



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 4 czerwca 2025 r.

Poz. 3660

UCHWAŁA NR XIV/93/2025 RADY GMINY DĄBROWA ZIELONA

z dnia 26 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony przy Placu Kościuszki, w centrum miejscowości 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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 194 oraz z 2025 r. poz. 527),

Rada Gminy Dąbrowa Zielona uchwala:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony przy Placu Kościuszki, w centrum miejscowości 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. ze zmianą przyjętą uchwałą Nr LII/290/2014 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2014 r.

2. Plan obejmuje obszar w granicach wyznaczonych w uchwale nr VIII/42/2024 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 31 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony przy Placu Kościuszki, w centrum miejscowości Dąbrowa Zielona.

3. Granice obszaru objętego planem, określone są na rysunku planu.

4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,3615 ha.

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

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, stanowiącej rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dąbrowa Zielona o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

- 1) ogólnych i szczegółowych określonych w niniejszej uchwale;
- 2) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice obszaru podlegającego ochronie z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:
 - a) **U-KO-IT** – teren usług lub obsługi komunikacji lub telekomunikacji,
 - b) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w szczególności – informacje o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach:

- 1) obszaru ekspozycji przestrzennej zabytków stanowiących dominanty krajobrazowe (zlokalizowanych poza obszarem objętym planem);
- 2) obszaru potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych;
- 3) *Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 408 Niecka Miechowska*;
- 4) regionu wodnego Warty.

4. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.

5. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

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

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu oraz obiektów;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć funkcję zabudowy, zagospodarowaną i użytkowaną terenu oraz obiektów, obejmującą czynności usługowe dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej (z wyłączeniem działalności polegających na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów, surowców, półfabrykatów, wyrobów finalnych, zespołów i części tych wyrobów itp.);
- 4) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty oraz elementy zagospodarowania niezbędne, uzupełniające lub służące ustalonemu przeznaczeniu terenu;
- 5) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki, a w odniesieniu do definicji „wysokości zabudowy”, również budowle;
- 6) *powierzchni użytkowej* – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchniowy, którego sposób określania i obliczania reguluje § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie

szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 oraz z 2023 r. poz. 2405);

- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków oraz elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, schody, zadaszenia, podesty, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, rampy, windy, elementy wystroju elewacji;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12°, niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym – dachy pogrążone.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) uchwała – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Dąbrowa Zielona;
- 2) ustawa – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) działka budowlana – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 4) uzbrojenie terenu – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 13 ustawy;
- 5) dostęp do drogi publicznej – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 14 ustawy;
- 6) powierzchnia sprzedaży – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 19 ustawy;
- 7) handel wielkopowierzchniowy – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 27 ustawy;
- 8) wysokość zabudowy – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 30 ustawy;
- 9) intensywność zabudowy – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 31 ustawy;
- 10) nadziemna intensywność zabudowy – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 32 ustawy;
- 11) powierzchnia kondygnacji – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 33 ustawy;
- 12) kondygnacja nadziemna – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 34 ustawy;
- 13) udział powierzchni zabudowy – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 35 ustawy;
- 14) powierzchnia biologicznie czynna – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 28 ustawy;
- 15) udział powierzchni biologicznie czynnej – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 29 ustawy;
- 16) uniwersalne projektowanie – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 20 ustawy;
- 17) gospodarowanie odpadami, magazynowanie odpadów – odpowiadają procesom zdefiniowanym w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.¹⁾).

3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów prawa.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz obowiązujących przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) wraz z przepisami wykonawczymi.

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

§ 7. Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem:

- 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;

¹⁾Dz. U. z 2023 r. poz. 1597, 1688, 1852, 2029, oraz z 2024 r. poz. 1834, 1911 i 1914

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.²⁾) wraz z przepisami wykonawczymi.

2. W celu ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

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

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

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników;
- 3) nakaz postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1087, 1089, 1473 oraz z 2025 r. poz. 216) oraz rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311).

4. Wymagane jest zachowanie odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 277) wraz z przepisami wykonawczymi, tj. rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47, poz. 401).

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

6. Ustala się ochronę powierzchni ziemi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

7. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów oraz elementów zagospodarowania terenu służących działalnościom należącym 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940) wraz z przepisami wykonawczymi.

²⁾Dz. U. z 2024 r. poz. 834, 1089, 1222, 1847, 1853, 1881, 1914, 1940 i 1946

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej; zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Obejmuje się ochroną:

- 1) fragment – znajdujący się w granicach obszaru objętego planem – ukształtowanego historycznie układu przestrzennego, na który składają się: drogi, plac i układ zabudowy;
- 2) cały obszar objęty planem jako integralną część obszaru ekspozycji przestrzennej zabytków stanowiących dominanty krajobrazowe (zlokalizowanych poza obszarem objętym planem);
- 3) cały obszar objęty planem jako integralną część obszaru potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych.

2. Ustala się, że ochrona terenów i obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ma na celu:

- 1) zachowanie relacji usytuowania zabudowy względem drogi publicznej i placu;
- 2) dostosowanie gabarytów zabudowy nowej, do odnośnych, charakterystycznych parametrów technicznych zabudowy istniejącej;
- 3) zachowanie kompozycji przestrzennej terenu z jedną dominantą wysokościową w postaci ażurowego, wolno stojącego masztu stacji bazowej telefonii komórkowej.

3. Ustala się, że ochronie terenów i obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, służą w szczególności regulacje z zakresu: linii rozgraniczających tereny, nieprzekraczanych linii zabudowy i wysokości zabudowy.

4. Z uwagi na uwarunkowania, o których mowa w ust. 1 pkt 3, odpowiednio do zakresu zamierzeń budowlanych, uwzględnienia wymagają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), szczególnie w zakresie badań archeologicznych.

Rozdział 5.

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

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

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 408 Niecka Miechowska;
- 2) wód regionu wodnego Warty.

2. Ochronie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 408 Niecka Miechowska, służą regulacje z zakresu: przeznaczenia terenów, zasad ochrony środowiska i przyrody, a także – zasad modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

3. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikają z rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r., poz. 1974) ze zmianą wprowadzoną rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 17 lipca 2017 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19 lipca 2017 r., poz. 4337).

Rozdział 6.

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

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

2. Ustala się, że wewnętrzny układ komunikacyjny (w granicach obszaru objętego planem), tworzą drogi wewnętrzne ozn. symb. 1KR i 2KR a także inne ciągi komunikacji pieszej i kołowej, których tras nie ustala się w planie.

§ 12. Powiązanie wewnętrznego systemu komunikacyjnego z systemem zewnętrznym, z uwzględnieniem ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 i 1222) wraz z przepisami wykonawczymi.

§ 13.1. Ustala się, że realizacja zamierzeń budowlanych generujących potrzeby parkingowe wymaga realizacji/urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania:

- 1) w granicach działki budowlanej, na której realizowane jest zamierzenie budowlane lub na terenie nieruchomości do których inwestor ma tytuł prawny;
- 2) w sposób, który nie powoduje ograniczeń w zaspokajaniu potrzeb parkingowych istniejącej zabudowy.

2. Ustala się obowiązek zaspokojenia 100% potrzeb w zakresie miejsc lub stanowisk do parkowania, generowanych przez zamierzenie budowlane.

3. Ustala się wskaźniki służące określeniu minimalnej liczby miejsc lub stanowisk do parkowania, wymaganych w ramach zamierzeń budowlanych, z uwzględnieniem potrzeb wszystkich grup użytkowników obiektów lub działki budowlanej oraz pojazdów miarodajnych:

- 1) 1 miejsce lub stanowisko do parkowania dla samochodów osobowych przypadające na:
 - a) każde 25 m² nowej powierzchni użytkowej służącej obsłudze klienta,
 - b) 1 nowe stanowisko obsługi klienta;
- 2) 1 miejsce lub stanowisko do parkowania dla samochodów osobowych przypadające na każde 50 m² nowej powierzchni użytkowej dostępnej dla klienta obiektu usługowego z zakresu kultury i rozrywki.

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. Ilość miejsc lub stanowisk do parkowania należy określać z zastosowaniem wskaźnika odnoszącego się do cech działalności lub uwarunkowań, spośród wymienionych w ust. 3, najbardziej zbliżonych do charakteryzujących zamierzenie budowlane.

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

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

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

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

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

2. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1) uwzględnieniem obowiązujących ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 2) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących obiektów budowlanych (w tym – od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem, że lokalizacja urządzeń nie wprowadza ograniczeń, które wykluczają możliwość zabudowy

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

3. Indywidualne rozwiązania techniczne w ramach systemu infrastruktury technicznej dopuszcza się w sytuacjach przewidzianych w przepisach odrębnych; w szczególności dotyczy to zaopatrzenia w ciepło (w tym dopuszczenia źródeł wytwórczych energii elektrycznej) oraz postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem § 10.

4. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej;
- 2) do celów przeciwpożarowych – zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030) oraz ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 188).

5. Ustala się zasady odprowadzania ścieków:

- 1) do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, w ramach systemu zbiorowego odprowadzenia i oczyszczania ścieków;
- 2) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399 i 1717) oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757) wraz z przepisami wykonawczymi.

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

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

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

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

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

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

10. Ustala się zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 311).

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

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 15.1. 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881).

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 40 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego od 60⁰ do 120⁰.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów z zakresu ich przeznaczenia, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 16. 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) **U-KO-IT** – teren usług lub obsługi komunikacji lub telekomunikacji,
- 2) **1KR, 2KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 17. Dla **terenu usług lub obsługi komunikacji lub telekomunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-KO-IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa, w tym – użytkowanie terenu i obiektów na potrzeby działalności w zakresie:
 - usług biurowych i administracji,
 - usług kultury i rozrywki,
 - usług handlu, w tym – hurtowego,
 - usług gastronomii,
 - usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - b) obiekty i urządzenia służące obsłudze komunikacji, w tym – plac, parkingi i do nich podobne,
 - c) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne – istniejący, wolno stojący maszt stacji bazowej telefonii komórkowej,
- 2) zgodna z przeznaczeniem terenu jest lokalizacja:
 - a) obiektów towarzyszących takich jak np.:
 - ciągi komunikacji pieszej i kołowej (np. dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe),
 - place manewrowe,
 - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym – kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne,
 - stacje i punkty ładowania pojazdów elektrycznych,
 - obiekty małej architektury,
 - b) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) przeznaczenie wykluczane, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404):
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usługi rzemieślnicze,
 - c) usługi turystyki,
 - d) usługi edukacji i nauki,
 - e) usługi sportu i rekreacji,

f) usługi kultu religijnego;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 13, tj. do „powierzchni zabudowy” w rozumieniu planu nie zalicza się zadaszenia utwardzonego miejsca, służącego funkcjom zgodnym z przeznaczeniem terenu (wiata służąca działalności handlowej),

b) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,25 do 1,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- docelowo: 30%,

- uwzględniając stan istniejący, dopuszcza się wielkość wskaźnika: ok. 15%;

5) parametry i cechy kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

b) gabaryty obiektów:

- maksymalna wysokość nowej zabudowy (budynków): 10 m,

- maksymalna wysokość zabudowy istniejącej (budynków), podlegającej nadbudowie: nie więcej niż 12 m,

- uwzględniając stan istniejący, maksymalna wysokość istniejącej zabudowy (budynków): 13 m,

- maksymalna wysokość obiektów budowlanych (innych niż budynków): 13 m,

- uwzględniając stan istniejący, maksymalna wysokość zabudowy (zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 5 w związku z definicją zawartą w art. 2 pkt 30 ustawy) – w odniesieniu do istniejącego wolno stojącego masztu stacji bazowej telefonii komórkowej: 40 m,

c) zasada kształtowania zabudowy – geometria dachów:

- dachy strome o kącie nachylenia połaci: 25°-40°,

- uwzględniając stan istniejący, dopuszcza się dachy strome o kącie nachylenia połaci: 15°-25° oraz dachy płaskie z wyłączeniem połaci widocznych w elewacji frontowej,

- ustala się kierunek kalenicy głównej dachu stromego: równoległy lub zbliżony do równoległego względem frontu działki lub osi drogi publicznej;

6) zasady odnoszące się do kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu i zasady kształtowania krajobrazu :

a) ustala się zakaz wprowadzania do kompozycji przestrzennej terenu nowych dominant wysokościowych,

b) ustala się zakaz zwiększania wysokości istniejącej dominanty wysokościowej, w tym – poprzez umieszczanie na maszcie nowych urządzeń, oraz zakaz zmiany formy istniejącej dominanty wysokościowej, tj. ażurowej konstrukcji w kompozycji przestrzennej terenu,

c) ustala się utrzymanie zasady kompozycyjnej zagospodarowania terenu z drzewami i/lub krzewami przed elewacją południową istniejącego zespołu budynków; dopuszcza się kompozycje z pnączami na elewacji,

d) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk,

- kolory tynków: jasne, pastelowe,

- dopuszcza się pokrycie dachów blachą na rąbek stojący,

e) dopuszcza się umieszczanie na budynkach, do wysokości (wraz z wysokością budynku) nieprzekraczającej określonej w planie wysokości innych obiektów budowlanych, elementów takich jak np.: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne, panele fotowoltaiczne,

f) zakaz lokalizacji kolektorów słonecznych i paneli fotowoltaicznych na gruncie od strony frontu działki,

- g) ustala się nakaz odseparowania funkcji potencjalnie konfliktowych, w szczególności poprzez oddzielenie działki użytkowanej dla funkcji usługowej, od działek budowlanych użytkowanych wyłącznie dla funkcji mieszkalnej, np. wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel.

§ 18. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR i 2KR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zgodna z przeznaczeniem terenu jest lokalizacja:
 - a) obiektów towarzyszących takich jak np.:
 - obiekty, sieci i urządzenia związane z obsługą ruchu drogowego,
 - miejsca lub stanowiska do parkowania,
 - uzbrojenie terenu,
 - stacje i punkty ładowania pojazdów elektrycznych,
 - b) zielen towarzysząca drogom;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów takich jak np. paczkomat, nośnik informacji inny niż obiekt służący ekspozycji reklam itp., o następujących charakterystycznych parametrach:
 - wysokość obiektu: do 3,5 m,
 - powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą: do 12 m²,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 13 m, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. c.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 19. Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Dąbrowa Zielona w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30% dla każdego z terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi z obszaru objętego planem.

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

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Sławomir Kuter

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/93/2025
Rady Gminy Dąbrowa Zielona
z dnia 26 maja 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony przy Placu Kościuszki,
w centrum miejscowości Dąbrowa Zielona

Skala 1:1 000



Legenda

Obowiązujące ustalenia planu



Granice obszaru objętego planem



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



Nieprzekraczalne linie zabudowy

Oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia



Teren usług lub obsługi komunikacji lub telekomunikacji



Teren komunikacji drogowej wewnętrznej



Granice obszaru podlegającego ochronie z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ukształtowanego historycznie układu przestrzennego

Oznaczenia informacyjne



Informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach obszaru ekspozycji przestrzennej zabytków stanowiących dominanty krajobrazowe (zlokalizowanych poza obszarem objętym planem)



Informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach obszaru potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i relikwów historycznych



Informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 408 Niecka Miechowska



Informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach regionu wodnego Warty

Źródło pochodzenia użytego materiału z pzgiK:

- mapa zasadnicza pozyskana z PODGiK w Częstochowie dnia 16.10.2024 r.
- nr licencji GK.6642.5549.2024_2404_P
- układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000
- układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH PL-KRON86-NH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
XIV/93/2025
Rady Gminy Dąbrowa Zielona
z dnia 26 maja 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dąbrowa Zielona
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych
gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar położony przy Placu
Kościuszki, w centrum miejscowości Dąbrowa Zielona**

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), Rada Gminy Dąbrowa Zielona stwierdza, że niniejsza uchwała nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/93/2025

Rady Gminy Dąbrowa Zielona

z dnia 26 maja 2025 r.

Zalacznik3.gml

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