

Projekt

z dnia 2 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY DĄBROWA ZIELONA**

z dnia 2021 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 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873), 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) przebieg istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

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 2003 r. 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) przeznaczaniu 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) 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 2020 r. poz. 2159 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 2021 r. poz. 779 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 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.);
- 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 2021 r. poz. 1973 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 2021 r. poz. 624 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 2021 r. poz. 888 z późn. zm.).

6. Ustala się nakaz utrzymania istniejących rowów otwartych w stanie drożności.

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 2021 r. poz. 710 z późn. zm.), 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 2021 r. poz. 1376 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 przeciwnospadków 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 m² 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 m² powierzchni: magazynów i innych tego typu obiektów bądź ich części;
- 4) 1 miejsce lub stanowisko do parkowania dla samochodów osobowych przypadające na każde 50 m² 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 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne oraz ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane 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 1997 r. 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;
- 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 m².

§ 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 strefy ochronne, w których budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 6,0 m od osi linii elektroenergetycznych 15 kV.

2. Zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w ust. 1 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

3. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Ustala się zasadę uniwersalnego projektowania albo racjonalnego usprawnienia – w rozumieniu ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r. 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, przy czym w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i MN/U dopuszcza się usytuowanie wyłącznie budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych 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

§ 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 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 lasów**, oznaczony symbolem ZL.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 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° - 45°;
 - 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 m².

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnosotjąca;
- 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 m².

§ 20. 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) ustala się zachowanie bądź utworzenie biologicznej strefy ochronnej istniejącego rowu otwartego, w formie gruntów porośniętych drzewami i/lub krzewami,
 - b) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) 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: 20⁰ - 45⁰;
 - 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.

§ 21. 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%.

§ 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 2021 r. poz. 1275);
- 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 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.