

UCHWAŁA NR LXIII/352/2024
RADY MIEJSKIEJ DĄBROWICE
z dnia 10 kwietnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 119/2 i 119/3 oraz fragmentu działki 119/1, obręb Dąbrowice

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. 40, 572, 1463 oraz 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 oraz 2739) oraz art. 64 ust. 2, art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku z uchwałą Nr LV/307/2023 Rady Miejskiej Dąbrowice z dnia 12 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 119/2 i 119/3 oraz fragmentu działki 119/1, obręb Dąbrowice, stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowice przyjętej uchwałą Nr XXX/148/09 Rady Gminy Dąbrowice z dnia 19 października 2009 r. **Rada Miejska Dąbrowice uchwala, co następuje:**

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 119/2 i 119/3 oraz fragmentu działki 119/1, obręb Dąbrowice, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiących załącznik Nr 3.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrz Miasta i Gminy Dąbrowice – stwierdza się, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono żadnych uwag.

3. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stwierdza się, iż plan nie wyznacza realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

4. Granice obszaru objętego planem miejscowym, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr LV/307/2023 Rady Miejskiej Dąbrowice z dnia 12 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 119/2 i 119/3 oraz fragmentu działki 119/1, obręb Dąbrowice.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 3) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; nie dotyczy to części podziemnych budynków; okapy i gzymsy mogą

- przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
 - 7) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) oznaczenie graficzne oraz symbol klasy przeznaczenia terenu;
 - 5) wymiary wyrażone w metrach.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 4. 1. W zakresie **przeznaczenia terenu** wyznacza się teren, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi: teren usług, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu **U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren niesklasyfikowany – teren usług z zakresu szpitali, domów opieki społecznej, opieki zdrowotnej związanej z całodobowym pobytem pacjentów, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, drogi zapewniające dojścia i dojazdy do działek budowlanych, zielen, budynki o funkcji gospodarczej, garaże, obiekty związane z obsługą zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem.

§ 5. W **zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się lokalizowanie na wyznaczonym terenie wyłącznie obiektów lub urządzeń o funkcji zgodnej z ustalonym dla terenu przeznaczeniem oraz urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.

§ 6. W **zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 4) w zakresie **ochrony przed hałasem**, terenu usług U nie zalicza się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 5) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §13 pkt 5;
- 6) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §13 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 4,
 - c) obszar zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 226 „Krośniewice – Kutno”; zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 7) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,
 - c) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

§ 7. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

§ 8. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków, wiat, altan oraz obiektów kontenerowych: 10,0 m,
 - b) pozostałych obiektów, niewymienionych w lit. a: nieprzekraczająca 15,0 m; ograniczenia nie dotyczą masztów antenowych – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachów: 8,0 m;
- 8) dachy budynków, wiat i altan: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500,0 m².

§ 10. Wymogów dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich zagospodarowaniu nie ustala się.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokości frontów działek: 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 3) w zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
 - dla klientów usług: 1 na 50 m² powierzchni lokali usługowych służących obsłudze klienta,
 - dla pracowników: 1 na 4 zatrudnionych na zmianie,
 - b) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży,
 - c) nakaz urządzenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 13. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę, rozbudowę lub wymianę,
 - b) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy,
 - c) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b oraz sieci zlokalizowane poza obszarem;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz budownictwa,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do celów gospodarczych, nawadniania upraw, spłukiwania toalet oraz przeciwpożarowych,
 - c) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę lub wymianę sieci wodociągowej,
 - d) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - e) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – Ø60 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę lub wymianę sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie, do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- d) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacyjnej:
 - grawitacyjnej – Ø150 mm,
 - ciśnieniowej – Ø60 mm;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; wody te muszą zostać odprowadzone do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. e:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących,
 - c) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących dla kilku działek budowlanych,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach drogi,
 - e) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do ziemi wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
 - f) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji deszczowej:
 - grawitacyjnej – Ø200 mm,
 - ciśnieniowej – Ø60 mm;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: zaopatrzenie dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8; w zakresie stosowania instalacji, w których następuje spalanie paliw, stosuje się ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub butli,
 - c) minimalna średnica przewodów sieci gazowej – Ø32 mm;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej:
 - niskiego napięcia zarówno w wykonaniu napowietrznym, jak i kablowym,
 - pozostałych sieci w wykonaniu kablowym (podziemne),
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - c) możliwość lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
 - a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2kW,
 - c) zakaz lokalizacji instalacji wolnostojących o mocy przekraczającej 100 kW;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;

- 10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych** dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych.

§ 14. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) obowiązuje zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem, przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - b) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zgodnie z przepisami ustawy.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ 3 **Przepisy końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrz Miasta i Gminy Dąbrowice.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Dąbrowice