

Projekt

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 101/XIV/2025
RADY GMINY DĘBOWIEC**

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1125 i 512/20, położonych w Gminie Dębowiec, w obrębie Ogrodzona

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. , poz. 1688), w związku z uchwałą Nr 71/VIII/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1125 i 512/20, położonych w Gminie Dębowiec, w obrębie Ogrodzona

Rada Gminy Dębowiec

stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębowiec przyjętego Uchwałą Nr 8/III/2014 Rady Gminy Dębowiec z dnia 30 grudnia 2014 roku
uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1125 i 512/20, położonych w Gminie Dębowiec, w obrębie Ogrodzona.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnej nr 1125 i 512/20, położonych w Gminie Dębowiec, w obrębie Ogrodzona o powierzchni ok. 1,2 ha, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) **Załącznik Nr 1** – część graficzna planu w skali 1:1000 zawierająca wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) **Załącznik Nr 2** - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) **Załącznik Nr 3** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) **Załącznik Nr 4** - dane przestrzenne.

2. W części graficznej planu, o której mowa w **§ 2 ust. 1 pkt 1**, następujące oznaczenia graficzne stanowią:

1) oznaczenia będące ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) symbol podany w **§ 3**, określający przeznaczenie terenu.

§ 3. W wyodrębnionym liniami rozgraniczającymi terenie ustala się następujący rodzaj przeznaczenia terenu oraz jego symbol cyfrowo-literowy oznaczony w części graficznej planu: **1U-P-IO** – teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć pojęcie nadziemnej intensywności zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą dopuszczalne (nieprzekraczalne) położenie ścian zewnętrznych nowych budynków wraz z ich kondygnacjami podziemnymi i nadziemnymi;
- 5) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć pojęcie powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć pojęcie udziału powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć pojęcie udziału powierzchni zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z decyzji administracyjnych;
- 10) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który dominuje na działce budowlanej, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania jako uzupełniające;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia przeznaczenie terenu lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale;
- 12) **przeznaczeniu wykluczonym** - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, do którego realizacji plan nie dopuszcza;
- 13) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dębowiec;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć pojęcie wysokości zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych: 36 m, o ile przepisy **Rozdziału 3.** nie stanowią inaczej;
- 2) w przypadku budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontów obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie wymaga się równocześnie realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia terenu;
- 3) **nieprzekraczalną linię zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie:
 - a) infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

b) instalacji do przetwarzania odpadów mogących przyjmować odpady w ilości nie mniejszej niż 10 t na dobę lub o całkowitej pojemności nie mniejszej niż 25 000 t, za wyjątkiem:

- instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych,
- instalacji do przetwarzania odpadów przy zastosowaniu procesów termicznego przekształcania odpadów, krakingu odpadów, fizykochemicznej obróbki odpadów, mających wydajność nie mniejszą niż 100 t dziennie;

- 3) ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w szczególności dotyczy to odoru, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza;
- 4) zastosowanie do celów grzewczych i technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia, opartych na najlepszych dostępnych technikach;
- 5) w przypadku realizacji dróg, placów i parkingów, nakaz ich utwardzania w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 6) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych;
- 7) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej terenu: 90° z tolerancją do +/- 25°.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od strony drogi publicznej, poprzez drogi wewnętrzne, znajdujące się poza granicą opracowania;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla obiektów produkcyjnych, gospodarowania odpadami, rzemieślniczych, magazynowych, składowych, związanych z obsługą pojazdów – 2 miejsca na 5 zatrudnionych,
 - b) dla obiektów usługowych handlowych – 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla biur i administracji - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów gastronomii – 1 miejsce na 5 miejsc konsumenckich,
 - e) dla pozostałych usług – 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 3) ustala się nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) formy realizacji miejsc do parkowania: parkingi otwarte, garaże wbudowane, garaże podziemne, garaże wolnostojące.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich budowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych źródeł;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej lub szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;

- 4) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł;
- 5) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe, sieć średniego oraz niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł
- 6) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych sieci ciepłowniczych lub z indywidualnych źródeł;
- 7) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub za pomocą indywidualnych rozwiązań;
- 8) w zakresie telekomunikacji przez sieć telekomunikacyjną, w tym bezprzewodową.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 10. Dla terenu usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1U-P-IO** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren usług,
- b) teren produkcji,
- c) teren gospodarowania odpadami;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren komunikacji pieszo-rowerowej;

3) przeznaczenie wykluczane:

- a) teren handlu wielkopowierzchniowego,
- b) teren usług turystyki,
- c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- d) teren usług nauki,
- e) teren usług edukacji,
- f) teren usług sportu i rekreacji,
- g) teren usług kultury i rozrywki,
- h) teren usług kultu religijnego,
- i) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- j) teren elektrowni wiatrowej,
- k) teren przemysłu portowego,
- l) teren składowiska odpadów,
- m) teren spalarni odpadów,
- n) teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01,
- b) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 2,1,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość budynków: 15 m,

- f) geometria dachów: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, a także dachy oparte na geometrii łuku, krzywizny i kopuły,
- g) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu i przeznaczeniem uzupełniającym,
- h) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- i) dopuszcza się instalacje, urządzenia i obiekty związane z gospodarowaniem odpadami, za wyjątkiem służących do termicznego przetwarzania odpadów, krakingu odpadów, fizykochemicznej obróbki odpadów,
- j) dopuszcza się lokalizację parkingów, placów manewrowych.

Rozdział 4. Stawki procentowe

§ 11. W granicach obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębowiec.

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy informacyjnej i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dębowiec.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

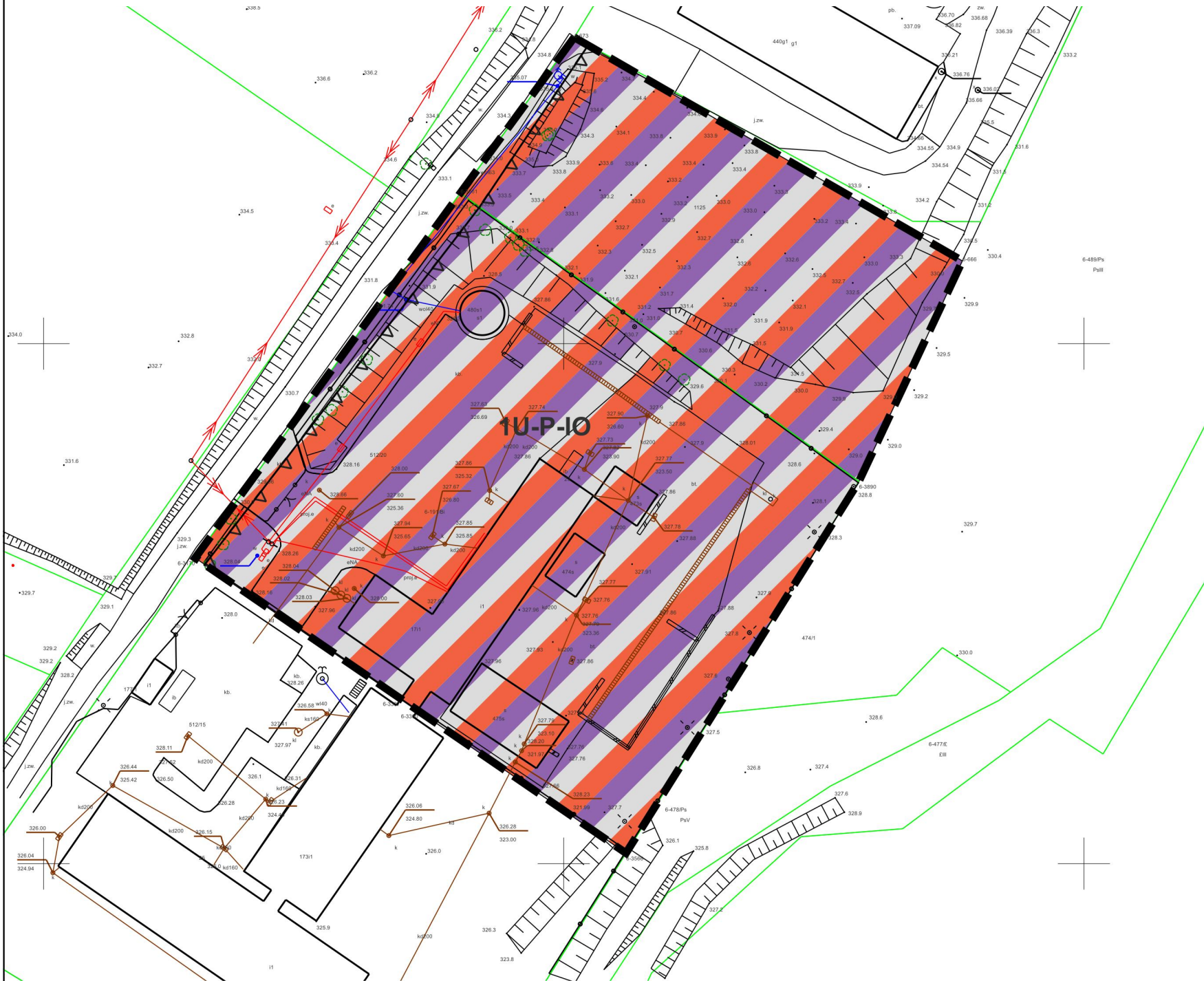
PRZEWODNICZĄCY
RADY

Grzegorz Cymorek

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1125 i 512/20 w gminie Dębowiec, w obrębie Ogródzona

skala 1: 1 000

0 25 50 75 100 m



Legenda

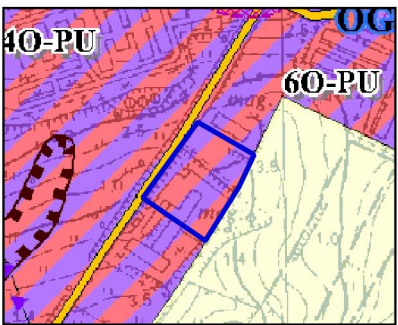
Oznaczenia obowiązujące planu:

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- U-P-IO Teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec

skala 1: 10 000

Legenda



- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

TERENY ROLNICZE	R	
TERENY PRODUKCYJNO USŁUGOWE	PU	
DROGI PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ "KDD"		CL
GRANICA SIECI EKOLOGICZNEJ ECONEET		CP
GRANICE TERENÓW ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH		

Załącznik nr 2 do uchwały nr 101/XIV/2025

Rady Gminy Dębowiec

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Dębowiec stwierdza brak uwag wymagających rozstrzygnięcia łącznie z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1125 i 512/20, położonych w Gminie Dębowiec, w obrębie Ogrodzona.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 101/XIV/2025

Rady Gminy Dębowiec

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Dębowiec uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1125 i 512/20, położonych w Gminie Dębowiec, w obrębie Ogrodzona, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu nie wymaga realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr 101/XIV/2025

Rady Gminy Dębowiec

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Zalacznik4.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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec dla działek ewidencyjnych nr 1125 i 512/20, położonych w Gminie Dębowiec, w obrębie Ogrodzona.

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr 71/VIII/2024 Rady Gminy Dębowiec z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1125 i 512/20, położonych w Gminie Dębowiec, w obrębie Ogrodzona.

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec, przyjętego Uchwałą Nr 220/XXXI/2017 Rady Gminy Dębowiec z dnia 19 września 2017 r. Plan obejmuje ustalenia dla terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem O9PU.

Gmina Dębowiec posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte Uchwałą Nr 8/III/2014 Rady Gminy Dębowiec z dnia 30 grudnia 2014 r. Proponowane zmiany nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Po podjęciu przez Radę Gminy Dębowiec uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt, jako organ wykonawczy ogłosił o przystąpieniu do planu przez publikację w prasie, przez wywieszenie w widocznym miejscu w siedzibie urzędu, przez udostępnienie informacji na stronie internetowej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

Następnie zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec.

Zapisy wprowadzone w przedmiotowym dokumencie utrzymują funkcję z obowiązującego planu miejscowego. Zgodnie z nowym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono następujące przeznaczenie 1U-P-IO, tj.: teren usług, teren produkcji, teren gospodarowania odpadami. Istotną zmianą jest dopuszczenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla przedsięwzięć w zakresie gospodarowania odpadami. Zwiększono również parametry maksymalnej powierzchni zabudowy do 70% oraz zmniejszono minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje i rozwiązania uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencji własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich. Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w zakresie odpowiadającym problematyce planu.

Projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania.

W trakcie procedury projekt planu został udostępniony do publicznego wglądu oraz zostały przeprowadzone konsultacje społeczne. Konsultacje społeczne były prowadzone w dniach od 18 lipca 2025 roku do 18 sierpnia 2025 roku i obejmowały: zbieranie uwag, spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta.

W trakcie opracowywania planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Realizacja ustaleń niniejszego planu po stronie wydatków nie będzie miała wpływu na budżet gminy.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.