

UCHWAŁA NR LVIII/352/2023
RADY GMINY DĄBROWA ZIELONA

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

**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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze 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 2023 r. poz. 997), Rada Gminy Dąbrowa Zielona uchwała:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała 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 2022 r. 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) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

§ 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 najwyższej położonego punktu przekrycia (dachu, stropodachu i in.);

7) *powierzchni całkowitej zabudowy* – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, obliczonych zgodnie z zasadami zawartymi w PN-ISO 9836;

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) ustawą – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) działką budowlaną – odpowiada definicji działki zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;

- 4) *powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa – oznaczają 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679);*
- 5) intensywność zabudowy – oznacza wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy;
- 6) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 7) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.);
- 8) gospodarowanie odpadami, magazynowanie odpadów – odpowiadają procesom zdefiniowanym w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.);
- 9) projektowanie uniwersalne – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. 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 ład 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 (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 682 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze 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 (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1478 ze 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 (t.j. Dz. U z 2019 r. poz. 1311).

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1465) wraz z przepisami wykonawczymi, tj. rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2448) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (t.j. Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401).

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, której fragmentem jest teren KDG.

3. Stosownie do zakresu inwestycji uwzględnienia mogą wymagać przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze 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 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze 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 m² 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 m² 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) oraz ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2057 ze zm.).

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1469);
- 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 (t.j. 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 cieplną ustala się, stosownie do potrzeb, zasady:

- 1) wykorzystanie do ogrzewania obiektów, lokalnych systemów sieci cieplnej;
- 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1648 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 733 ze zm.).

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 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 40 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego od 60⁰ do 120⁰.

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 podróźnych, 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: 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 połaci do 45⁰,
 - 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 m²),
- 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 działalnościami 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-KO,

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 m²,
 - 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Kucharski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w miejscowości Święta Anna, przy drodze wojewódzkiej DW 786

skala 1:1 000



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

OZNACZENIA GRAFICZNE ORAZ SYMBOLE LITEROWE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI, ODNOŚZĄCE SIĘ DO ICH PRZEZNACZENIA

- U-KO** TEREN USŁUG I OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- KDG** TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- SYMBOL GRAFICZNY IDENTYFIKUJĄCY OBIEKT (KAPLICZKĘ PRZYDROŻNĄ) PODLEGAJĄCY OCHRONIE Z ZAKRESU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCY RÓW OTWARTY
- INFORMACJA O LOKALIZACJI CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (GZWP) NR 408 NIECKA MIECHOWSKA
- INFORMACJA O LOKALIZACJI CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM W GRANICACH REGIONU WODNEGO WARTY

Źródło pochodzenia użytego materiału z pzgik:
- mapa zasadnicza pozyskana z PODGIK w Częstochowie 13.07.2022 r.
- nr licencji GK.6642.3053.2022_2404_CL2
- układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000/6
- układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH PL-KRON86-NH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBROWA ZIELONA SKALA ORYGINAŁU 1 : 25 000 SKALA WYRYSU 1 : 15 000



KOMUNIKACJA

- DW** - teren drogi wojewódzkiej
- projektowane ścieżki rowerowe

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- ciekły powierzchniowy

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- Obszary i obiekty objęte ochroną
- obiekty o wartościach zabytkowych
- strefa E ochrony ekspozycji

OZNACZENIA NA RYSUNKU STUDIUM ZMIAN WPROWADZANYCH W STUDIUM W 2014 ROKU

37/14 Święta Anna Obszar A2

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/352/2023
Rady Gminy Dąbrowa Zielona
z dnia 30 sierpnia 2023 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 obejmującego obszar położony w miejscowości Święta Anna,
przy drodze wojewódzkiej DW 786 oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych**

§ 1. Działając zgodnie z 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 ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w miejscowości Święta Anna, przy drodze wojewódzkiej DW 786, będą realizowane przez Gminę Dąbrowa Zielona i finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z dochodów własnych budżetu Gminy Dąbrowa Zielona;
- 2) z innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa Zielona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/352/2023

Rady Gminy Dąbrowa Zielona

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Zalacznik3.gml



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

Uzasadnienie

rozwiązań przyjętych w projekcie

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

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 (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 997), 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 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.

1.2) przedmiot i cel opracowania:

Opracowaniem objęty został obszar o powierzchni ok. 0,5 ha, zlokalizowany w miejscowości Święta Anna, przy drodze wojewódzkiej DW 786. *Jest to obszar obecnie niezabudowany i niezagospodarowany.* Rejon opracowania jest zabudowany; zabudowa zlokalizowana jest w pasmach przyulicznych. Pasma te przerywa trasa Kanału Lodowego. Wszystkie części zgrupowania zwartej zabudowy, wyodrębnione przestrzennymi przegrodami w postaci ciągów komunikacyjnych lub cieków wodnych, są jednym zgrupowaniem kilkudziesięciu budynków (dot. funkcji wodącej użytkowania obiektów i terenu). Obszar objęty opracowaniem planistycznym jest integralną częścią obszaru zwartej zabudowy.

Obszar wskazany w projekcie uchwały znajduje się w granicach obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą Nr XXXV/222/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona dla miejscowości Święta Anna, a jego aktualnym przeznaczeniem są: teren rolniczy (ozn. symb. 1R), teren wód powierzchniowych śródlądowych (ozn. symb. WS), teren drogi publicznej – istniejącej drogi wojewódzkiej – głównej (ozn. symb. KD-G) oraz korytarz ekologiczny w otoczeniu Kanału Lodowego (ozn. symb. ZN).

Z uzasadnienia Uchwały 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 wynika, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymienionego wyżej obszaru ma na celu stworzenie warunków prawnych dla realizacji centrum przesiadkowego, z zastrzeżeniem zachowania zgodności przyjętych rozwiązań projektowych ze studium uikzp. Kierunkiem przeznaczenia obszaru, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona, przyjętym uchwałą Nr IV/30/02 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 30 grudnia 2002 r. zmienioną uchwałą Nr LII/290/2014 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2014 r., jest obszar A2 - zabudowy mieszkaniowej z usługami.

1.3) obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

Obszar objęty opracowaniem jest przedmiotem zmiany nr 37/2014, wprowadzonej do studium uikzp w 2014 r. Miała ona na celu niewielkie poszerzenie terenów wyznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług jej towarzyszących.

Kierunkiem przeznaczenia, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego *Gminy Dąbrowa Zielona*, odnoszącym się do terenu objętego sporządzanym projektem planu miejscowego, jest obszar zabudowy mieszkaniowej z usługami – ozn. symb. **A2**, na który składają się tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych, jako funkcji uzupełniającej. W obszarze tym dopuszczono lokalizację obiektów usługowych, jako obiektów wolno stojących, w drugiej linii zabudowy; ustalono zasadę odpowiedniego wyposażenia obszaru w zakresie infrastrukturalnym oraz zakazano lokalizacji obiektów

mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto przewidziano modernizację skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 784, 786 i 793 w miejscowości Święta Anna.

W granicach obszaru opracowania wskazano obiekt o wartościach zabytkowych - kapliczkę słupową. Obszar opracowania znajduje się w strefie widokowej wyznaczonej wzdłuż drogi DW 784, gdzie wprowadzono ograniczenia wysokości zabudowy do 10 m npt. oraz wz. geometrii dachów - do dachów stromych.

Zgodnie z zapisami dotyczącymi uwarunkowań infrastrukturalnych i komunikacyjnych, konieczne są działania związane z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego, w celu zapewnienia sprawnych połączeń pomiędzy miejscowościami w gminie.

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 9 tekstu projektu planu;

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziałów – 3, 4 i 7 tekstu projektu;

w granicach obszaru objętego sporządzanym projektem występują grunty rolne chronione, tj. użytki rolne klasy bonitacyjnej Ł III oraz W Ł III, o łącznej powierzchni ok. 3500 m². Z uwagi na uwarunkowania lokalne, zastosowanie ma art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. Nr 2022 poz. 2409): zwarty grunt podlegający ochronie w granicach opracowania nie wymaga uzyskania zgody właściwego organu przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas III. Grunty chronione w granicach opracowania spełniają łącznie warunki, o których mowa w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W szczególności: zwarty grunt podlegający ochronie w granicach opracowania, położony jest w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zwarty grunt podlegający ochronie w granicach opracowania położony jest w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 645, 760 i 1193). Obszar opracowania graniczy z pasem drogowym drogi publicznej DW 784; graniczy z pasem drogowym drogi publicznej DW 786 (część pasa drogowego tej drogi - dz. nr ewid. 384/9, będąca użytkiem dr, wchodzi w granice obszaru objętego planem miejscowym). Z pasem drogowym drogi publicznej DW 786 graniczy również zwarty grunt podlegający ochronie w granicach opracowania.

Obszar opracowania zlokalizowany jest w całości w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych pn. Niecka Michowska oraz w regionie wodnym Warty. Stan ten został uwzględniony w projekcie, w szczególności uwzględniono fakt obowiązywania 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).

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 2023 r. poz. 1336), jak również inne obszary cenne przyrodniczo;

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 5 tekstu projektu planu;

objęto ochroną obiekt o wartościach zabytkowych - kapliczkę słupową.

W granicach obszaru objętego opracowaniem występują warunki ekspozycji przestrzennej zabytków stanowiących dominanty krajobrazowe, gdzie niezbędne było wprowadzenie stosownych ograniczeń wz. wysokości zabudowy i obiektów budowlanych.

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

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 (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 4 i § 6 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 7 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,

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;

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,

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.

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 jest przedmiotem ww. zmiany 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 kilkudziesięciu hektarów (nie więcej niż 1% powierzchni gminy). Przeważnie dotyczyły powiększania terenów zabudowy zagrodowej, usługowej, rekreacyjnej oraz mieszkaniowej. Po uchwaleniu ww. zmian, w części odnoszącej się do terenu objętego każdą z nich, utraciły moc uchwały Rady Gminy Dąbrowa Zielona Nr XXXV/211/09, Nr XXXV/215/09, Nr XXXV/216/09, Nr XXXV/220/09 - XXXV/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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Święta Anna nie został ujęty w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą nr XLV.271.2022 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 16 września 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie gminy Dąbrowa Zielona. Przystąpienie do sporządzenia projektu planu miejscowego nastąpiło na skutek stwierdzonej i uzasadnionej potrzeby, uwzględniającej w uporządkowanych relacjach interes publiczny i interesy prywatne. Stan taki jest zgodny z § 3 uchwały, o której mowa wyżej.

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 może obejmować inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy; nie wymaga pozyskania terenu na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego. Może generować przychody do budżetu gminy. 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 zależy od indywidualnych działań inwestorów i nie posiada charakteru pewnego i obligatoryjnego.

3. Podsumowanie

Rozwiązania przyjęte w projekcie odpowiadają celom określonym w uzasadnieniu Uchwały 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 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.

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, na terenach charakteryzujących się dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej.

Zaproponowane rozwiązania w zakresie nie dotyczą lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej; nie zmieniają 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, jak również potrzebę zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się środkami komunikacji samochodowej.

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