



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 20 lutego 2015 r.

Poz. 883

### UCHWAŁA NR III/14/2015 RADY GMINY DĄBROWA ZIELONA

z dnia 26 stycznia 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Dąbrowa Zielona, w rejonie ulicy Plac Kościuszki**

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 2012, poz. 647, z późn. zm.) Rada Gminy Dąbrowa Zielona uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Dąbrowa Zielona, w rejonie ulicy Plac Kościuszki, 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 obszar w granicach wyznaczonych w uchwale Nr XXV/166/2012 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 listopada 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Dąbrowa Zielona, przy Placu Kościuszki.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu miejscowego, zwanego w dalszej części uchwały „rysunkiem planu”.

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

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikiem nr 2 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 obszaru objętego 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
  - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - g) 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 rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie literowo-graficzne obszaru zabytkowego:
  - a) **KOB** - historyczny układ przestrzenny.
- 5) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
  - a) **MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
  - b) **ZP** - tereny zieleni urządzonej.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu: oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

5. 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 nie występują one w granicach obszaru objętego planem, w szczególności dotyczy to:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) wskaźników zagospodarowania terenu określających maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika określającego wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) 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.

§ 4. 1. Ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów, następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych określonych w Rozdziale 2;
- 2) szczegółowych określonych w Rozdziale 3;
- 3) zawartych graficznie na rysunku planu.

2. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 5 uchwały, nie wykluczają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganych 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) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem literowym;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie miejscowym przeznaczenie określające funkcję zabudowy i zagospodarowania, która winna dominować w granicach terenu określonego liniami rozgraniczającymi i której są podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie miejscowym przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu i mogą z nim harmonijnie współistnieć;
- 5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków, urządzeń reklamowych oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takie jak: tarasy, balkony, okapy, wykusze oraz wejścia do budynków i elementy z nimi powiązane, takie jak: schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych nie związanych z procesami produkcyjnymi, składowaniem lub magazynowaniem;
- 7) **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;
- 8) **sztyldzie** - 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) **obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej 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.);
- 4) **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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm.).

## **Rozdział 2.**

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

#### **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:

- 1) zachowany historyczny układ przestrzenny miejscowości Dąbrowa Zielona w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem KOB;
- 2) szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określonych w ust.1 pkt 1, określono w § 12 i § 19 uchwały.

§ 7. 1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, wprowadza się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy: nakaz kształtowania zabudowy w sposób typowy dla terenów podmiejskich, poprzez realizację zabudowy niskiej, z dużym udziałem terenów zieleni;

2) w zakresie kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych:

- a) kolorystyka i rodzaj materiałów wykończeniowych obiektów budowlanych: na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach posiadających do 30% domieszki czerni oraz nie przekraczających 30% chromatyczności barwy,
- b) nakaz stosowania określonych wyżej kolorów nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych – np. szkła, drewna, klinkieru, betonu, ceramiki, kamienia;
- c) zakazuje się stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, sidingu oraz blach;

3) w zakresie kształtowania ogrodzeń od strony dróg:

- a) wprowadza się zasadę sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi, z dopuszczeniem cofnięcia linii ogrodzenia w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej),
- b) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych z dopuszczeniem stosowania elementów pełnych w strefie wejścia/wjazdu na teren działki,
- c) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu,
- d) kolorystyka i rodzaj materiałów wykończeniowych ogrodzeń:

- elementów ażurowych – drewno w odcieniach naturalnych i brązów, elementy metalowe w kolorze czerni, grafitu z dopuszczeniem szarości,
- elementów pełnych – cegła w odcieniach klasycznej cegły (czerwieni), kamień wapienny, dolomit, piaskowiec lub tynk w odcieniach bieli, szarości lub beżu o odcieniach posiadających do 30% domieszki czerni oraz nie przekraczających 30% chromatyczności barwy,

e) 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,
- b) montaż szyldów informujących o prowadzonej działalności wyłącznie w obrębie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, płasko na ścianie, z dopuszczeniem umieszczenia w witrynie lokalu, (maksymalnie na 20 % powierzchni witryny),
- c) dopuszcza się montaż szyldu na ogrodzeniu wyłącznie w strefie wejścia lub wjazdu, pod warunkiem, że krawędź szyldu nie będzie wychodzić poza obrys ogrodzenia.

**§ 8. 1.** Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ustala się następujące zasady sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości wraz z określeniem linii zabudowy:

- 1) linia zabudowy zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu w odległości nie mniejszej niż 16m od linii rozgraniczającej pasa drogowego, będącego jednocześnie granicą opracowania planu;
- 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 istniejącego 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.** W granicach obszaru objętego planem 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. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.);
- 2) zabudowy usługowej kwalifikowanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie 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;

- 3) składów i baz oraz obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych;
- 4) stacji paliw i warsztatów samochodowych;
- 5) 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.);
- 6) obiektów związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2013r. poz. 21 z późn. zm.);
- 7) 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.);
- 8) 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością usługową 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 2012 r., poz. 145, z późn. zm.);
- 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: 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.

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

4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, oraz przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r., poz. 112) przy czym: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,U obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**§ 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.** Obejmuje się ochroną historyczny układ przestrzenny miejscowości Dąbrowa Zielona, oznaczony na rysunku planu symbolem KOB.

2. W granicach wyznaczonego historycznego układu przestrzennego oznaczonego na rysunku planu symbolem KOB wprowadza się:

- 1) nakaz utrzymania ukształtowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 2) ograniczenie gabarytów projektowanej zabudowy oraz kształtowania geometrii dachów, zgodnie z ustaleniami wprowadzonymi w § 19 uchwały;
- 3) nakaz ujednoczenia formy i detalu architektonicznego oraz rodzaju i kolorystyki użytych materiałów wykończeniowych w granicach jednej działki budowlanej;
- 4) ograniczenia w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów, zgodnie z ustaleniami wprowadzonymi w § 7 ust.1 pkt 4 uchwały.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty o walorach kulturowych wpisane do rejestru zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

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

§ 14. 1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia istniejąca ulica Reymonta (położona poza obszarem objętym planem), poprzez układ drogowy Placu Kościuszki, obsługujący bezpośrednio obszar objęty planem poprzez istniejący zjazd.

2. W granicach obszaru objętego planem, za wyjątkiem terenu określonego symbolem ZP, dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu, spełniającej następujące warunki:

- 1) parametry projektowanej drogi wewnętrznej winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania;
- 2) przebieg drogi nie naruszy linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nie będzie ograniczał możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 3) minimalna szerokość jezdni winna spełniać wymogi ustaleń § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisów w zakresie dróg pożarowych;
- 4) droga w formie sięgacza winna być zakończona placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie pojazdów.

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 postojowych z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
  - b) dla prowadzonej działalności usługowej:
    - 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z obsługą klientów,
    - 1 miejsce 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 istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;

2) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru powinno spełniać wymogi wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

4. Obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w: ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. z 2014r. poz. 243) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675 z późn. zm.).

5. 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.

6. 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 ust. 1 uchwały.

7. 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. Zasady zagospodarowania terenów określone w § 16 stanowią podstawę wraz z innymi ustaleniami planu do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z rozdziałem 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 400 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów wydzielanych działek - 20 m;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 2 pkt 1 i 2 wyłącznie:
  - a) w celu powiększenia przyległej działki lub regulacji granic;
  - b) w celu wydzielenia dróg, urządzeń wodnych i terenów infrastruktury technicznej.
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien - 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.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz 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 budowlanych i budowli integralnie związanych z funkcją terenu ustaloną w planie;
- 3) obiektów małej architektury, terenów zieleni urządzonej i izolacyjnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania i zabudowy terenu z dopuszczeniem:
    - rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,
    - lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
  - b) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej,
  - c) lokalizacja zabudowy usługowej dopuszczona wyłącznie w formie kubatury zespolonej z budynkiem mieszkalnym,
  - d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków magazynowych, składowych oraz garaży blaszanych;
- 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 – 0,01,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy:
  - a) gabaryty projektowanej zabudowy:
    - budynków mieszkalnych i usługowych - do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych - 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 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 ograniczona do 6 m,
  - c) geometria dachów:
    - budynków mieszkalnych i usługowych – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25° - 45°,
    - budynków gospodarczych, garażowych i wiat – nawiązaniu do geometrii dachu budynku mieszkalnego: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15°– 45°,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych opuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej zgodnie z §8 ust.1 pkt 2;

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;



- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty małej architektury, pod warunkiem że są związane z funkcją podstawową,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie terenu jako terenu zieleni z obowiązkiem zachowania istniejących skupisk drzew i maksymalnego ich wykorzystania do kształtowania terenów powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 90%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - maksymalnie 2,5 m,
  - b) wysokość innych obiektów budowlanych (urządzeń infrastruktury technicznej) ograniczona do 6m;

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 21.** Określa się stawkę procentową służącą 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 30%.

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

**§ 23. 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.

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

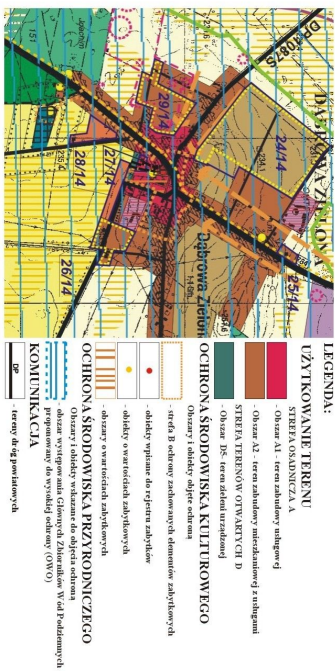
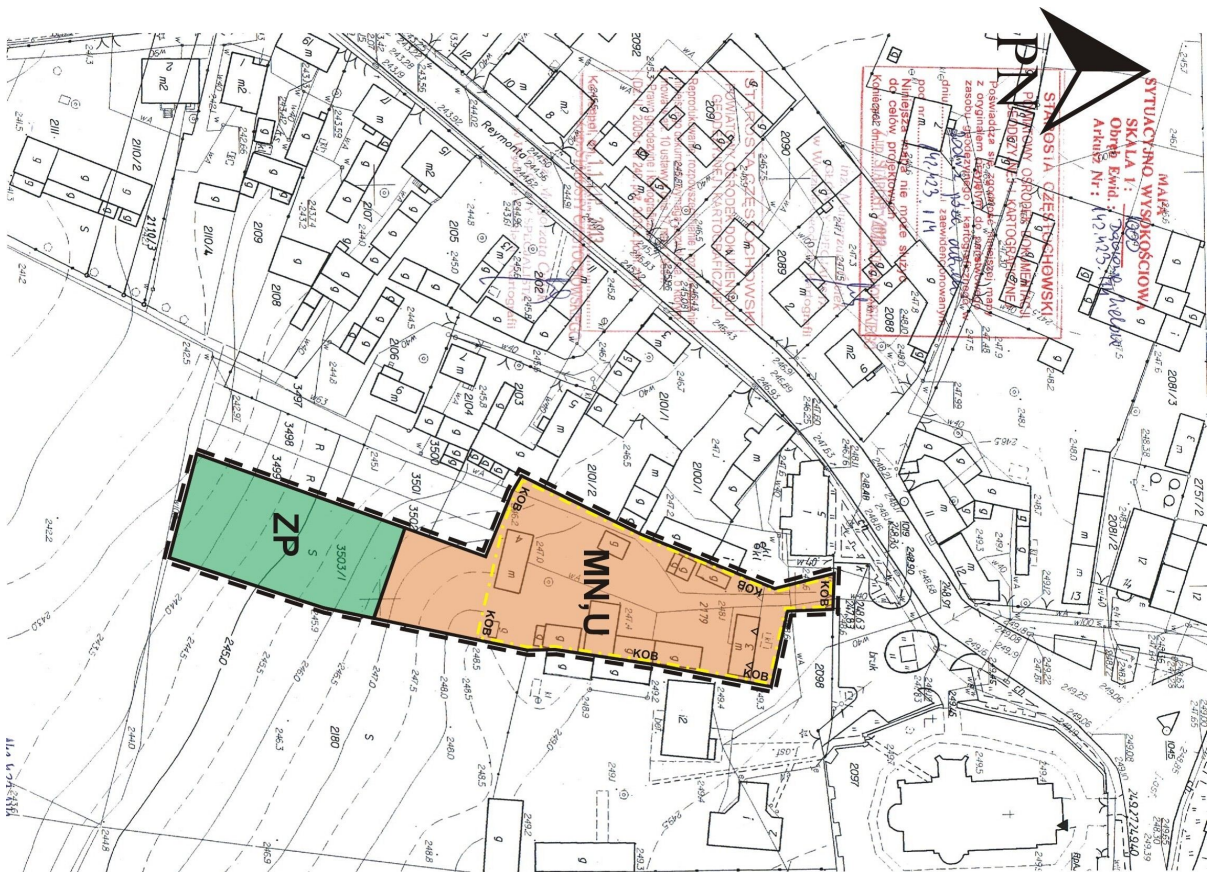
**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**§ 26.** Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszaru objętego planem, mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona dla miejscowości Dąbrowa Zielona, przyjętego uchwałą Rady Gminy Dąbrowa Zielona Nr XXXV/215/09 z dnia 29 września 2009 r. (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 14 stycznia 2010 r. Nr 3 poz. 48).

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Kucharski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III/14/2015  
 Rady Gminy Dąbrowa Zielona  
 z dnia 26 stycznia 2015 r.



**WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBROWA ZIELONA**  
 przyjętego Uchwałą Nr L/12/20/2014 Rady Gminy Dąbrowa Zielona w dniu 29.09.2014r.  
**skala 1:25 000**

**LEGENDA**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIERZECZALNE LINE ZABUDOWY HISTORYCZNY UKŁAD PRZESTRZENNY
- OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**
- MNJ** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

**MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI DĄBROWA ZIELONA w rejonie ul. Pl. Kościuszki**

**RYSunEK PLANU**

Załącznik graniczny nr 1 do uchwały nr Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia ..... roku

**skala 1:1000**

100 200 400

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/14/2015  
Rady Gminy Dąbrowa Zielona  
z dnia 26 stycznia 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 obszaru położonego w miejscowości Dąbrowa Zielona, w rejonie ulicy Plac Kościuszki**

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn.zm.) Rada Gminy Dąbrowa Zielona stwierdza, że:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w miejscowości Dąbrowa Zielona, w rejonie ulicy Plac Kościuszki, nie przewiduje się konieczności realizacji dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Wynika to z faktu, że plan ten obejmuje teren:

- 1) zurbanizowany (częściowo zabudowany),
- 2) uzbrojony (realizacja inwestycji może się wiązać wyłącznie z realizacją przyłączy),
- 3) położony przy urządzonej drodze publicznej.

2. Dodatkowe uzbrojenie terenu objętego planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne i ich finansowanie będzie zgodne z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.

3. Dodatkowe uzbrojenie terenu objętego planem w sieci i urządzenia telekomunikacyjne, będzie zgodne z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004r. Prawo telekomunikacyjne oraz ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.