



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 7 maja 2015 r.

Poz. 2599

## UCHWAŁA NR VI/33/2015 RADY GMINY DĄBROWA ZIELONA

z dnia 28 kwietnia 2015 r.

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Dąbrowa Zielona i Soborzyce-Wierzbie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 8, 9 i 10, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015, poz. 199) Rada Gminy Dąbrowa Zielona uchwala:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Dąbrowa Zielona i Soborzyce-Wierzbie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona, przyjętego uchwałą Nr LII/290/2014 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2014 roku.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwały „planem” obejmuje obszary w granicach wyznaczonych w uchwale Nr IX/57/11 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 30 maja 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Dąbrowa Zielona i Soborzyce-Wierzbie.

3. Granice obszarów objętych planem, obejmujące:

- 1) obszar nr 1 położony w miejscowości Dąbrowa Zielona,
- 2) obszar nr 2 położony w miejscowości Soborzyce-Wierzbie, określono na rysunkach planu miejscowego, zwanego w dalszej części uchwały „rysunkami planu” .

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

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunków planu, zawierającej:
  - a) załącznik nr 1 obejmujący obszar nr 1 położony w miejscowości Dąbrowa Zielona,
  - b) załącznik nr 2 obejmujący obszar nr 2 położony w miejscowości Soborzyce Wierzbie.

2. Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie Rady Gminy Dąbrowa Zielona o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszarów objętych planem, określające:
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wraz z określeniem zasad i warunków zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
  - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - d) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
  - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
  - h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa E - ochrony ekspozycji panoramy zabytkowego zespołu kościoła p.w. Św. Jakuba;
- 5) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
  - a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **U,P** - tereny zabudowy usługowej,
  - c) **RP** - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - d) **KDW** - teren drogi wewnętrznej;
- 6) numery wyróżniające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi o tych samych symbolach literowych.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) **KA** - stanowisko archeologiczne,
- 2) oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub nie występują one w granicach obszarów objętych planem, w szczególności dotyczy to:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) wskaźników zagospodarowania terenu określających maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz

wskaźnika określającego wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, a także gabarytów obiektów – na terenach wyłączonych z zabudowy.

§ 4. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych określonych w Rozdziale 2;
- 2) szczegółowych określonych w Rozdziale 3;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunkach planu.

2. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 5 ust.1 uchwały, nie wykluczają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dąbrowa Zielona;
- 2) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcję zabudowy i zagospodarowania, która winna dominować w granicach terenu i której są podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu wzbogacających lub uzupełniających przeznaczenie podstawowe i mogących z nim harmonijnie współistnieć;
- 6) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków, urządzeń reklamowych oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez szyldy oraz elementy budynków takich jak: tarasy, balkony, okapy, wykusze oraz wejścia do budynków i elementy z nimi powiązane takie jak: schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych nie związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych;
- 9) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności wytwórczej lub produkcyjnej, a także składowaniem lub magazynowaniem;
- 10) **zabudowie związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności rzemieślniczej: wytwórczej i produkcyjnej, w których jest zatrudnionych nie więcej niż 5 pracowników na 1 zmianę;
- 11) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć tereny zieleni tworzone przez zespoły: roślinności niskiej, krzewów i drzew, pełniące funkcje osłonowe lub izolujące przed nadmiernym hałasem, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- 12) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniem, niebędący znakiem drogowym lub informacyjnym ustawionym przez gminę;
- 13) **tablicy reklamowej typu billboard** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5 m<sup>2</sup> lub wysokości całkowitej obiektu przekraczającej 5 m liczonej od poziomu gruntu;

- 14) **reklamie świetlnej o zmiennej treści** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe wykorzystujące w swoim przekazie ruchomy obraz;
  - 15) **szyldzie** - należy przez to rozumieć tablicę informacyjną umieszczoną na istniejącym obiekcie budowlanym o powierzchni tablicy reklamowej do 1m<sup>2</sup>.
2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:
- 1) **działka budowlana** – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 2) **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 (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);
  - 3) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014r. poz. 518 z późn. zm.);
  - 4) **obiekt budowlany, budynek, budowla, budynek mieszkalny jednorodzinny, urządzenie budowlane, obiekt malej architektury, tymczasowy obiekt budowlany** - odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.);
  - 5) **zabudowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, budynek mieszkalny** - odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);
  - 6) **tereny zieleni, zadrzewienia** – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w art. 5 pkt 21 i 27 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627, z późn. zm.).

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszaru objętego planem**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad i warunków zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy**

§ 6. 1. Określa się następujące elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony i kształtowania: obszar panoramy zabytkowego zespołu kościoła p.w. Św.Jakuba w miejscowości Dąbrowa Zielona (stanowiącego dominantę przestrzenną) w obszarze nr 1 położonym w miejscowości Dąbrowa Zielona.

2. Określa się następujące nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mających na celu ochronę określonego w ust.1 elementu zagospodarowania przestrzennego: obejmuje się ochroną panoramę zabytkowego zespołu kościoła p.w. Św.Jakuba w miejscowości Dąbrowa Zielona, poprzez wprowadzenie ograniczeń w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów w wyznaczonej strefie ochrony konserwatorskiej E, zgodnie z ustaleniami § 12 uchwały.

§ 7. 1. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) nakaz kształtowania zabudowy w sposób typowy dla terenów wiejskich, poprzez realizację zabudowy niskiej, z dużym udziałem terenów zieleni,
  - b) nakaz ujednoczenia formy i detalu architektonicznego oraz rodzaju i kolorystyki użytych materiałów wykończeniowych w granicach jednej działki budowlanej;
- 2) w zakresie kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych:
  - a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z okładzin elewacyjnych, obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach posiadających do 30% domieszki czerni oraz nie przekraczających 30% chromatyczności barwy,

- b) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych w pkt a przedziałów wyłącznie na fragmencie elewacji wejściowej, nie przekraczającym 10% powierzchni danej elewacji,
  - c) nakaz stosowania określonych wyżej kolorów nie dotyczy naturalnych materiałów elewacyjnych, w tym w szczególności: szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia, aluminium, miedzi, stali nierdzewnej,
  - d) zakazuje się stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, sidingu oraz blach,
  - e) kolor pokrycia połaci dachowych: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stosowanych odcieni grafitu i brązów, ustalenie nie dotyczy pokrycia dachów płaskich;
- 3) w zakresie kształtowania nowych ogrodzeń od strony dróg:
- a) nakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m,
  - b) wprowadza się zakaz realizacji przęseł z płyt blaszanych i prefabrykatów betonowych;
- 4) w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów:
- a) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych w granicach terenów określonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MN, 1RP, 1KDW,
  - b) szyldy na budynkach mogą być umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w przypadku szyldów stanowiących znak lub nazwę przedsiębiorcy typu „logo”,
  - c) dopuszcza się montaż szyldu na ogrodzeniu wyłącznie w strefie wejścia lub wjazdu na teren działki budowlanej, pod warunkiem, że:
    - gabaryty poszczególnych szyldów będą miały ujednolicony format: 42 cm szerokości i 30 cm wysokości,
    - krawędź szyldu nie będzie wychodzić poza obrys ogrodzenia.

§ 8. 1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ustala się następujące zasady sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych z zachowaniem linii zabudowy kształtowanych zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w sytuacjach innych niż uregulowane przepisami z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, wyłącznie gdy projektowany budynek będzie przylegał całą powierzchnią swej ściany, do ściany budynku na działce sąsiedniej.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**

§ 9. 1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w granicach obszarów objętych planem, z wyłączeniem terenu położonego w miejscowości Soborzyce Wierzbie, oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem 1U,P, ustala się, zakaz lokalizacji:

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze 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 (Dz. U. z 2013r. poz. 1235 z późn. zm.);
- 2) zabudowy usługowej kwalifikowanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie 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;
- 3) inwestycji związanych ze sprzedażą opału i materiałów budowlanych;

4) obiektów związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w granicach obszarów objętych planem, ustala się, zakaz lokalizacji:

- 1) 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 (Dz.U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.);
- 2) instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.);
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy.

3. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, usługową i produkcyjną, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

**§ 10.** 1. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem wód oraz gruntu, wprowadza się:

- 1) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469);
- 2) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

2. W zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się:

- 1) nakaz wykorzystania przy ogrzewaniu budynków wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza;
- 2) nakaz stosowania w prowadzonej działalności usługowej, produkcyjnej i gospodarczej: instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie.

3. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.) oraz z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach ( Dz.U. z 2013 r. poz. 1399 z późn. zm.).

4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 11.** Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary chronione, ustanowione w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 12.** 1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej E – ochrony ekspozycji panoramy zabytkowego zespołu kościoła p.w. Św.Jakuba, w granicach obszaru nr 1 położonego w miejscowości Dąbrowa Zielona.

2. W granicach wyznaczonej strefy E – ochrony ekspozycji panoramy zabytkowego zespołu kościoła p.w. Św.Jakuba w Dąbrowie Zielonej, wprowadza się:

- 1) nakaz ograniczenia gabarytów projektowanej zabudowy oraz kształtowania geometrii dachów, zgodnie z ustaleniami wprowadzonymi w § 19 uchwały;
- 2) nakaz ujednoczenia formy i detalu architektonicznego oraz rodzaju i kolorystyki użytych materiałów wykończeniowych w granicach jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz zadrzewiania terenów, za wyjątkiem pojedynczych nasadzeń oraz założeń w postaci alei wzdłuż dróg publicznych;

- 4) ograniczenia w zakresie lokalizacji nośników reklamowych i szyldów, zgodnie z ustaleniami wprowadzonymi w § 7 ust.1 pkt 4 uchwały.

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 13. 1. Lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenów przy napowietrznych sieciach elektroenergetycznych, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

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

§ 14. 1. Powiązanie obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają:

- 1) obszaru nr 1 położonego w miejscowości Dąbrowa Zielona: istniejąca ulica Słoneczna (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio i pośrednio obszar objęty planem;
- 2) obszaru nr 2 położonego w miejscowości Soborzyce Wierzbie: istniejąca droga powiatowa (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem.

2. W granicach obszarów objętych planem, za wyjątkiem terenu określonego symbolem 1RP, dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych w tym służących jako dojazdy przeciwpożarowe.

3. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa;
- 2) dla nowych inwestycji, ustala się następujące wskaźniki określające minimalną ilość miejsc do parkowania z dopuszczeniem zabezpieczenia stanowisk postojowych w garażu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej, w tym dla zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej obowiązuje zapewnienie łącznie co najmniej:
    - 1 stanowisko postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej związanej z obsługą klientów,
    - 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na jedną zmianę.

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

§ 15. 1. Zasady ogólne:

- 1) ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont a także zmiany przebiegu lub rozbiórkę istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z sieci wodociągowych, z zabezpieczeniem możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
- 2) w sytuacji uzasadnionej ekonomicznie i technicznie, dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu w ustawy Prawo energetyczne.

4. Zaopatrzenie w gaz zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu w ustawy Prawo energetyczne.

5. Obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu w ustawy Prawo telekomunikacyjne oraz ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

6. Odprowadzenie ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych - z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych - do kanalizacji sanitarnej;
- 2) jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków komunalnych w bezodpływowych zbiornikach do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa wodnego, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10 pkt 1 uchwały.

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) z powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenie - na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości;
- 2) alternatywnie dopuszcza się wyposażenie terenów w system kanalizacji deszczowej;
- 3) z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem - do urządzeń kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 10 pkt 1 uchwały.

8. Zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o lokalne kotłownie i indywidualne źródła bądź instalacje oparte o niskoemisyjne paliwa lub niskoemisyjne techniki spalania paliw oraz odnawialne źródła energii.

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

§ 16.1. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) określa się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontów wydzielanych działek – 20 m;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1 wyłącznie:
  - a) w celu powiększenia przyległej działki lub regulacji granic;
  - b) w celu wydzielenia dróg, urządzeń wodnych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w granicach od 30° do 150°.

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 17.1. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu mogą one być wykorzystywane wyłącznie w sposób dotychczasowy, z dopuszczeniem zachowania istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów.

2. Do czasu budowy projektowanych dróg i urządzeń infrastruktury technicznej, tereny wyznaczone na rysunkach planu dla ich realizacji, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, bez możliwości lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w tym obiektów o charakterze tymczasowym.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

§ 18.1. W granicach poszczególnych terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się lokalizację:

- 1) niezbędnych dla funkcjonowania projektowanej zabudowy: budynków garażowych, gospodarczych i wiat;



- 2) urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli integralnie związanych z funkcją terenu ustaloną w planie;
- 3) obiektów małej architektury, terenów zieleni urządzonej i izolacyjnej.

#### **Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 1 położonego w miejscowości Dąbrowa Zielona**

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania i zabudowy terenu z dopuszczeniem:
    - rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,
    - lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym,
  - b) w granicach wyznaczonej strefy E – ekspozycji panoramy zabytkowego zespołu kościoła p.w. Św. Jakuba, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 12 uchwały,
  - c) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej,
  - d) zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako zabudowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej,
  - e) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków magazynowych, składowych oraz garaży blaszanych,
  - f) linia zabudowy zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu:
    - w odległości nie mniejszej niż 12m od pasa drogowego ulicy Słonecznej (jako kontynuacja ukształtowanej linii zabudowy), będącego jednocześnie północną granicą opracowania,
    - w odległości nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczającej pasa drogowego projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW,
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,30,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,6,
    - minimalna – 0,001,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 5) szczególne zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
    - budynków mieszkalnych i usługowych - do 9 m w kalenicy głównej,
    - budynków gospodarczych, garażowych i wiat - do 6 m w kalenicy głównej,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych: do 12 m,
  - b) geometria dachów:
    - budynków mieszkalnych i usługowych – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30° - 45°,

- budynków gospodarczych, garażowych i wiat: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20°– 45°,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej zgodnie z §8 ust.2 pkt 2;

**§ 20.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) droga wewnętrzna o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających 6m, z niezbędnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i łuków,
  - b) w granicach linii rozgraniczających drogi wewnętrznej dopuszcza się lokalizację:
    - obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2015 r. poz. 460);
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego;
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) wysokość obiektów budowlanych ograniczona do 16m.

#### **Ustalenia szczególne dla obszaru nr 2 położonego w miejscowości Soborzyce-Wierzbie**

**§ 21.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U,P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa produkcyjna,
  - b) zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy usługowej, w szczególności związanej z prowadzeniem stacji demontażu pojazdów,
  - b) warunkiem lokalizacji zabudowy usługowej oraz produkcyjnej związanej z prowadzeniem stacji demontażu pojazdów, jest realizacja wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy obszaru objętego planem pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3m,
  - c) linia zabudowy (jako kontynuacja ukształtowanej linii zabudowy) zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 8m od krawędzi jedni ulicy Świerczewskiego;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,40,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,8,
    - minimalna – 0,001,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;
- 5) szczególne zasady kształtowania zabudowy:
  - a) gabaryty projektowanej zabudowy: - do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy w tym wiat:

- do 10 m w kalenicy głównej,
- wysokość pozostałych obiektów budowlanych: do 16 m,

c) geometria dachów:

- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, kątem nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20° - 45°,
- budynków gospodarczych, garażowych, wiat i pozostałych: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kątem nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20°- 45°.

§ 22. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IRP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) tereny zieleni i zadrzewienia,
  - b) wody powierzchniowe płynące i stojące, zbiorniki retencyjne;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu jako terenu jako biologicznie czynnego,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej;
- 4) wysokość obiektów budowlanych ograniczona do 6m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 23. Określa się stawkę procentową służą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 5%.

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

§ 25. 1. Wójt Gminy Dąbrowa Zielona zapewni:

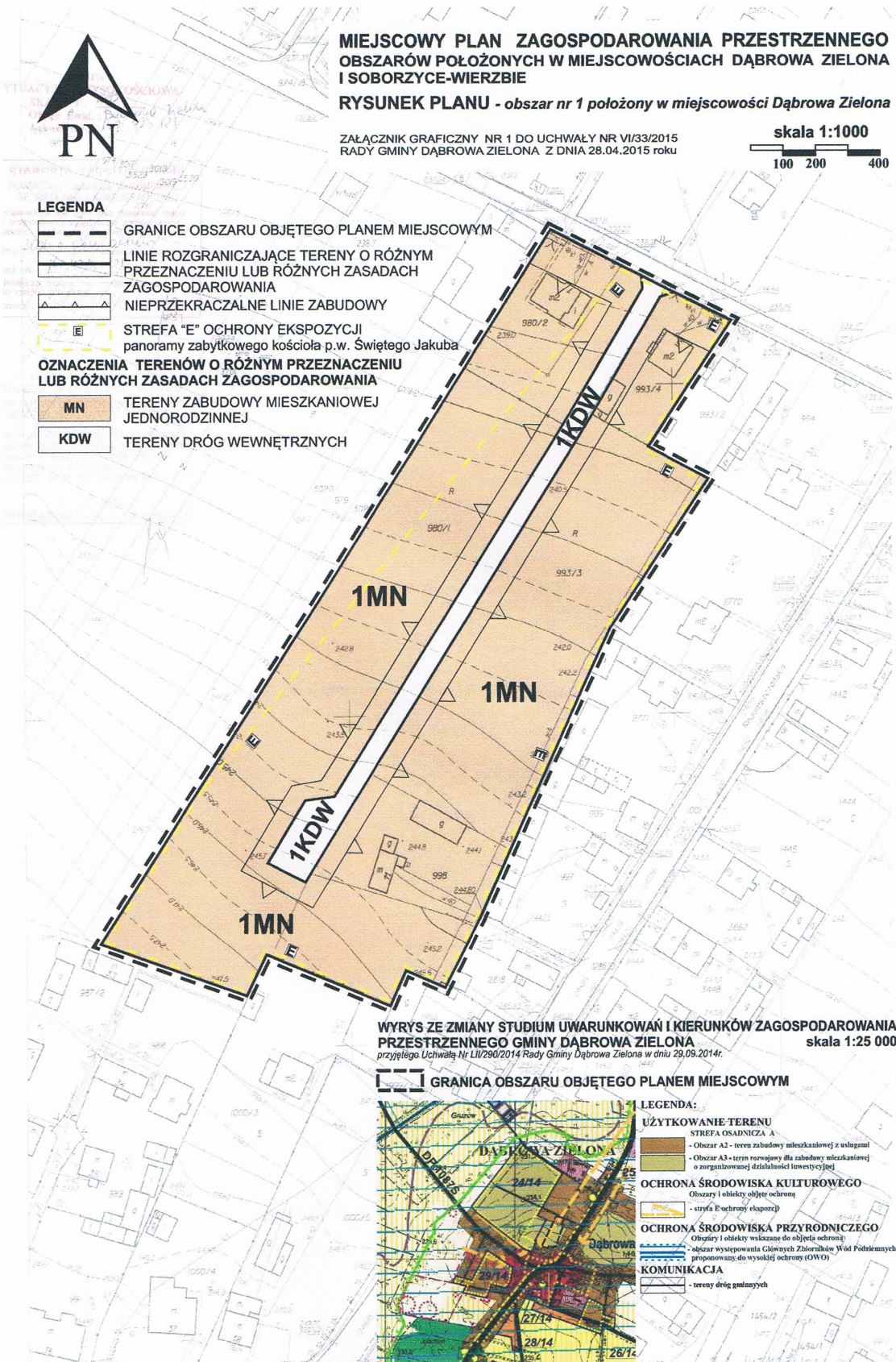
- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

§ 26. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Dąbrowa Zielona.

§ 27. 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  
 OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCIACH DĄBROWA ZIELONA  
 I SOBORZYCE-WIERZBIE**

**RYСУNEK PLANU - obszar nr 1 położony w miejscowości Dąbrowa Zielona**

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR VI/33/2015  
 RADY GMINY DĄBROWA ZIELONA Z DNIA 28.04.2015 roku

skala 1:1000  
 100 200 400

**LEGENDA**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI panoramy zabytkowego kościoła p.w. Świętego Jakuba
- OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

**WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBROWA ZIELONA**

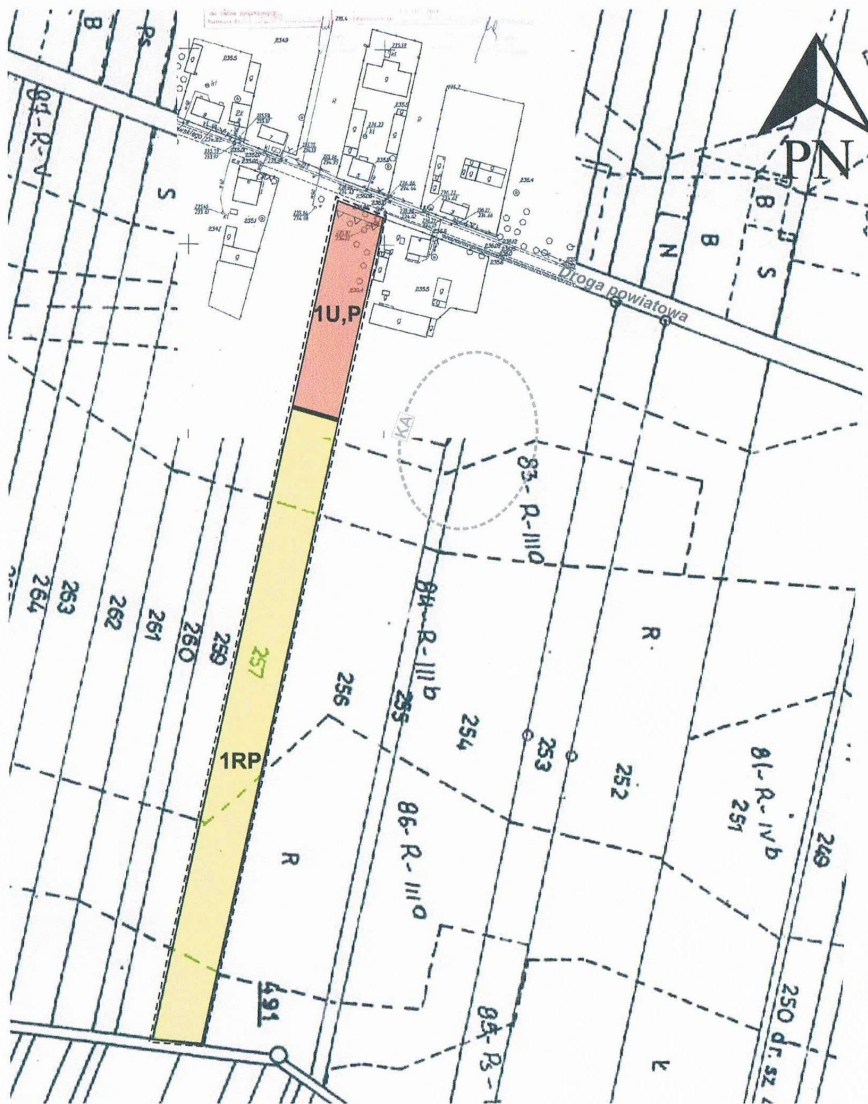
przyjętego Uchwałą Nr LII/290/2014 Rady Gminy Dąbrowa Zielona w dniu 29.09.2014r.

skala 1:25 000

**GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM**



- LEGENDA:**
- UŻYTKOWANIE TERENU**
  - STREFA OSADNICZA A
    - Obszar A2 - teren zabudowy mieszkaniowej z usługami
    - Obszar A3 - teren rezerwowany dla zabudowy mieszkaniowej o zorganizowanej działalności i rekreacyjnej
  - OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**
    - Obszary i obiekty objęte ochroną
    - strefa E ochrony ekspozycji
  - OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
    - Obszary i obiekty wskazane do objęcia ochroną
    - obszar występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych przeznaczony do wysokiej ochrony (GW-0)
  - KOMUNIKACJA**
    - tereny dróg gminnych



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCIACH DĄBROWA ZIELONA  
 I SOBORZYCE-WIERZBIE**

**RYSUNEK PLANU - obszar nr 2 położony w miejscowości Soborzyce Wierzbie**  
 Skala 1:1 000 wydruk w skali 1:2 000

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 2 DO UCHWAŁY NR VI/33/2015  
 RADY GMINY DĄBROWA ZIELONA Z DNIA 28 kwietnia 2015 roku



**LEGENDA**

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

**OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**

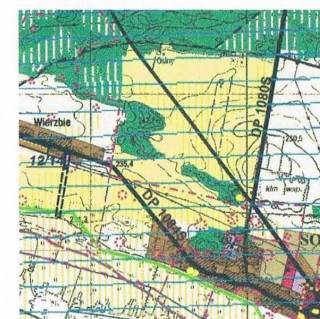
- U,P** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RP** TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

**WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBROWA ZIELONA**  
 przyjętego Uchwałą Nr LIII/290/2014 Rady Gminy Dąbrowa Zielona w dniu 29.08.2014r. skala 1:25 000

**GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM**



- LEGENDA:**
- UŻYTKOWANIE TERENU**  
 STREFA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA  
 - Obszar C2 - teren aktywizacji gospodarczej
- STREFA TERENÓW OTWARTYCH D  
 - Obszar D1 - teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonej z zabudowy
- OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**  
 Obszary i obiekty objęte ochroną  
 - stanowisko archeologiczne
- OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**  
 - rozległe kompleksy użytków zielonych w otoczeniu Kanalu Lodowego  
 - gleby III klasy sanitacyjnej użytków rolnych oraz gleby organiczne  
 - obszar występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych propenowany do wysokiej ochrony (OWW)
- KOMUNIKACJA**  
 - tereny dróg powiatowych

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/33/2015  
Rady Gminy Dąbrowa Zielona  
z dnia 28 kwietnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dąbrowa Zielona o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Dąbrowa Zielona i Soborzyce-Wierzbie**

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Gminy Dąbrowa Zielona rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie, należące do zadań własnych gminy będą realizowane w miarę możliwości finansowych gminy, pozyskiwanych z zewnętrznych środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby określone w budżecie gminy.

2. Źródłem finansowania inwestycji będą:

- 1) środki własne gminy Dąbrowa Zielona,
- 2) środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych,
- 3) środki innych podmiotów gospodarczych na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.