6.** Ustala się zasadę uniwersalnego projektowania w celu zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami, dostępności zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, w zakresie wynikającym z ich przeznaczenia.

**§ 7.** 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 1994 r. - Prawo budowlane;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż służące ustalonemu przeznaczeniu terenu, o ile ich realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**

**§ 8. 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 (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.

2. W celu ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań 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) nakaz wykorzystywania do ogrzewania obiektów ciepła sieciowego, energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych (w tym – indywidualnych) rozwiązań technicznych, mających na celu ograniczenie emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza, do poziomów dopuszczalnych, określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

3. W celu ochrony wód podziemnych oraz gruntu ustala się:

1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

2) rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników;

3) nakaz postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. 2022 poz. 2625 z późn. zm.) oraz rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U z 2019 r. poz. 1311 z późn. zm.).

4. W zakresie ochrony wód regionu wodnego Warty wprowadza się nakaz uwzględnienia, stosownie do zakresu inwestycji, 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 3 kwietnia 2014 r., poz. 1974) ze zmianą wprowadzoną rozporządzeniem z dnia 17 lipca 2017r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19 lipca 2017 r., poz. 4337).

5. Wymagane jest zachowanie odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1510 z późn. zm.) wraz z przepisami wykonawczymi, tj. rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448 z późn. zm) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47, poz. 401 z późn. zm.).

6. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w sposób uwzględniający zachowanie standardów jakości środowiska oraz potrzeb ochrony zdrowia, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

7. Ustala się ochronę powierzchni ziemi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w szczególności - przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi poprzez zapobieganie niszczeniu gleby, ograniczaniu niszczenia pokrycia terenu roślinnością, zapewnieniu racjonalnego wykorzystania warstwy próchnicznej gleby oraz jej ochronę poprzez właściwe zagospodarowanie terenu.

#### **Rozdział 4.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ograniczeniami w ich użytkowaniu**

**§ 9.** 1. Zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie całego obszaru objętego planem jest podporządkowane potrzebom ochrony:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 408 Niecka Miechowska;
- 2) 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 oraz ograniczenia w ich użytkowaniu 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 2014 r., poz. 1974) ze zmianą wprowadzoną rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 17 lipca 2017 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19 lipca 2017 r., poz. 4337).

#### **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 10.** 1. Obejmuje się ochroną kapliczkę przydrożną, zlokalizowaną w południowo-zachodniej części terenu U-KO, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym.

2. Ustala się, że ochrona obiektu, o którym mowa w ust. 1, polega na:

- 1) zachowaniu obiektu w miejscu i formie istniejących w dacie wejścia w życie planu;
- 2) zagospodarowaniu terenu w sposób umożliwiający ekspozycję widokową obiektu z drogi publicznej.

3. Stosownie do zakresu inwestycji uwzględnienia mogą wymagać przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

#### **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji**

**§ 11.** 1. Utrzymuje się powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym (poza granicami obszaru objętego planem), który tworzy istniejąca droga publiczna, tj. droga wojewódzka DW 786.

2. Ustala się, że wewnętrzny układ komunikacyjny (w granicach obszaru objętego planem), tworzą ciągi komunikacji pieszej i kołowej (np. dojścia, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe), których tras nie ustala się w planie.

**§ 12.** Powiązanie wewnętrznego systemu komunikacyjnego z systemem zewnętrznym, z uwzględnieniem ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.

**§ 13.1.** Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

2. 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, z uwzględnieniem wymagań przeciwpożarowych.

3. Zakończenie ciągów komunikacyjnych bez przejazdu (np. w formie sięgaczy), powinno umożliwiać zawracanie miarodajnych pojazdów.

4. Ustala się minimalne szerokości ścieżek rowerowych: 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych i 2 m dla ścieżek dwukierunkowych.

**§ 14.** 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 lub na terenie nieruchomości do których inwestor ma tytuł prawny;
- 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.

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 oraz pojazdów miarodajnych:

- 1) 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;
- 2) 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.

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. Należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych

7. W zakresie sposobu realizacji stanowisk do parkowania ustala się realizację parkingów terenowych.

8. W zakresie sposobu realizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się, stosownie do potrzeb:

- 1) zastosowanie kostki betonowej o niefazowanych krawędziach;
- 2) wykluczenie nawierzchni ażurowych;
- 3) zastosowanie rozwiązań umożliwiających wjazd wózkiem inwalidzkim na poziom chodnika (np. pochylnia, odpowiednie obniżenie nawierzchni chodnika);
- 4) zastosowanie farb z dodatkiem antypoślizgowym.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 15.** 1. W granicach obszaru objętego planem utrzymuje się istniejące obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, zmianę przebiegu oraz lokalizacji, z zachowaniem powiązań z układem zewnętrznym.

2. 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 możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym – sąsiednich działek budowlanych) zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

3. Indywidualne rozwiązania techniczne w ramach systemu infrastruktury technicznej dopuszcza się w sytuacjach przewidzianych w przepisach odrębnych; w szczególności dotyczy to zaopatrzenia w ciepło (w tym dopuszczenia źródeł wytwórczych energii elektrycznej) oraz postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem § 9.

4. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej;
- 2) do celów przeciwpożarowych - zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2057).

5. Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

- 1) bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 z późn. zm.);
- 2) przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, po ewentualnym wstępnym oczyszczeniu na terenie zakładu do parametrów określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 1757);
- 3) w oparciu o system zbiorowego odprowadzenia i oczyszczania ścieków.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się, stosownie do potrzeb, zasady:

- 1) odprowadzenie wód na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej;
- 2) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej;
- 3) odprowadzenie do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zakaz odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód z powierzchni zanieczyszczonych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne wraz z przepisami wykonawczymi.

7. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się, stosownie do potrzeb, zasady:

- 1) wykorzystanie do ogrzewania obiektów, lokalnych systemów sieci ciepłej;
- 2) wykorzystanie do ogrzewania obiektów, gazu sieciowego;
- 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych typu: ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne.

9. Ustala się zasadę zaopatrzenia w gaz ziemny z sieci gazowej.

10. Ustala się zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. - Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1648 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 733).

11. Ustala się zasadę prowadzenia gospodarki odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów, zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 13 września 1996 r o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

## **Rozdział 8.**

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

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

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 40 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 17.** 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 **usług i obsługi komunikacji**, oznaczony symbolem **U-KO**,
- 2) teren **drogi głównej**, oznaczony symbolem **KDG**.

**§ 18.** Dla **terenu usług i obsługi komunikacji samochodowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-KO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 5,
  - b) obiekty i urządzenia służące obsłudze komunikacji samochodowej, obsłudze podróżnych, w tym – parkingi,
  - c) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 2) zgodna z przeznaczeniem terenu jest lokalizacja:
  - a) obiektów towarzyszących takich jak np.:
    - ciągi komunikacji pieszej, kołowej (np. dojścia, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe),
    - place manewrowe,
    - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - stacje i punkty ładowania pojazdów elektrycznych,
    - obiekty małej architektury,
  - b) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik zagospodarowania terenu - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,5,



- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30 %;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) gabaryty obiektów:
    - maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
    - maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych: 10 m,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zasada kształtowania zabudowy - geometria dachów:
    - dachy płaskie oraz strome o kącie nachylenia połąci do  $45^{\circ}$ ,
    - 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;
- 5) szczególne warunki odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów:
- a) wyklucza się:
    - usługi handlu hurtowego,
    - usługi handlu wielkopowierzchniowego (lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>),
    - usługi zdrowia i pomocy społecznej,
    - usługi edukacji i nauki,
    - usługi kultu religijnego,
  - b) 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; baz transportowych, składów itp.,
  - c) wyklucza się lokalizację obiektów o funkcjach wymagających ochrony przed hałasem, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska oraz przepisach wykonawczych,
  - d) wyklucza się lokalizację obiektów oraz elementów zagospodarowania terenu służących działalnościom należącym 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 wraz z przepisami wykonawczymi,
  - e) wyklucza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
  - f) wyklucza się lokalizację obiektów służących działalnościami z zakresu gospodarowania odpadami,
  - g) granice stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu lub występowaniem oddziaływania na środowisko, związanych z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, nie mogą przekroczyć linii rozgraniczających teren U-KP,

- h) ustala się nakaz odseparowania funkcji potencjalnie konfliktowych, w szczególności poprzez oddzielenie działki użytkowanej dla funkcji usługowej, od działek budowlanych użytkowanych wyłącznie dla funkcji mieszkalnej, np. wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel,
- i) ustala się nakaz utrzymania istniejącego rowu otwartego w stanie drożności,
- j) ustala się 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,
- k) ustala się zachowanie biologicznej strefy ochronnej istniejącego rowu otwartego, np. w formie gruntów porośniętych drzewami i/lub krzewami,
- l) dopuszcza się umieszczanie na budynkach, do wysokości (wraz z wysokością budynku) nieprzekraczającej określonej w planie wysokości innych obiektów budowlanych, elementów takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne, panele fotowoltaiczne, kominy, maszty, anteny.

**§ 19.** Dla **terenu drogi głównej** oznaczonego na rysunku planu symbolami **KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: fragment pasa drogowego drogi publicznej, klasy technicznej – główna;
- 2) zgodna z przeznaczeniem terenu jest lokalizacja:
  - a) obiektów towarzyszących takich jak np.:
    - ciągów komunikacji pieszej, kołowej (w tym - ścieżek rowerowych),
    - obiektów, sieci i urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego oraz infrastruktury technicznej, w tym – nie związanej z obsługą ruchu drogowego,
    - rowów,
    - stacji i punktów ładowania pojazdów elektrycznych,
  - b) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z komunikacją miejską (np. wiaty przystankowe), paczkomatów oraz nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam itp.; ustala się następujące parametry obiektów:
    - wysokość obiektu do 3,5 m,
    - powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą – do 12 m<sup>2</sup>,
  - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. c.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 20.** 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 30% dla każdego z terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi z obszaru objętego planem.

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

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