

UCHWAŁA NR XXXVIII/317/2018
RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU
z dnia 20 lutego 2018 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie
oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie – Etap VI.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVIII/236/2017 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 25 kwietnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie, Rada Miejska w Dąbiu uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie – Etap VI nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie uchwalonego uchwałą Nr XI/63/2011 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 30 września 2011 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie – Etap VI, zwaną dalej planem.

§ 2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 oraz rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 6:
 - Chełmno Parcele – zał. nr 1;
 - Chełmno Wieś – zał. nr 2;
 - Chruścin – zał. nr 3;
 - Cichmiana – zał. nr 4;
 - Dąbie – zał. nr 5;
 - Dąbie – zał. nr 6;
 - Grabina Wielka – zał. nr 7;
 - Kupinin – zał. nr 8;
 - Majdany – zał. nr 9;
 - Rzuchów – zał. nr 10;
 - Zalesie – zał. nr 11;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 12;
- 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, stanowiące załącznik nr 13.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekt objęty ochroną konserwatorską.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) oznaczenie drogi wojewódzkiej przylegającej do granic obszaru;
- 2) oznaczenie drogi powiatowej przylegającej do granic obszaru;
- 3) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 4) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 5) granice Obszarów Natura 2000;

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszaru objętego planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą, iż przed nią nie należy sytuować obiektów budowlanych; przed nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się: remonty i przebudowy istniejących obiektów budowlanych nie powodujące zbliżenia obiektu do drogi, lokalizację dojazdów, miejsc postojowych, podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji transformatorowych, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych na odległość do 1,5 m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
- 2) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu, który powinien dominować na terenie;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć możliwy uzupełniający sposób zagospodarowania terenu, który nie powinien dominować na terenie;
- 5) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 7) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 8) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazane obok symbole przeznaczenia:

- 1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 4) **RM/U** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 5) **U, Kp** – tereny zabudowy usługowej, plac targowy, miejsca postojowe.

§ 6. 1. Obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze, o ile ustalenia szczegółowe nie wskazują inaczej, można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

2. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.

§ 7. Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności obiektów obsługi technicznej oraz urządzeń pomocniczych.

§ 8. 1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 1 oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dopuszcza się na obszarze objętym planem możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5 m od tych granic.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony przyrodniczej, ochrony przeciwpowodziowej, ochrony stref ujęć wody, ochrony zbiorników wód otwartych, ochrony zbiorników wód podziemnych, zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych, terenów górniczych.

§ 9. 1. Tereny objęte planem przedstawione na załącznikach: część terenu na zał. nr 3 w obrębie Chruścin, teren na zał. nr 10 w obrębie Rzuchów położone są w granicach obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002. Zagospodarowanie tych terenów musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w szczególności z planami zadań ochronnych. Zakazuje się lokalizacji inwestycji sprzecznych z celami ochrony ustanowionymi dla tych obszarów.

2. Teren objęty planem przedstawiony na załączniku nr 5 w obrębie Dąbie położony jest w granicach obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001 oraz w granicach obszaru Natura 2000 - obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Pradolina Bzury-Neru PLH100006. Zagospodarowanie tego terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w szczególności z planami zadań ochronnych: Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 18 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pradolina Bzury-Neru PLH100006 (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2014 r. poz.1899) zmienionym zarządzeniem RDOŚ w Łodzi i RDOŚ w Poznaniu z dnia 21 marca 2016 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pradolina Bzury-Neru PLH100006 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2016 r. poz. 2292)

oraz Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru specjalnej ochrony ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001 (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2016 r. poz. 2291). Zakazuje się lokalizacji inwestycji sprzecznych z celami ochrony ustanowionymi dla tych obszarów.

3. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:

- 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu;
- 2) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym;
- 3) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi.

5. Teren przedstawiony na złączniku nr 9 w obrębie Majdany znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 151 Turek – Konin – Koło, który jest zbiornikiem wód kredowych. W celu ochrony obszarów GZWP nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

6. Tereny objęte planem nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych.

7. Tereny objęte planem nie znajdują się w obrębie udokumentowanych złóż, nie są terenami górnictwami.

8. Tereny objęte planem nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

9. Tereny objęte planem nie znajdują się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, nie znajdują się w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

10. Teren objęty planem, przedstawiony na załączniku nr 3 w obrębie Chruścin jest zagrożony zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, jest zagrożony zalaniem wodą o głębokości wynoszącej do 0,5 m oraz od 0,5 m do 2 m.

§ 10. 1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

2. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w szczególności działalność na obszarze planu nie może powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną. Tereny objęte ochroną akustyczną należy chronić przed hałasem poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania działalności. Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

3. Tereny oznaczone symbolem RM oraz RM/U kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Tereny oznaczone symbolem MN/U kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 11. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Dąbie;
- 2) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko przekroczenia ich dopuszczalnych zawartości w glebie lub w ziemi odpowiedniej dla grup gruntów.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 12. 1. Teren objęty planem przedstawiony na załączniku nr 6 znajduje się na terenie wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego miasta Dąbie z XV-XIX w. (Nr 409/Wlkp/A z 1.09.2006 r.). Planowana zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinny być zharmonizowane

z zabytkowym otoczeniem. Ustala się zachowanie jednorodnego wyglądu obiektów małej architektury, zastosowanie estetycznych elementów urządzenia.

2. Na terenie objętym planem przedstawionym na załączniku nr 6 wymagane jest przestrzeganie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z późn. zm.).

3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, na terenie historycznego układu urbanistycznego wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z późn. zm.).

4. Na terenie RM objętym planem przedstawionym na załączniku nr 10 w obrębie Rzuchów znajduje się ogrodzona drewniana kapliczka, którą obejmuje się ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z późn. zm.). Dopuszcza się remont kapliczki.

Rozdział 5.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 13. Dopuszcza się na terenach objętych planem prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej, w tym przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w pasach równoległych do dróg, przed liniami zabudowy.

§ 14. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem lub warunkami gruntowymi;
- 3) Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV oraz 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV; Miejsca dostępne dla ludności oraz tereny przeznaczone pod zabudowę należy wyznaczyć wyłącznie na terenie,

na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego określone w przepisach odrębnych. W granicach pasów technologicznych obowiązują także przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz normy; Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych;

- 4) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
- 5) Na terenie planu należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem wymogów 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);
- 6) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej; Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 7) W razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, w tym rozporządzenia Dyrektora RZGW w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2014 r. poz. 2129, z późn. zm.);
- 8) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz powierzchni nie zanieczyszczonych powinny być odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w razie braku możliwości przyłączenia do tych sieci dopuszcza się ich odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 9) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) Na terenach objętych planem przedstawionych na załącznikach nr: 1, 2, 7, 8, 11 znajdują się urządzenia melioracji szczegółowych. W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przeprojektować i przebudować urządzenia drenarskie. Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych powinny być realizowane w sposób nie zakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, z późn. zm.);
- 11) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją; W zakresie ogrzewania należy stosować ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
- 12) Aktualnie na terenie miasta i gminy Dąbie brak jest sieci gazowych. Dla nowych sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych.

§ 15. Na terenach objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) Potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
- 2) Należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) Na terenach MN/U oraz RM/U dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych;
- 4) Należy zapewnić minimum 5 miejsc postojowych do powierzchni działki na terenie U, Kp;

5) Miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222, z późn. zm.).

§ 16. 1. Teren objęty planem przedstawiony na załączniku nr 2 w obrębie Chełmno Wieś przylega do drogi wojewódzkiej nr 473, zaliczanej do dróg klasy G (głównych). Pozostawia się pas drogi wojewódzkiej w aktualnych liniach rozgraniczających – poza obszarem planu. Obsługa komunikacyjna terenu możliwa jest za pośrednictwem istniejącego zjazdu. Dopuszcza się przebudowę zjazdu. Podziały terenu na działki budowlane, obrót nieruchomościami oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu na cele określone w planie nie mogą powodować konieczności budowy nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej, który jest zabroniony.

2. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach powiatowych możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów. Pozostawia się pasy dróg powiatowych w aktualnych liniach rozgraniczających – poza obszarem planu. Zjazdy należy wykonywać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222, z późn. zm.). Tereny objęte planem przylegają do dróg powiatowych:

- do drogi powiatowej nr 3408P - teren przedstawiony na zał. nr 1 w obrębie Chełmno Parcele;
- do drogi powiatowej nr 3420P - teren przedstawiony na zał. nr 3 w obrębie Chruścin;
- do drogi powiatowej nr 3402P - tereny przedstawione na zał. nr 5 w obrębie Dąbie, na zał. nr 6 (ul. Kościuszki) w obrębie Dąbie, oraz na zał. nr 8 w obrębie Kupinin;
- do drogi powiatowej nr 3493P – teren przedstawiony na zał. nr 6 (ul. 3 Maja) w obrębie Dąbie;
- do drogi powiatowej nr 3416P - teren przedstawiony na załączniku nr 7 w obrębie Grabina Wielka, oraz teren przedstawiony na załączniku nr 11 w obrębie Zalesie.

3. Obsługa komunikacyjna terenów przedstawionych na załącznikach nr 4 w obrębie Cichmiana, nr 9 w obrębie Majdany, nr 10 w obrębie Rzuchów możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów z dróg będących własnością Gminy Dąbie.

4. Teren przedstawiony na załączniku nr 5 w obrębie Dąbie, znajdujący się na działkach o nr ewid. 292, 293, 294 jest aktualnie jedną własnością. Teren RM jest oddalony od frontu działki, posiada dostęp do drogi publicznej przez frontową część tych działek. W przypadku wydzielenia geodezyjnego terenu, dostęp do drogi publicznej dla terenu RM należy zapewnić w formie służebności drogowej.

5. Teren przedstawiony na załączniku nr 8 w obrębie Kupinin znajdujący się na działkach o nr ewid. 117, 118, 119 jest aktualnie jedną własnością. Teren RM/U jest oddalony od frontu działki, posiada dostęp do drogi publicznej przez frontową część tych działek. W przypadku wydzielenia geodezyjnego terenu, dostęp do drogi publicznej dla terenu RM/U należy zapewnić w formie służebności drogowej.

6. Teren przedstawiony na załączniku nr 11 w obrębie Zalesie znajdujący się na działce o nr ewid. 152 jest aktualnie jedną własnością. Teren RM jest oddalony od frontu działki, posiada dostęp do drogi publicznej przez frontową część tej działki. W przypadku wydzielenia geodezyjnego terenu, dostęp do drogi publicznej dla terenu RM należy zapewnić w formie służebności drogowej.

7. Do obiektów budowlanych należy zapewnić drogi pożarowe spełniające wymagania określone w rozporządzeniu 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).

Rozdział 6.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 17. 1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń.

2. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału:

1) Dla terenów MN; MN/U:

- minimalna powierzchnia działki – 700 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 3000 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

- maksymalna szerokość frontu działki – 40 m;
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.
- 2) Dla terenu U, Kp:
- minimalna powierzchnia działki – 900 m²;
 - maksymalna powierzchnia działki – 1906 m²;
 - minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
 - maksymalna szerokość frontu działki – 500 m;
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

Rozdział 7.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 18. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych. Należy przestrzegać wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych wysokości budynków i budowli oraz położenia kalenic dachów.

§ 19. Na terenach objętych planem obowiązuje:

- 1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi usługami ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dachy tych budynków powinny być strome, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;
- 2) Dla budynków usługowych, gospodarczych, inwentarskich i budynków służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu w zabudowie zagrodowej ustala się dachy płaskie lub strome: jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;
- 3) Elewacje budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi usługami powinny być tynkowane w kolorach: białym lub szarym, lub kolorach pastelowych, lub wykonane z cegły, drewna albo kamienia w ich kolorystyce naturalnej.

§ 20. Nie planuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza możliwością ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczonych symbolem RM.

§ 21. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **RM** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

§ 22. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji nie związanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) na terenach RM przedstawionych na załącznikach: nr 3 w obrębie Chruścin i nr 10 w obrębie Rzuchów, znajdujących się w granicach Obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002 oraz na terenie RM przedstawionym na załączniku nr 5 w obrębie Dąbie, znajdującym się w granicach Obszarów Natura 2000: Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001 oraz obszaru Natura 2000 -

Obszaru Mającego Znaczenie dla Wspólnoty Pradolina Bzury-Neru PLH100006 zakazuje się lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, których realizacja spowoduje pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000 lub wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, lub pogorszy integralność obszarów Natura 2000 lub pogorszy powiązania z innymi obszarami;

- 3) na terenach RM zagrożonych zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, przedstawionych na załączniku nr 3 w obrębie Chruścin zakazuje się podpiwniczeń zabudowy;
- 4) na terenie RM przedstawionym na załączniku nr 3 w obrębie Chruścin, na działce 57/2 znajduje się gniazdo podlegające ścisłej ochronie bociana białego; ochronę bociana białego należy realizować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183).

§ 23. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **RM** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 12,5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 20 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN.

§ 24. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **MN** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 25. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 26. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 0,5.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem MN/U.

§ 27. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa.

§ 28. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN/U** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) na terenie **MN/U** przedstawionym na załączniku nr 5 w obrębie Dąbie, znajdującym się w granicach obszarów Natura 2000: Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001 oraz Obszaru Mającego Znaczenie dla Wspólnoty Pradolina Bzury-Neru PLH100006 zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, których realizacja spowoduje pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000 lub wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, lub pogorszy integralność obszarów Natura 2000 lub pogorszy powiązania z innymi obszarami.

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN/U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0.
- 2) na każdej działce budowlanej funkcję usługową można zrealizować jako wbudowaną w budynek mieszkalny jednorodzinny lub jako towarzyszący wolnostojący budynek usługowy; można zrealizować towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej budynki gospodarcze i garażowe; powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji usługowej musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem **RM/U.**

§ 30. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **RM/U** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa.

§ 31. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM/U** obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 32. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM/U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 12,5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 20 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,5;
- 2) na każdej działce budowlanej funkcję usługową można zrealizować jako jeden lokal usługowy wbudowany w budynek mieszkalny lub w budynek gospodarczy lub jako wolnostojący budynek usługowy; powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji usługowej musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej; powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej, plac targowy, miejsca postojowe, oznaczonego symbolem U, Kp.

§ 33. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem U, Kp przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, plac targowy, miejsca postojowe.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U, Kp obowiązuje zakaz:

- 1) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U, Kp należy przestrzegać ustaleń ogólnych dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, określonych w § 12 ust. 1, 2, 3. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 10 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 1,0;
- 2) na terenie można lokalizować w szczególności zabudowę usługową, w tym szałet miejski, plac targowy, stragany, stoiska handlowe i wystawowe, miejsca postojowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,0 oznacza, iż można całą działkę pozostawić działką wolną od zabudowy budynkami, może być wykorzystana jako plac targowy, plac wystawowy nie wymagające budowy budynków oraz na miejsca postojowe dla parkowania pojazdów.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 13.

Ustalenia końcowe.

§ 36. Wejście w życie planu powoduje utratę mocy „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie” uchwalonego Uchwałą Nr XVI/111/2004 z dnia 12.05.2004 r. Rady Miejskiej w Dąbiu (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2004 r. Nr 111, poz. 2218) oraz „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie” uchwalonego Uchwałą Nr XVI/110/2004 z dnia 12.05.2004 r. Rady Miejskiej w Dąbiu (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2004 r. Nr 111, poz. 2217), w granicach obszarów objętych planem.

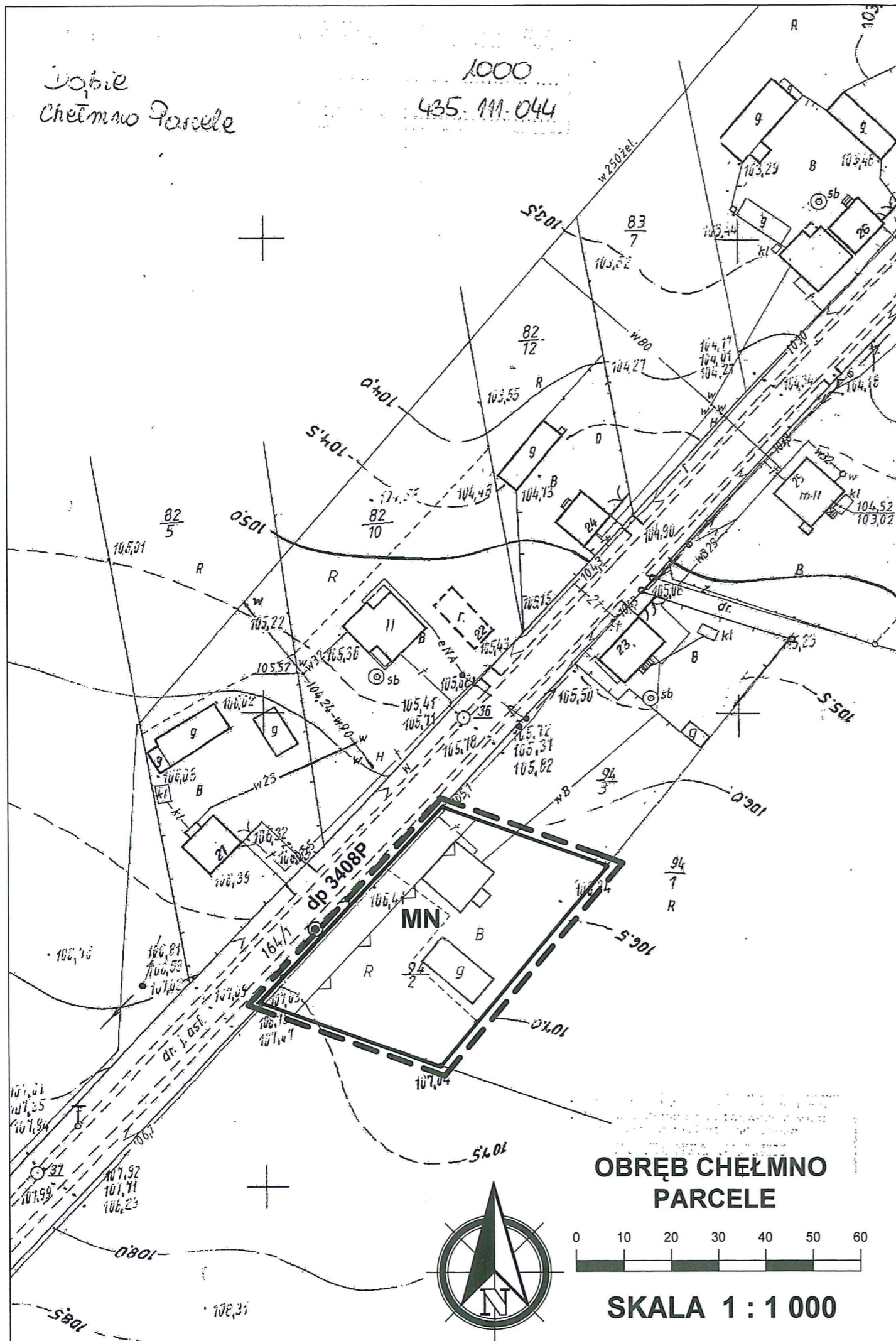
§ 37. Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% za wyjątkiem gruntów będących własnością Gminy Dąbie, dla których ustala się stawkę 0%.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dąbie.

§ 39. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Zenon Wasiak
Zenon Wasiak



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE ORAZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĄBIE - ETAP VI

SKALA 1:1000

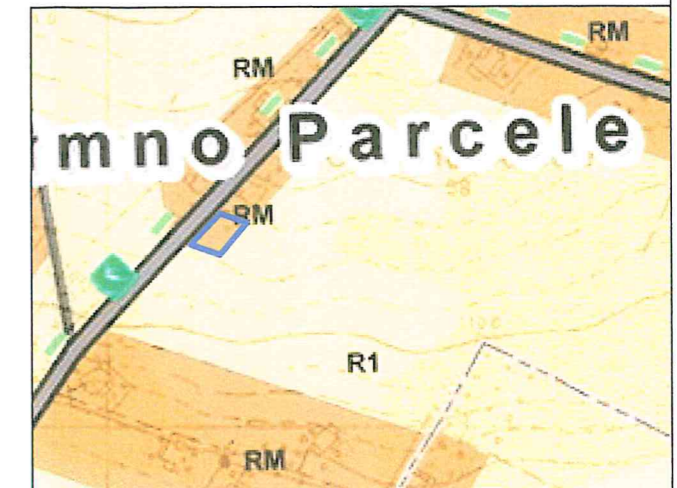


Załącznik NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/317/2018 RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU
Z DNIA 20 LUTEGO 2018 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE
SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIE GRANIC OBSZARU
OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
MIEJSCOWEGO



OZNACZENIA

--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

▽ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZBUDOWY

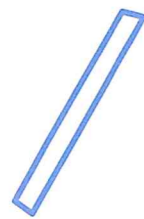
MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA,
ELEMENTY INFORMACYJNE:

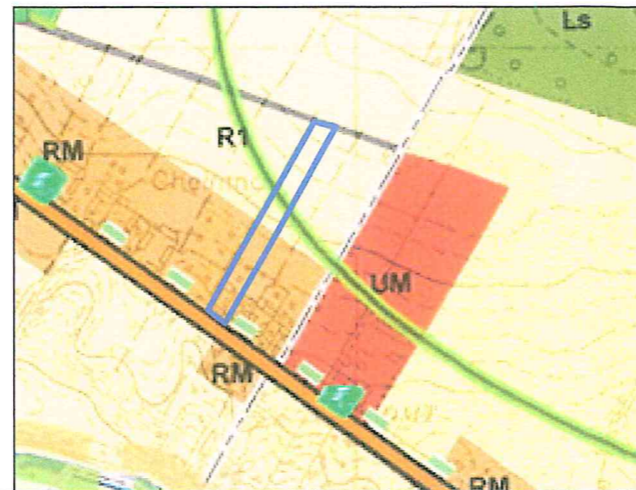
dp 3408P OZNACZENIE DROGI POWIATOWEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANIC OBSZARU

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Zenon Wasiaś
Zenon Wasiaś

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE
SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE ORAZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĄBIE - ETAP VI
SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR XXXVIII/317/2018 RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU Z DNIA 20 LUTEGO 2018 R.

OZNACZENIA

--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

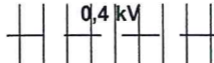
— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

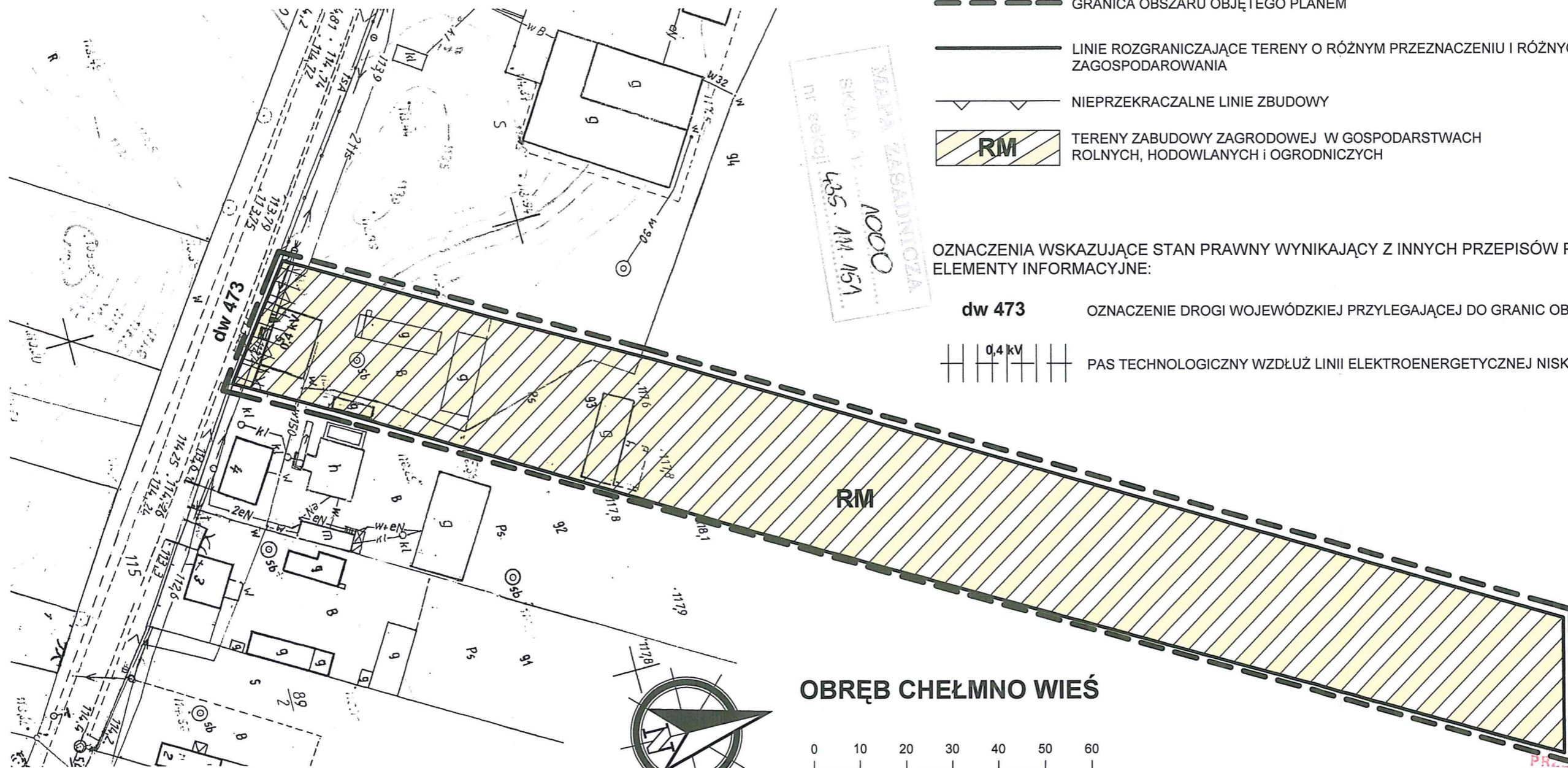
— NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZBUDOWY

 TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH I OGRODNICZYCH

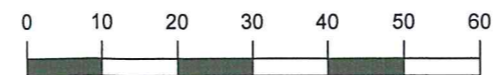
OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE:

dw 473 OZNACZENIE DROGI WOJEWÓDZKIEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANIC OBSZARU

 PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA



OBRĘB CHEŁMNO WIEŚ



SKALA 1 : 1 000

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000
nr sekcji: 435.114.151

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Zenon Wasiaś
Zenon Wasiaś

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE ORAZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĄBIE - ETAP VI



SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR XXXVIII/317/2018 RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU Z DNIA 20 LUTEGO 2018 R.

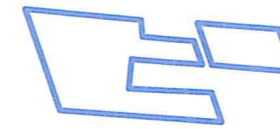
OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZBUDOWY
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH

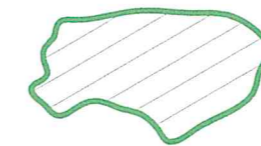
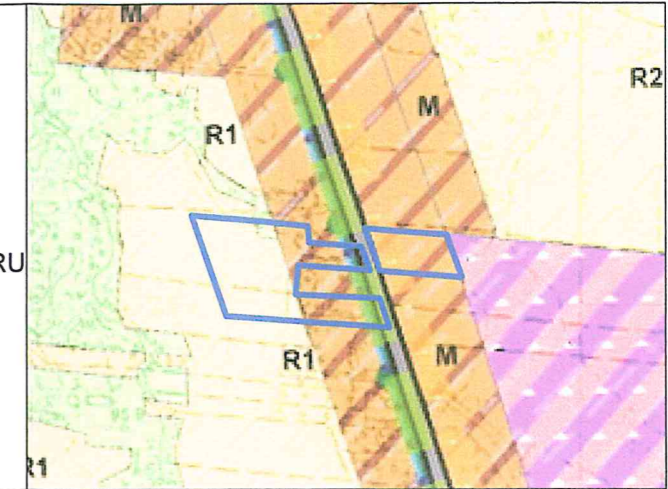
OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE:

- PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA

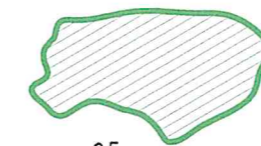
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE
SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



OBSZAR NARAŻONY NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
GŁĘBOKOŚĆ WODY $h < 0,5$ m



OBSZAR NARAŻONY NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
GŁĘBOKOŚĆ WODY $0,5 \text{ m} < h < 2,0$ m



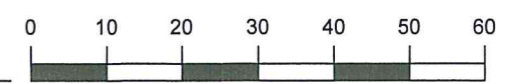
GRANICA OBSZARU NATURA 2000 DOLINA ŚRODKOWEJ WARTY PLB 300002

dp 3420P

OZNACZENIE DROGI POWIATOWEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANIC OBSZARU

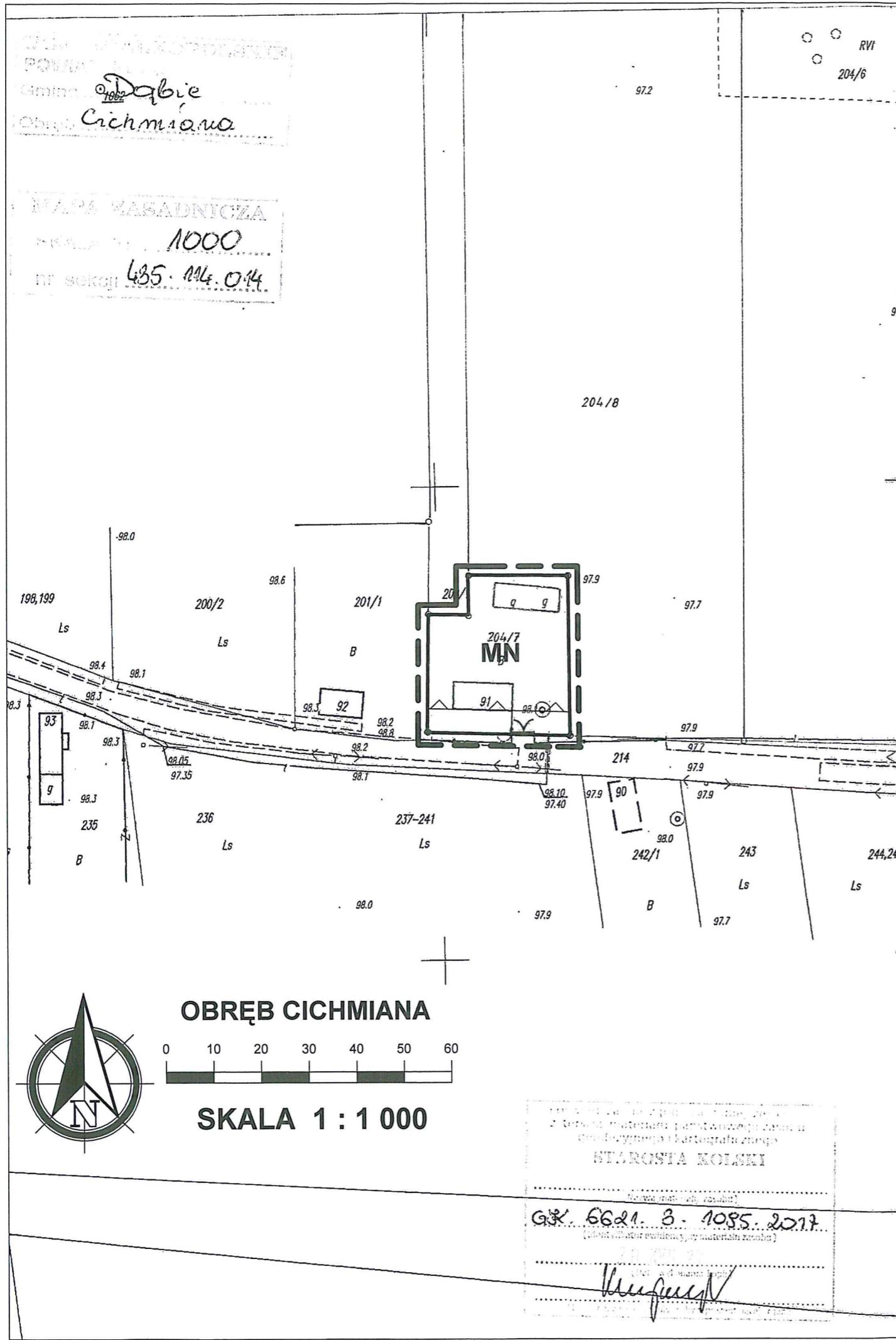


OBRĘB CHRUŚCIN



SKALA 1 : 1 000

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
96,4
Zenon Wasian



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE ORAZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĄBIE - ETAP VI




SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 4
 DO UCHWAŁY NR XXXVIII/317/2018 RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU
 Z DNIA 20 LUTEGO 2018 R.





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE

SKALA 1 : 10 000


 OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



OZNACZENIA

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZBUDOWY
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

PRZEWODNICZĄCY
 RADY MIEJSKIEJ
Zenon Waslak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE ORAZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĄBIE - ETAP VI



SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 5

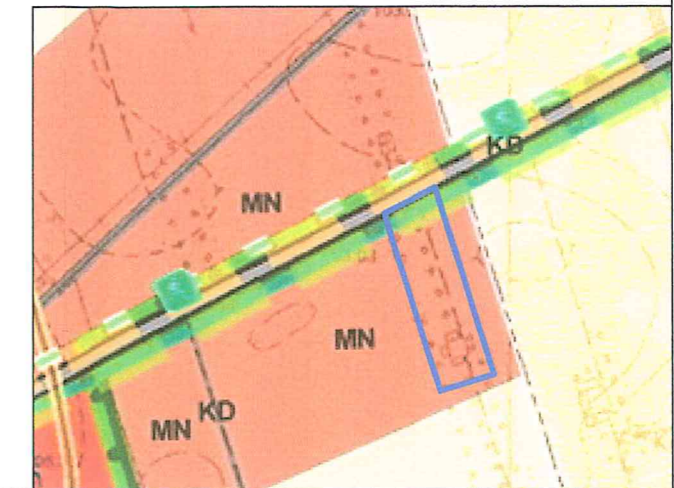
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/317/2018 RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU Z DNIA 20 LUTEGO 2018 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE

SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



OZNACZENIA

--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

▽--- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZBUDOWY

RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH

MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ

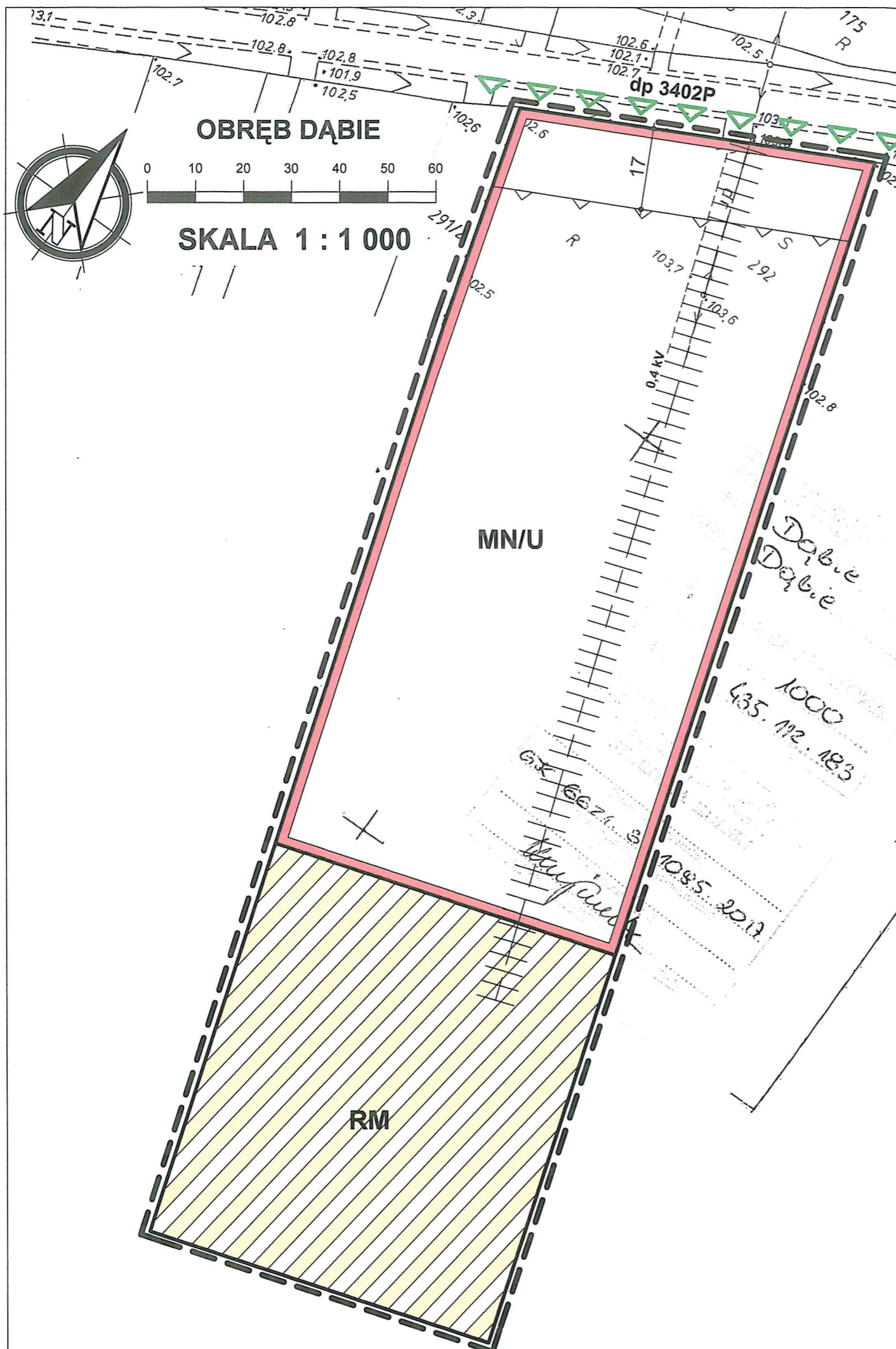
OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE:

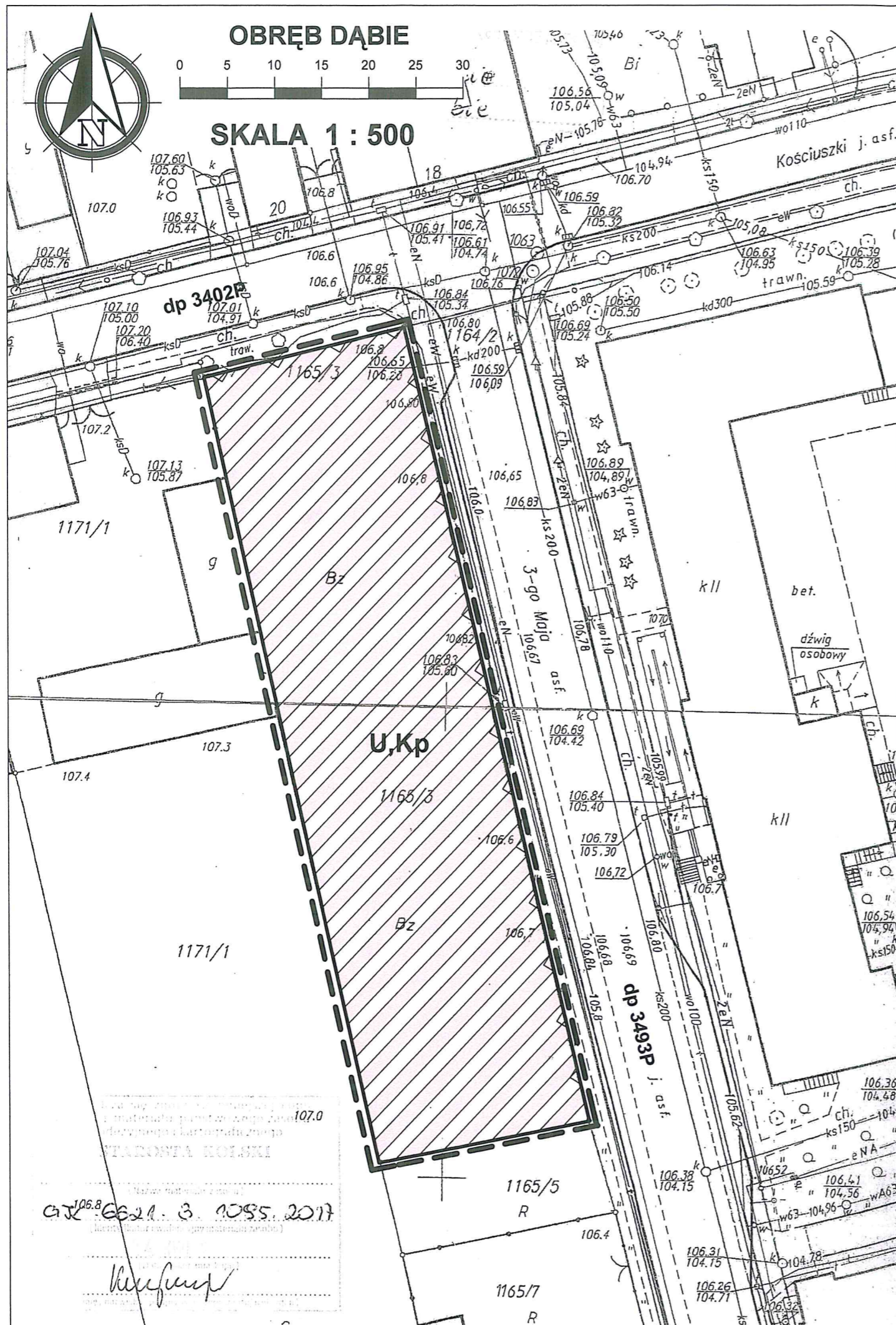
dp 3402P OZNACZENIE DROGI POWIATOWEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANIC OBSZARU

▽--- GRANICA OBSZARU NATURA 2000
- PRADOLINA WARSZAWSKO-BERLIŃSKA PLB100001
- PRADOLINA BZURY-NERU PLH 100006

||| 0,4 kV ||| PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Zenon Wasiaś





ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE ORAZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĄBIE - ETAP VI

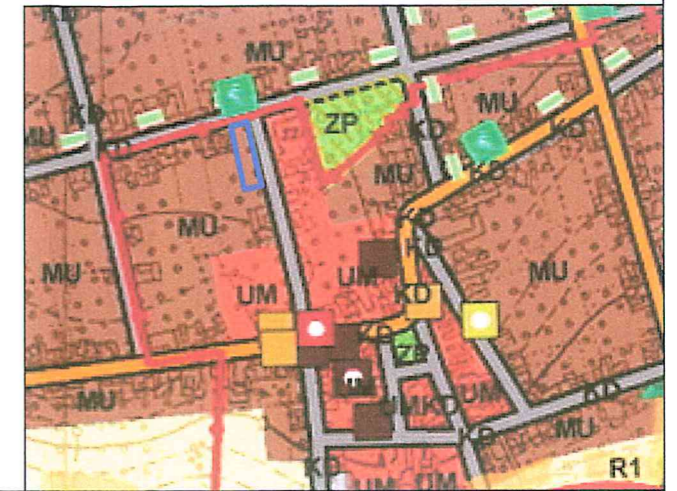


ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/317/2018 RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU
Z DNIA 20 LUTEGO 2018 R.





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE

SKALA 1 : 10 000

 OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



OZNACZENIA

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZBUDOWY
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TARGOWISKO, MIEJSCA POSTOJOWE

OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE:

- dp 3402P** OZNACZENIA DRÓG POWIATOWYCH PRZYLEGAJĄCYCH DO GRANICY OBSZARU
- dp 3493P**

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Zenon Wasilak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE ORAZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĄBIE - ETAP VI







SKALA 1:1000

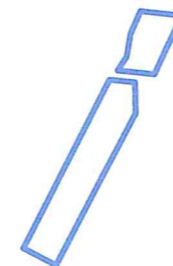
ZAŁĄCZNIK NR 7

DO UCHWAŁY NR XXXVIII/317/2018 RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU Z DNIA 20 LUTEGO 2018 R.

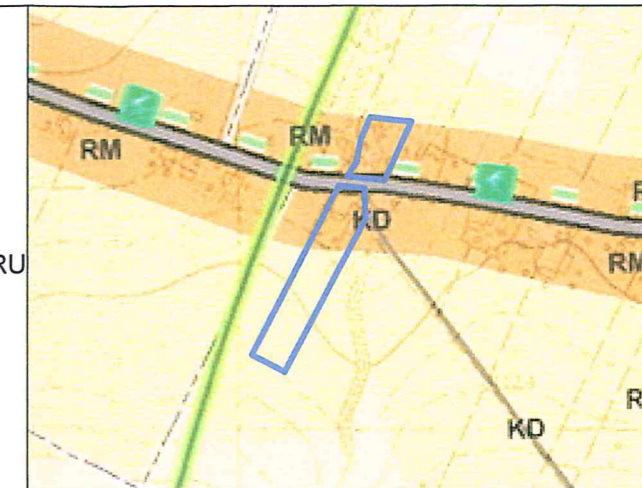
OZNACZENIA

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZBUDOWY
-  TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH I OGRODNICZYCH

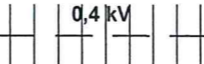

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE
SKALA 1 : 10 000



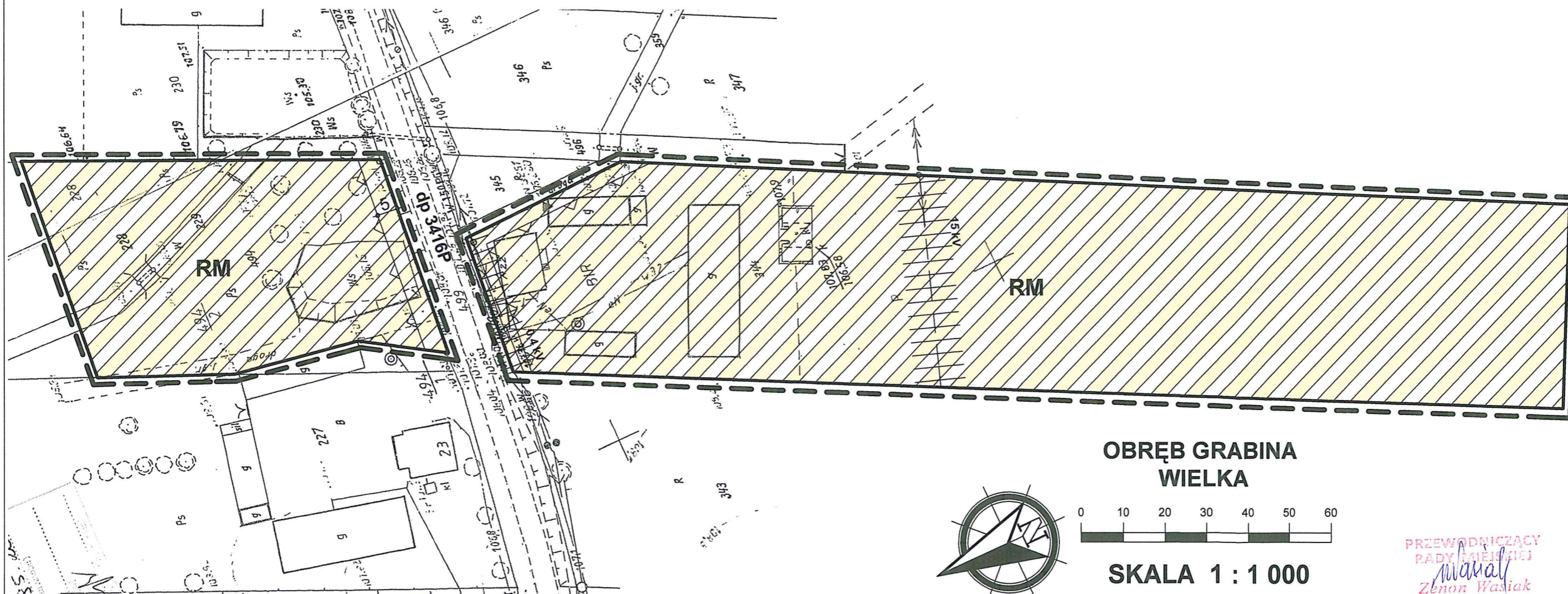
OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



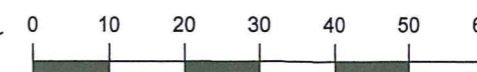
OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE:

-  0,4 kV PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA
-  15 kV PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

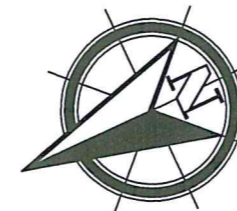
dp 3416P OZNACZENIE DROGI POWIATOWEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANIC OBSZARU



OBRĘB GRABINA WIELKA



SKALA 1 : 1 000



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Wasiak
Zenon Wasiak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE ORAZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĄBIE - ETAP VI



SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 8

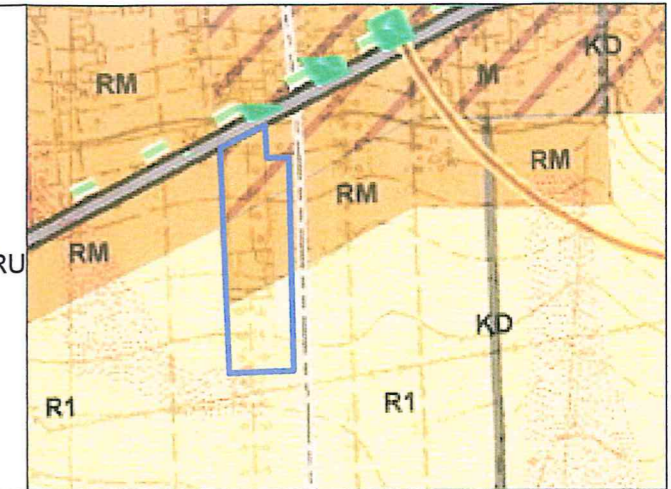
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/317/2018 RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU Z DNIA 20 LUTEGO 2018 R.

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZBUDOWY
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- RM/U** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE
SKALA 1 : 10 000

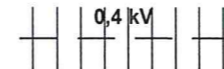
OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



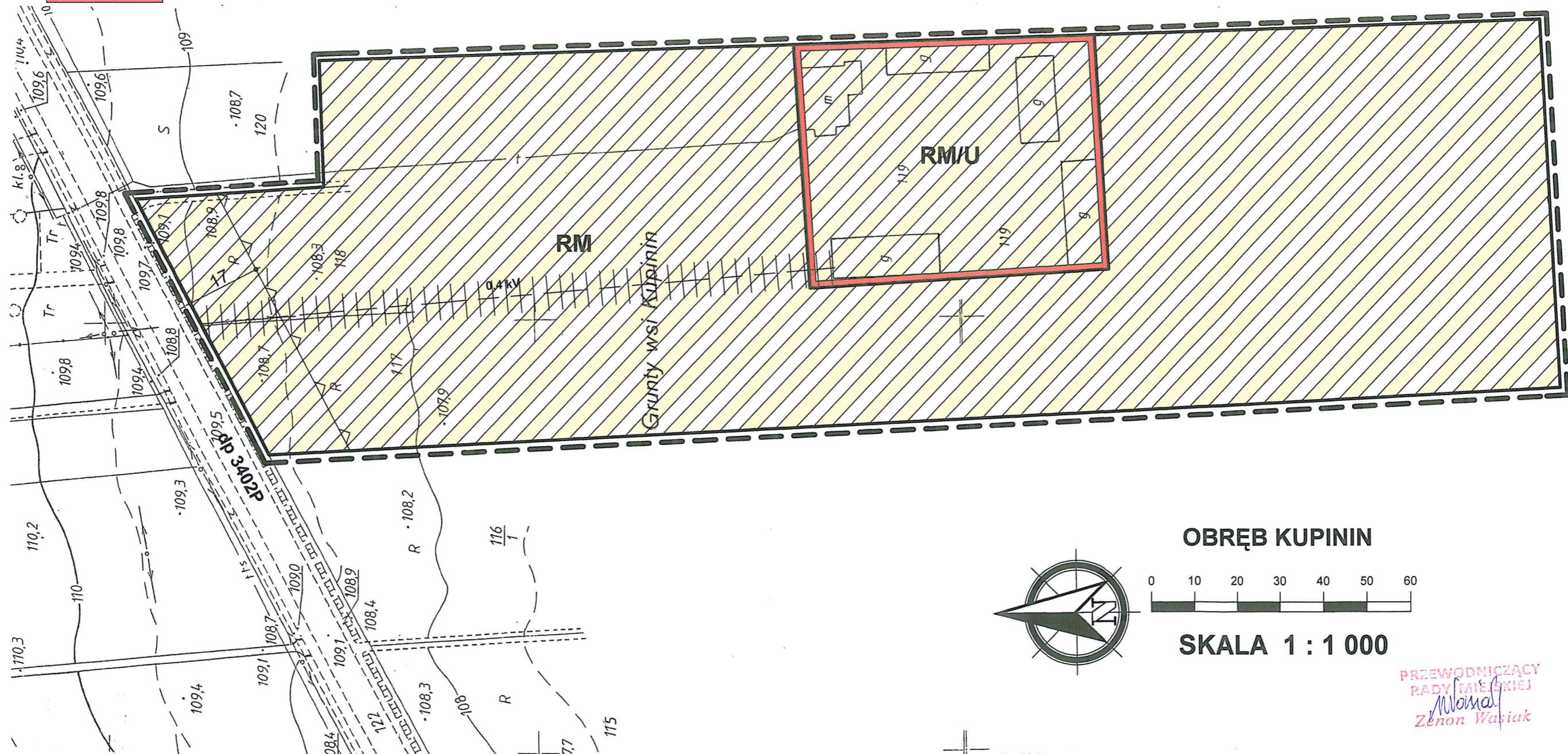
OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE:

dp 3402P

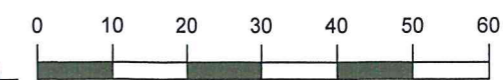
OZNACZENIE DROGI POWIATOWEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANIC OBSZARU



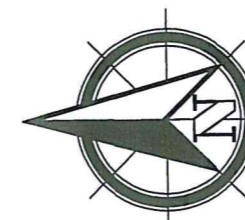
PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA



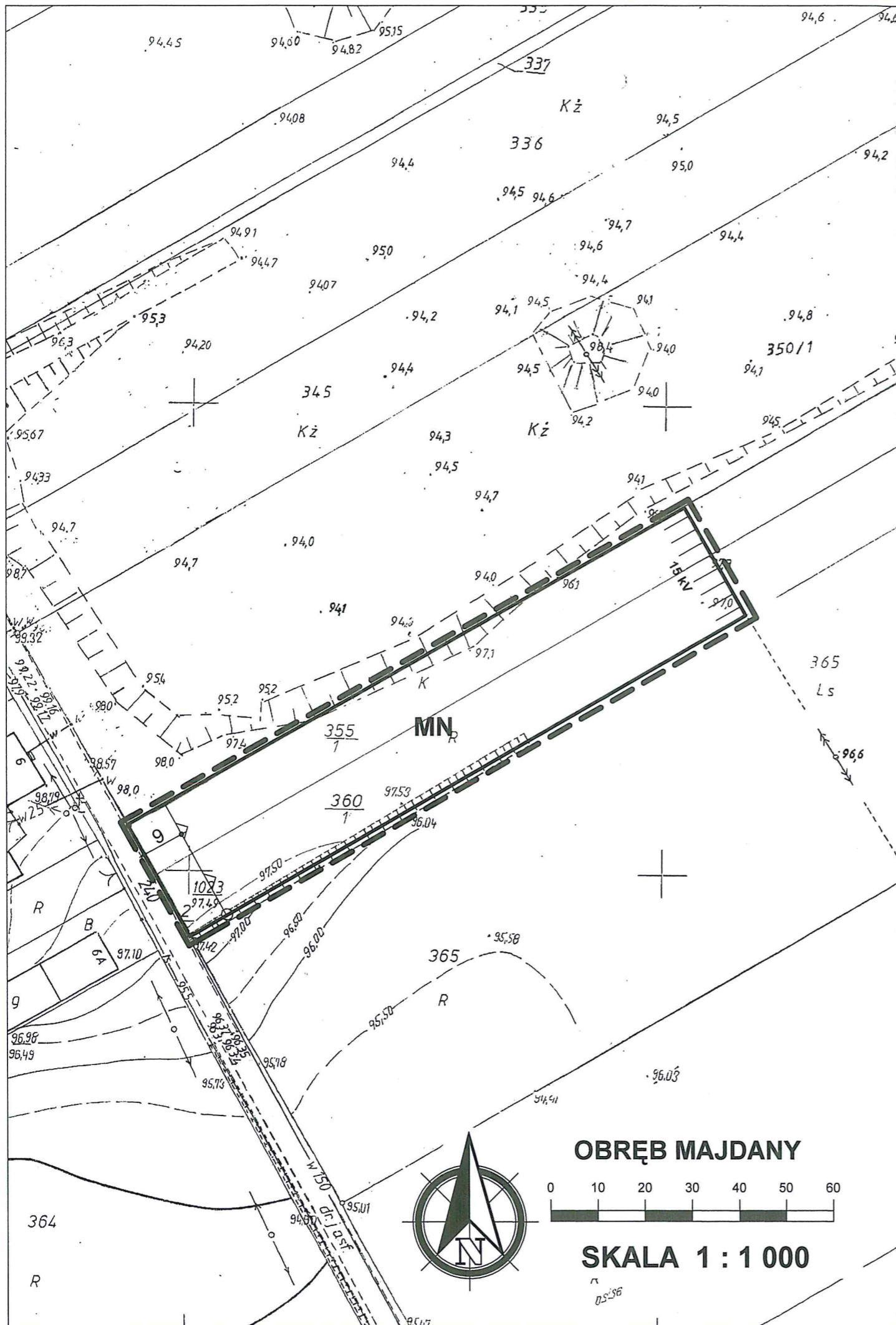
OBRĘB KUPININ



SKALA 1 : 1 000



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Wojciech
Zenon Wasiak



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE ORAZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĄBIE - ETAP VI



SKALA 1:1000

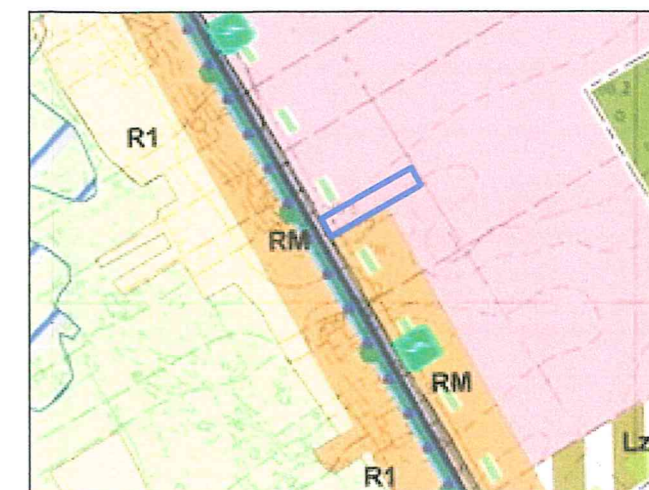
ZAŁĄCZNIK NR 9

DO UCHWAŁY NR XXXVIII/317/2018 RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU Z DNIA 20 LUTEGO 2018 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



OZNACZENIA

--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

∇ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZBUDOWY

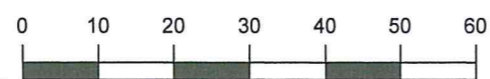
MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE:

15 kV PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

TEREN ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GZWP 151 TUREK-KONIN-KOŁO

OBRĘB MAJDANY



SKALA 1 : 1 000

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Zenon Wasiaś
Zenon Wasiaś

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE ORAZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĄBIE - ETAP VI



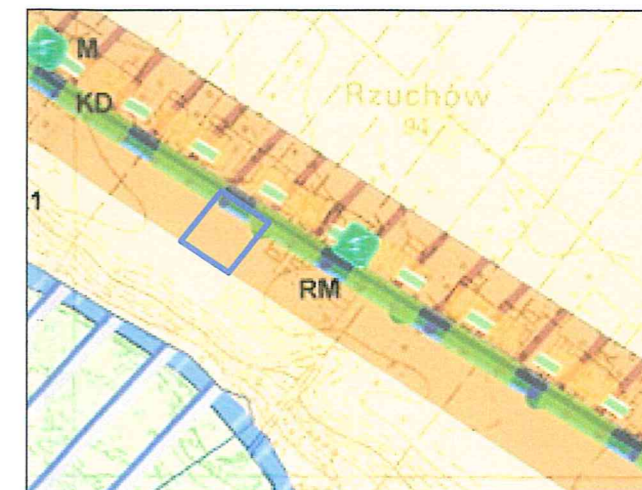
ZAŁĄCZNIK NR 10

DO UCHWAŁY NR XXXVIII/317/2018 RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU Z DNIA 20 LUTEGO 2018 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



OZNACZENIA

--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

∇ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZBUDOWY



TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH

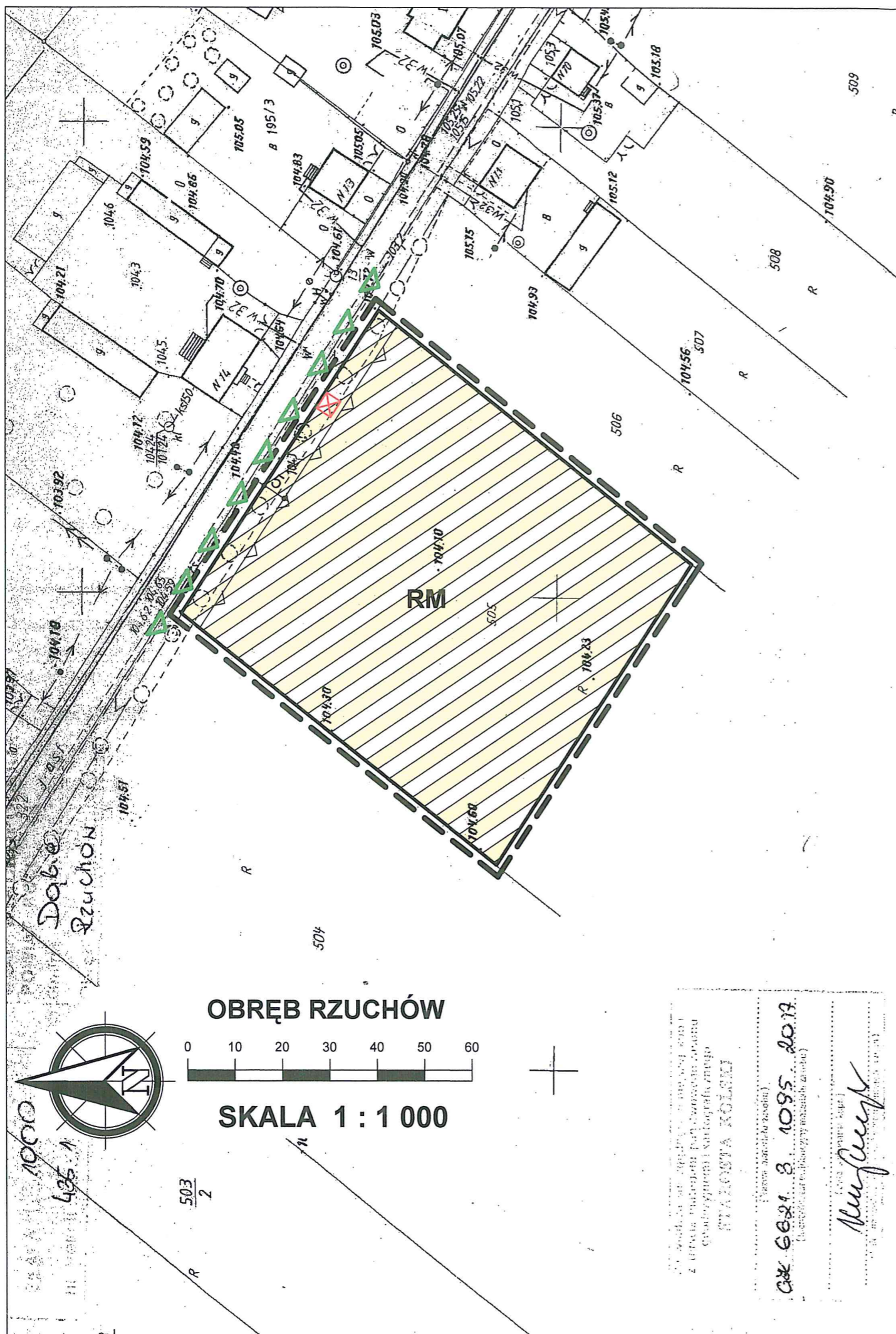
OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE:



GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - DOLINA ŚRODKOWEJ WARTY PLB 300002



OBIEKT OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ



STACJA KOLEJNA
 CZ. 6021.3.1095.2019
 (stan na dzień 14.02.2019)

Murphy

PRZEWODNICZĄCY
 RADY MIEJSKIEJ
Zenon Wasiaś

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE ORAZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĄBIE - ETAP VI



SKALA 1:1000

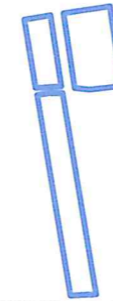
ZAŁĄCZNIK NR 11

DO UCHWAŁY NR XXXVIII/317/2018 RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU Z DNIA 20 LUTEGO 2018 R.

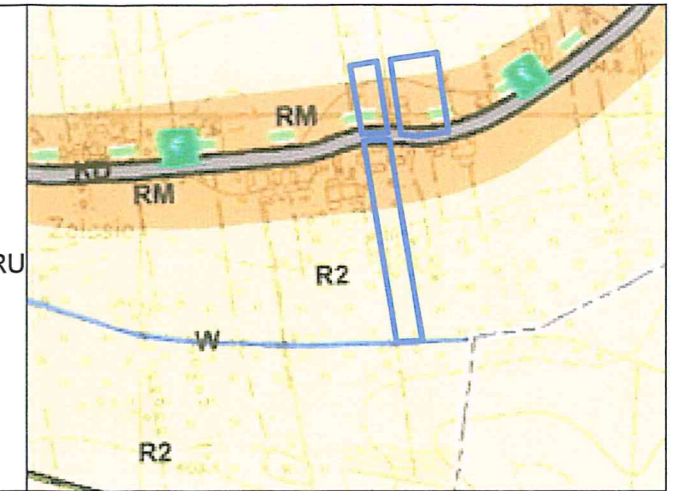
OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZBUDOWY
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ

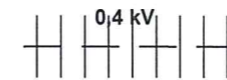
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE
SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIE GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



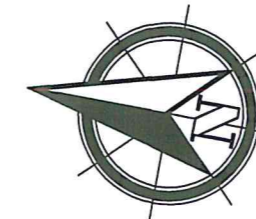
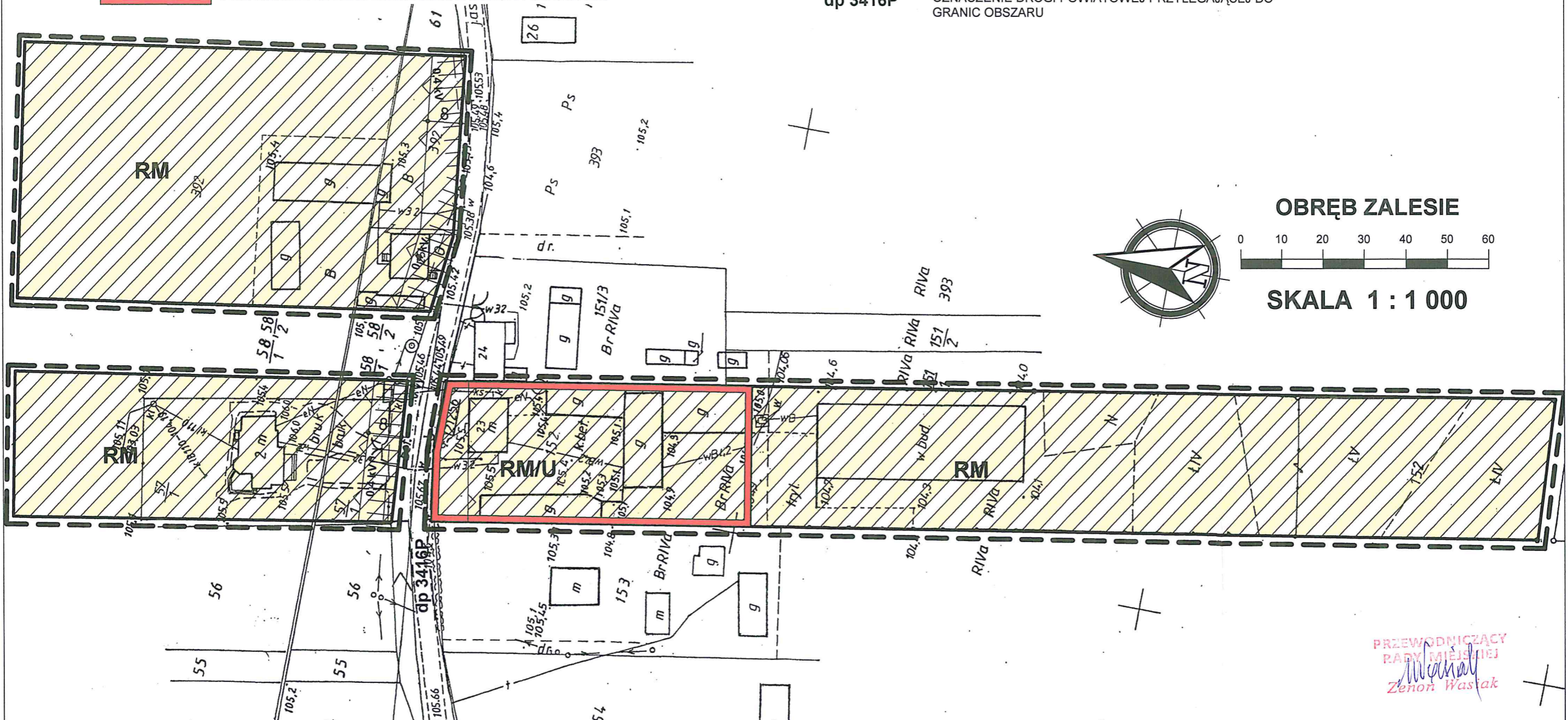
OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW PRAWA, ELEMENTY INFORMACYJNE:



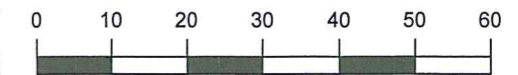
PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA

dp 3416P

OZNACZENIE DROGI POWIATOWEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANIC OBSZARU



OBRĘB ZALESIE



SKALA 1 : 1 000

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Zenon Waszak

Załącznik nr 12
do uchwały Nr XXXVIII/317/2018
Rady Miejskiej w Dąbiu
z dnia 20 lutego 2018 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - lista nieuwzględnionych uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), Rada Miejska w Dąbiu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie – Etap VI został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 29 listopada 2017 r. do dnia 20 grudnia 2017 r. Do dnia 8 stycznia 2018 r. wyznaczono możliwość składania uwag.

§ 2. W terminie składania uwag nie wpłynęły uwagi, stąd Rada Miejska w Dąbiu nie rozstrzyga uwag.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Zenon Wasiak
Zenon Wasiak

Załącznik nr 13
do uchwały Nr XXXVIII/317/2018
Rady Miejskiej w Dąbiu
z dnia 20 lutego 2018 roku

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), Rada Miejska w Dąbiu rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy będzie realizacja:
 - kanalizacji sanitarnej.
2. Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt 1 podlega zasadom ustawy o finansach publicznych, przy czym:
 - a) Rada Miejska w Dąbiu podejmie uchwałę budżetową oraz uchwałę o wieloletniej prognozie finansowej, w których określi zadania w zakresie budowy kanalizacji sanitarnej, jeżeli gmina będzie posiadała środki finansowe przeznaczone na ten cel,
 - b) załącznik do uchwały budżetowej gminy określa limity wydatków inwestycyjnych w roku budżetowym,
 - c) kolejne uchwały budżetowe gminy określają nakłady na uruchomioną prognozę w zakresie ww. zadań w wysokości umożliwiającej ich terminowe zakończenie,
 - d) zmiana kwot wydatków na realizację ww. zadań następuje w drodze uchwały Rady Miejskiej w Dąbiu zmieniającej zakres ww. zadań lub wstrzymującej ich wykonywanie,
 - e) zlecenie zadania następuje na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty w trybie obowiązujących przepisów prawa,
 - f) realizacja zadań następuje w terminach określonych harmonogramem wydatków budżetu gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Zenon Wasiak
Zenon Wasiak

**Uzasadnienie do
Uchwały Nr XXXVIII/317/2018
Rady Miejskiej w Dąbiu
z dnia 20 lutego 2018 roku**

Uchwała Nr XXVIII/236/2017 Rady Miejskiej w Dąbiu w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie została podjęta dnia 25 kwietnia 2017 r.

Procedura sporządzania zmiany planów przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) wraz z dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art. 16 ust. 2 ww. ustawy. Dla sporządzenia projektów zmiany planów zastosowano mapy zasadnicze oraz mapy katastralne zakupione w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kole.

Dnia 09.05.2017 r. ogłoszono w miejscowej prasie, w „Przeglądzie Kolskim” o przystąpieniu do sporządzenia zmian planów oraz o możliwości składania wniosków. Tego samego dnia, tej samej treści ogłoszenia umieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Dąbiu, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Dąbiu oraz w sołectwach, a obwieszczenia zamieszczono na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Dąbiu oraz w sołectwach. Wnioski do zmiany planów można było składać do dnia 30.05.2017 r.

Dnia 09.05.2017 r. zawiadomiono instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, o przystąpieniu do jego sporządzenia.

Dnia 19.07.2017 r. projekt zmiany planów przekazano Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt dnia 02.08.2017 r. Następnie projekt zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dnia 29.09.2017 r. został wysłany do dalszego opiniowania oraz do uzgodnień. Projekt zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie organy i instytucje wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), art. 57 i 58 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 2017 r. poz. 1405, z późn. zm.), art. 3 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1261, z późn. zm.), art. 30 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142, z późn. zm.). Projekt zmiany planów nie wymagał innych opinii i uzgodnień.

Tereny objęte zmianą planów nie wymagały zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w granicach terenów nie występują grunty sklasyfikowane jako lasy. Większość terenów przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową oznaczoną symbolem RM (całe tereny przedstawione na zał. nr 2, 3, 7, 10 oraz część terenów przedstawionych na zał. nr 5, 8, 11) na terenach której grunty pozostają w użytkowaniu rolniczym. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN przedstawione na załącznikach nr 1, 4, 9 są gruntami rolnymi klasy RIVa, B-RIVa, B-RVI, RVI, niewymagającymi uzyskania zgody na przeznaczenie nierolnicze. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług MN/U przedstawione na części załącznika nr 5 znajdują się w granicach miasta Dąbie, ponadto są gruntami rolnymi klasy S-RIVa. Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczony symbolem RM/U w obrębie Kupinin, przedstawiony na załączniku nr 8 jest gruntem rolnym klasy B-RIIIa i RIIIa. Teren ten jest aktualnie przeznaczony w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową

zagrodową i jednorodziną z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, jest objęty zgodą na przeznaczenie nieruchomości uzyskaną w procedurze sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego dla obszaru gminy, stąd brak podstawy prawnej dla ponawiania uzyskania zgody. Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczony symbolem RM/U w obrębie Zalesie, przedstawiony na załączniku nr 11 jest gruntem rolnym klasy B-RIVa. Teren przedstawiony na załączniku nr 6, oznaczony symbolem U, Kp, jest przeznaczony pod teren zabudowy usługowej, plac targowy, miejsca postojowe, jest gruntem budowlanym Bz.

Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgodnień oraz wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, dnia 21.11.2017 r. ogłoszono o wyłożeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie ukazało się dnia 21.11.2017 r. w miejscowej prasie, w „Przeglądzie Kolskim”, ogłoszenia zamieszczono również na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Dąbiu, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Dąbiu oraz w sołectwach, a obwieszczenia zamieszczono na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Dąbiu oraz w sołectwach.

Wyłożenie projektu zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu trwało w dniach od 29.11.2017 r. do dnia 20.12.2017 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 04.12.2017 r. Uwagi do zmiany planów można było składać do dnia 08.01.2018 r. Nie wpłynęły uwagi.

W procedurze sporządzania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było informowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski oraz uwagi, a także gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.). Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2-4.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3:

Aktualnie dla terenu województwa nie sporządzono audytu krajobrazowego, nie wprowadzono jego rekomendacji i wniosków do planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Plan miejscowy spełnia wymogi ład przestrzennego, w tym urbanistki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Plan dla części terenów przedstawionych na załącznikach nr 8 w obrębie Kupinin oraz nr 11 w obrębie Zalesie ustala przeznaczenie pod tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolem RM/U. Tereny te aktualnie w obowiązującym planie „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie” uchwalonym Uchwałą Nr XVI/111/2004 z dnia 12.05.2004 r. Rady Miejskiej w Dąbiu (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2004 r. Nr 111, poz. 2218) przeznaczone są pod „zabudowę mieszkaniową zagrodową i jednorodziną (dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego oraz obiektów i urządzeń towarzyszących)” oznaczoną symbolem MR. Tereny te wyznaczono w odróżnieniu od terenów oznaczonych symbolem RM przeznaczonych w tym planie pod „uprawy rolne i ogrodnicze z dopuszczeniem zabudowy rolniczej i infrastruktury technicznej” oraz terenów RP przeznaczonych pod „uprawy rolne i ogrodnicze bez prawa zabudowy (dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej)”. Tereny oznaczone w obowiązującym planie symbolem MR jako przeznaczone także pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową uzyskały zgodę na przeznaczenie nieruchomości. Działalność gospodarcza, która jest prowadzona obok podstawowej działalności rolniczej na terenie jednego gospodarstwa rolnego, w obrębie własnego siedliska, w domu lub przy domu mieszkalnym rolnika, dodatkowo ograniczona ustaleniami planu nie będzie powodowała konfliktów społecznych w rodzinie rolnika, nie będzie uciążliwa dla właściciela gospodarstwa rolnego ani dla sąsiadów. Uznano,

iż możliwe jest na terenie o podstawowej funkcji zabudowy zagrodowej, wprowadzenie funkcji uzupełniającej, umożliwienie właścicielowi gospodarstwa rolnego prowadzenie pozarolniczej działalności gospodarczej. Działalność usługowa niezaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko nie stoi w sprzeczności z podstawową funkcją gospodarstwa rolnego, nie są to funkcje wzajemnie wykluczające się. Żaden z obowiązujących przepisów prawa nie zabrania uzupełnienia terenu siedliska rolniczego - zabudowy zagrodowej o funkcje wzajemnie się uzupełniające. Rolnicy lub małżonkowie rolników zajmują się oprócz działalności rolniczej także pozarolniczą działalnością gospodarczą i zdaniem tutejszego organu zmiana planu wprowadzająca zmiany ograniczające im możliwość takiej działalności (usankcjonowanej aktualnie obowiązującym planem) mogą naruszyć ich prawa. Nie uwzględnienie prawa rolnika do prowadzenia, na terenie siedliska rolniczego, pozarolniczej działalności gospodarczej w formie nie zaliczanych do zawsze znacząco wpływających na środowisko usług stanowi ograniczenie wykonywania jego prawa własności, powoduje sprzeczne z interesem właściciela i gminy niewykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, pozbawia możliwości skorzystania z funduszy europejskich wspierających rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej na terenach wiejskich. Możliwość realizacji usług jako funkcji uzupełniającej ograniczonej poprzez ustalenie, iż na każdej działce budowlanej funkcję usługową można zrealizować jako jeden lokal usługowy wbudowany w budynek mieszkalny lub w budynek gospodarczy lub jako wolnostojący budynek usługowy; powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji usługowej musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej; powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki oraz o ustalonych gabarytach zabudowy jednolitych dla terenu nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego. Dopuszczenie realizacji usług na terenie zabudowy zagrodowej nie jest wariantowym wyborem przyszłego przeznaczenie terenu. Przeznaczenie terenu jest jednoznaczne, opisane jako przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa.

Przeznaczenie mieszane zostało ustalone na podstawie delegacji zawartej w § 9 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). Zastosowano je w odniesieniu do dwóch pojedynczych terenów zabudowy, nieruchomości stanowiących własność rolników. Prowadzenie przez rolnika, lub rodzinę rolnika, działalności usługowej jest nie tylko akceptowane, ale także upowszechniane poprzez dotacje pochodzące z Unii Europejskiej. W Programie Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014 -- 2020, unijnym programie oferującym wsparcie dla rolników w ramach działania 8.2.6.3.5. „Rozwój przedsiębiorczości - rozwój usług rolniczych” znajduje się Poddziałanie: 6.4 „Wsparcie inwestycji w tworzenie i rozwój działalności pozarolniczej”. „Premii na rozpoczęcie działalności pozarolniczej” udziela się z tytułu podjęcia działalności pozarolniczej, w szczególności, w zakresie:

- sprzedaży hurtowej i detalicznej produktów nierolnych,
- rzemiosła lub rękodzielnictwa,
- turystyki wiejskiej,
- przetwórstwa i sprzedaży produktów nierolnych,
- świadczenia usług społecznych ogólnego interesu, w tym opieki nad dziećmi, nad starszymi, opieki zdrowotnej, opieki nad osobami niepełnosprawnymi,
- działalności informatycznej, komputerowej i elektronicznej, sprzedaży internetowej,
- działalności architektonicznej i inżynierskiej, rachunkowości, usług księgowych i audytorskich,
- usług technicznych, działalności weterynaryjnej.

Wsparcie, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 października 2015 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania oraz wypłaty pomocy finansowej na operacje typu "Rozwój przedsiębiorczości - rozwój usług rolniczych" w ramach poddziałania "Wsparcie inwestycji w tworzenie i rozwój działalności pozarolniczej" objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 udzielane jest dla osób fizycznych, które wykonują działalność gospodarczą obejmującą świadczenie usług dla gospodarstw rolnych. Do wniosku o przyznanie pomocy załącza się między innymi kopię dokumentu albo kopie dokumentów potwierdzających posiadanie samoistne lub zależne nieruchomości, na której będzie realizowana

operacja, kopie ostatecznych pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji, których uzyskanie jest wymagane przez odrębne przepisy do realizacji inwestycji objętych operacją. Najczęściej pozarolnicza działalność gospodarcza podejmowana jest na terenie istniejącej zabudowy zagrodowej, z wykorzystaniem istniejących budynków, lub budową nowych z wykorzystaniem istniejących przyłączy do infrastruktury technicznej.

Przykładem wyroku dowodzącego, iż projektowane przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową łącznie z zabudową usługową oraz produkcyjną, składów i magazynów służących prowadzeniu działalności pozarolniczej oznaczoną w planie symbolem RM/U/P jest zgodne z przepisami prawa jest wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 6 września 2013 r. sygn. II SA/Po 512/13. W wyroku tym WSA stwierdza: „*W ocenie Sądu takie rozwiązania planistyczne, jak przyjęte w zakwestionowanych przepisach planu miejscowego nie jest sprzeczne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z zasadą przyjmowania ładów przestrzennego za podstawę wszelkich działań planistycznych (art. 1 ust. 1 u.p.z.p.). Stosowanie tej zasady należy przy tym wiązać z uwzględnieniem innej w wymienionej w tym przepisie podstawy w postaci zrównoważonego rozwoju, jak i dalszych wymagań, które poza ładem przestrzennym m.in. obejmują uwzględnianie walorów ekonomicznych przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 1, 6, 7 i 9).*...

W konsekwencji uznać należy, że rozwiązanie przyjęte w przepisach § 5 pkt 6 Rozdziału 2. i Rozdziale 17. (przepisy § 45-47) planu miejscowego nie naruszały zasad sporządzania aktu planistycznego, w szczególności nie zostały poczynione z naruszeniem obowiązku określonego w art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. co do określenia przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania rozgraniczenia i przepisów § 7 pkt 7 i § 9 ust. 4 rozporządzenia wykonawczego. W niniejszej sprawie na jednym terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem RM/U/P nie ustalono sposobu zagospodarowania i zabudowy o funkcjach wzajemnie bezwzględnie się wykluczających. Stąd też w tym zakresie nie było podstaw do ingerencji organu nadzoru w treść planu miejscowego przyjętego uchwałą nr XXXII/247/13 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 17 stycznia 2013 r.”

Zmiana planów wprowadza możliwość zabudowy terenów zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie uchwalonym uchwałą Nr XI/63/2011 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 30 września 2011 r. Podstawowym celem zmiany planów na terenie gminy jest zapewnienie możliwości zagospodarowania terenu publicznego w centrum miasta, zapewnienie możliwości realizacji nowej zabudowy przez rolników i mieszkańców gminy, niewielkie regulacje niezgodności aktualnego planu z istniejącą zabudową. Obowiązujący niemal dla całej gminy plan miejscowy w znacznym stopniu ogranicza możliwość realizacji zabudowy zagrodowej poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę wyłącznie w obrębie istniejącej zabudowy, bez możliwości realizacji nowych budynków. W gospodarstwach rolnych na terenie gminy rozwija się chów zwierząt, w szczególności tradycyjny chów drobiu w tym gęsi, który nie jest możliwy z powodu krępujących zapisów obowiązującego planu. W niewielkim zakresie plan adaptuje istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, której istnienia nie uwzględnia obowiązujący niemal dla całej gminy: „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie” uchwalony Uchwałą Nr XVI/111/2004 z dnia 12.05.2004 r. Rady Miejskiej w Dąbiu (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2004 r. Nr 111, poz. 2218). Plan ustala gabaryty oraz parametry zabudowy nawiązujące do zabudowy na terenie miasta i gminy. Część terenów objętych planem jest położona w granicach obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002, w granicach obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001 oraz w granicach obszaru Natura 2000 - obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Pradolina Bzury-Neru PLH100006. Dla obszaru specjalnej ochrony ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem RDOŚ w Łodzi i RDOŚ w Poznaniu z dnia 22 marca 2016 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego poz. 2291). Dla obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Pradolina Bzury-Neru PLH100006 obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 18 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pradolina Bzury-Neru PLH100006 (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2014 r. poz.1899) zmienione zarządzeniem RDOŚ w Łodzi i RDOŚ w Poznaniu z dnia 21 marca 2016 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych

dla obszaru Natura 2000 Pradolina Bzury-Neru PLH100006 (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2016 r. poz. 2292). Plan zadań ochronnych nie wskazuje konieczności podejmowania działań ochronnych na terenach objętych planem. Plan ustala na obszarach Natura 2000 konieczność zagospodarowania terenów zgodną z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w szczególności z planami zadań ochronnych.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 4:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury. Teren objęty planem przedstawiony na załączniku nr 6 znajduje się w obrębie wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego miasta Dąbie z XV-XIX w. (Nr 409/Wlkp/A z 1.09.2006 r.). Plan ustala, iż planowane zagospodarowanie terenu powinno być zharmonizowane z zabytkowym otoczeniem. Ustala zachowanie jednorodnego wyglądu obiektów małej architektury, zastosowanie estetycznych elementów urządzenia. Na terenie objętym planem przedstawionym na załączniku nr 6 wymagane jest przestrzeganie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z późn. zm.). Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, na terenie historycznego układu urbanistycznego wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych. Na terenie RM objętym planem przedstawionym na załączniku nr 10 w obrębie Rzuchów znajduje się ogrodzona kapliczka, którą plan obejmuje ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dopuszcza się remont kapliczki.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 5:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 6:

Ustalenia planu nie powodują nadmiernych ograniczeń w użytkowaniu terenów. Pozwalają na inwestowanie na terenach dotąd niezabudowanych. Plan wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni. Przestrzeni objętych planem, z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze nie można wykorzystać w sposób przynoszący większe przychody dla właścicieli oraz dla gminy, niż dochody uzyskiwane z proponowanego planem przeznaczenie terenów.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 7:

Plan miejscowy spełnia wymogi prawa własności, nie wprowadza znaczących ograniczeń w możliwości aktualnego wykorzystania terenu.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 8:

Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa. Plan został uzgodniony z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 9:

Plan miejscowy spełnia potrzeby interesu publicznego. Obiekty obsługi technicznej, przez które należy rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji oraz urządzenia pomocnicze, przez które należy rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Plan nie wyznacza terenów przeznaczonych wyłącznie na cele publiczne.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 10:

Plan miejscowy spełnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na terenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 11:

Plan został sporządzony zgodnie z zarejestrowanymi wnioskami inicjującymi procedurę sporządzenia kolejnych zmian planów, w procedurze sporządzania planu nie wpłynęły wnioski i uwagi właścicieli gruntów ani społeczeństwa. W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zapewniony udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było poinformowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski, gdzie i w jakim terminie będzie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz składać uwagi. Odbyła się także dyskusja publiczna. Ogłoszenia i obwieszczenia były zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej, w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń, wnioski i uwagi można było składać także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 12:

W pracach nad planem, zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej, właścicielom terenów udostępniano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 13:

Tereny objęte planem zaopatrzone są w gminną sieć wodociągową. Możliwe jest zaopatrzenie w wodę poprzez budowę przyłączy.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym interesy zgłaszane w postaci wniosków. Nie wpłynęły uwagi dotyczące sporządzanego planu. W opracowywanym planie wzięto pod uwagę wszystkie analizy i wnioski zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w szczególności opisane w prognozie uwarunkowania środowiska, ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska należy uwzględnić podczas opracowywania dokumentu, a także kierunki koniecznych działań w ochronie środowiska. Wzięto także pod uwagę istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu miejscowego planu. Ustalenia planu są zgodne z oczekiwaniami społeczności lokalnej. Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja planu nie wpłynie znacząco na finanse gminy.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 4:

Plan umożliwia powiększenie istniejących terenów zabudowy zagrodowej, nową zabudowę lokalizuje zgodnie z ustaleniami studium w pasmach zabudowy przy istniejących drogach, nie powoduje to zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, umożliwia wykorzystanie istniejących środków transportu publicznego, nie wpływa negatywnie na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja zabudowy planowana jest na terenach uzbrojonych w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną. W obrębie miasta istnieje sieć kanalizacji sanitarnej, na terenach wiejskich gminy odprowadzanie ścieków odbywa się do zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

W zakresie odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków plan wskazuje, iż należy w tym względzie zachować wymogi przepisów odrębnych, w tym w szczególności rozporządzenie Dyrektora RZGW w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2014 r. poz. 2129, z późn. zm.).

Granice planu określono w uchwale Nr XXVIII/236/2017 Rady Miejskiej w Dąbiu w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie, która została podjęta dnia 25 kwietnia 2017 r.

Zdaniem tutejszego organu przepisów artykułu 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można traktować jako bezpośrednio obowiązujących, lecz tylko w zakresie

określonym w innych artykułach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisach prawa materialnego. W artykule pierwszym ustawy znajdują się przepisy ogólne, intencyjne. Obowiązują one wyłącznie w zakresie doprecyzowanym w pozostałych przepisach tej ustawy. Ich rozwinięciem są wprowadzone tą samą ustawą przepisy zawarte w art. 10 ust. 1 i ust. 2 wprowadzające konieczność badania potrzeb i możliwości rozwojowych gminy oraz wykonywania bilansów terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nie mają zastosowania do planów opracowywanych na podstawie obowiązujących studiów. Za niezgodne z prawem należy uznać ograniczanie możliwości sporządzania planów w przypadku ich zgodności z ustaleniami obowiązującego studium. Konieczność załączenia do uchwały rady gminy uzasadnienia ustosunkowującego się do wypełnienia celów podstawowych ustawy nie stanowi o możliwości nieprzestrzegania ustaleń obowiązującego studium przy sporządzaniu planu miejscowego.

Należy zauważyć, iż przed wprowadzeniem zmian do ustawy rozważano zasadność wprowadzenia obowiązku sporządzenia przez wszystkie gminy nowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednak z tego zrezygnowano, uznając, iż znaczącą wartością w planowaniu przestrzennym jest zachowanie ciągłości procesów planistycznych. Racjonalny ustawodawca nie zamierzał przerwać sporządzania planów miejscowych w oparciu o obowiązujące studia gmin. Zamiarem ustawodawcy było zrationalizowanie zasad kształtowania zabudowy w sporządzanych nowych studiach i zmianach studiów.

Ustawodawca nie uchylił ustalenia art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zobowiązuje wójta do sporządzenia projektu planu miejscowego zgodnie z zapisami studium. Nie uchylił także art. 32 tej ustawy na podstawie którego o wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych decyduje, w formie uchwały, Rada Gminy.

Racjonalny ustawodawca umieszczając przepisy art. 1 ust. 3 zaraz za podstawowymi wymaganiami uwzględnianymi w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed przepisami art. 1 ust. 4 wskazuje, w jaki sposób należy uwzględniać wszystkie podstawowe cele określone zarówno w ust. 1 jak i we wprowadzonym w tym samym czasie ust. 4 – ważąc interes publiczny i interesy prywatne także w zakresie zmian zagospodarowania terenu, a także biorąc pod uwagę analizy społeczne.

Tereny objęte sporządzanym planem w obowiązującym studium przeznaczone są pod:

„RM – Są to tereny luźnej zabudowy zagrodowej, gdzie dominuje zabudowa zagrodowa na dużych działkach. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców (realizowane stosownie do potrzeb) oraz inne usługi nieuciążliwe, składy i produkcja (z preferencją produkcji i przetwórstwa rolnospożywczego), nie należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie kolidujące z funkcją podstawową. Lokalizacja i funkcja obiektów usługowych i produkcyjnych powinna być określona na etapie planu miejscowego. W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowych niskiej intensywności, mieszkaniowo-usługowych, usług publicznych, usług komercyjnych, składów i produkcji, zabudowy rekreacyjnej i letniskowej (z preferencją lokalizacji na terenach RM w strefie przyrodniczo-rolnej), zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji.”

Na terenach oznaczonych w studium symbolem RM zmiana planu przewiduje przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową **RM** (część terenu na zał. nr 2 – Chelmno Wieś, część terenu na zał. nr 7 – Grabina Wielka, część terenu na zał. nr 8 – Kupinin, teren na załączniku nr 10 – Rzuchów, część terenu na zał. nr 11 – Zalesie), pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną **MN** (teren na zał. nr 1 – Chelmno Parcele) pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem usług **RM/U** (część terenu na zał. nr 8 – Kupinin, część terenu na zał. nr 11 – Zalesie).

„M – Są to tereny zwartej zabudowy zagrodowej. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna oraz mieszkaniowo-usługowa. Funkcją uzupełniającą są usługi komercyjne i publiczne zapewniające obsługę mieszkańców (realizowane stosownie do potrzeb) oraz inne usługi nieuciążliwe, składy i produkcja, nie należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie kolidujące z funkcją podstawową. Lokalizacja i funkcja obiektów usługowych i produkcyjnych powinna być określona na etapie planu miejscowego.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowych niskiej intensywności, mieszkaniowo-usługowych, usług publicznych, usług komercyjnych, składów i produkcji, zabudowy rekreacyjnej i letniskowej (z preferencją lokalizacji na terenach M w strefie przyrodniczo-rolnej), zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji.”

Na terenach oznaczonych w studium symbolem M zmiana planu przewiduje przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową **RM** (część terenu na zał. nr 3 – Chruścin, część terenu na załączniku nr 8 – Kupinin).

*„**MU** – Są to tereny mieszkaniowo – usługowe, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa a uzupełniają ją tereny usługowe. W ramach funkcji mieszkaniowej możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej niskiej i średniej intensywności oraz mieszkaniowo – usługowej. W ramach funkcji usługowej możliwa jest lokalizacja usług komercyjnych zapewniających obsługę mieszkańców, nie kolidujące z funkcją podstawową (w tym drobną wytwórczość) oraz usług publicznych (z zakresu administracji, szkolnictwa, zdrowia i bezpieczeństwa ludności, kultury i religii). Obiekty usługowe powinny być realizowane stosownie do potrzeb mieszkańców gminy, a ich lokalizacja i szczegółowa funkcja określana na etapie planu miejscowego. Poza wymienionym powyżej przeznaczeniem terenu Studium dopuszcza w ramach kategorii lokalizację zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wszystkich wyżej wymienionych funkcji. W ramach kategorii adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszczając jej modernizację, przebudowę i rozbudowę, nie przewiduje się możliwości lokalizacji nowych zagrod.”*

Na terenach oznaczonych w studium symbolem MU zmiana planu przewiduje przeznaczenie terenu pod tereny zabudowy usługowej, plac targowy, miejsca postojowe U, Kp (teren na zał. nr 6 – Dąbie).

*„**MN** – Są to tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności. Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcją uzupełniającą są usługi komercyjne (w tym handlu) oraz usługi zapewniające obsługę mieszkańców w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej (realizowane stosownie do potrzeb).*

Poza wymienionym powyżej przeznaczeniem terenu Studium dopuszcza w ramach kategorii lokalizację zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wszystkich wyżej wymienionych funkcji oraz innych nie kolidujących z funkcją podstawową (t.j. z wyłączeniem terenów aktywizacji gospodarczej oraz obiektów i działalności przemysłowej, produkcyjnej i przetwórczej mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko). W ramach kategorii adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszczając jej modernizację, przebudowę i rozbudowę. Docelowo przekształcenie terenu w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na terenie oznaczonym w studium symbolem MN zmiana planu adaptuje i umożliwia rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej **RM** oraz przewiduje przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług MN/U (zał. nr 5 – Dąbie).

*„**AG-E**– tereny aktywizacji gospodarczej – eksploatacja kruszywa. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest eksploatacja surowców. Prace eksploatacyjne należy prowadzić zgodnie z planem ruchu odkrywkowego. Po zakończeniu eksploatacji teren należy zrehabilitować zgodnie z ustaleniami przyznanej koncesji na wydobycia. Kierunek rekultywacji preferowany w Studium to zalesienie lub wodny. Po zakończeniu rekultywacji dopuszcza się przeznaczenie na cele rekreacyjne (zabudowa rekreacyjna i letniskowa oraz działalność w zakresie sportu), na terenach położonych przy drogach publicznych po przeprowadzeniu rekultywacji możliwa jest zmiana przeznaczenie pod zabudowę*

mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową. W ramach kategorii adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszczając jej modernizację, przebudowę i rozbudowę.

Na terenach oznaczonych w studium symbolem AG-E zmiana planu przewiduje przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN (zał. nr 9 – Majdany). Na terenie nie występują złoża, nie udokumentowano występowania złóż. Teren nie jest terenem górniczym. Zrekultywowany w kierunku wodnym teren po wydobyciu kruszywa znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie.

R1, R2, RZ – Podstawowym przeznaczeniem dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest użytkowanie rolnicze pod uprawy polowe, łąki i pastwiska oraz sady.

„ W ramach terenów rolnych **R1, R2, RZ** Studium:

- *adaptuje istniejącą na terenach rolnych **R1, R2, RZ** zabudowę i dopuszcza jej modernizację, przebudowę i rozbudowę oraz lokalizację nowych siedlisk zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych (...)*
- *dopuszcza się budowę obiektów składowych, inwentarskich i innych związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą:(...)*
- *w ramach nowo wprowadzanej zabudowy na terenach kategorii **RZ** nie dopuszcza się stosowania podpiwniczeń.”*

Studium dopuszcza przekształcenia terenów rolnych położonych w sąsiedztwie lasów, jak również terenów niskich klas bonitacyjnych, pod gospodarkę leśną z prawem do zalesienia, w przypadku zgłoszenia takiego wniosku przez właściciela i spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

Na terenach oznaczonych w studium symbolem R1 i R2 zmiana planu przewiduje przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową RM (część terenu na zał. nr 2 – Chelmno Wieś, część terenu na zał. nr 3 – Chruścin, część terenu na zał. nr 7 – Grabina Wielka, część terenu na zał. nr 8 – Kupinin, część terenu na zał. nr 11 – Zalesie).

Tereny leśnej przestrzeni produkcyjnej - Lz – tereny zalesień

„Podstawowym przeznaczeniem terenów leśnej przestrzeni produkcyjnej są tereny lasów oraz zalesień. Studium ponadto dopuszcza wprowadzanie na działkach prywatnych mających dostęp do drogi publicznej przeznaczonych w studium pod zalesienie lub las (Lz lub Ls) zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej do 80 m w głąb działki od drogi publicznej.”

Na terenach oznaczonych w studium symbolami Lz zmiana planu przewiduje przeznaczenie terenu pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinną MN istniejącą zabudowę (teren na załączniku nr 4 – Cichmiana).

Zmiany obowiązujących planów obejmują tereny:

Chelmno Parcele – zał. nr 1

Teren na załączniku nr 1 w obrębie Chelmno Parcele oznaczony w planie symbolem MN jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W obowiązującym (zmienianym) planie miejscowym teren przeznaczony był pod uprawy rolne i ogrodnicze bez prawa zabudowy oznaczone symbolem RP. Na terenach RP obowiązywało ustalenie: „adaptacja istniejącego stanu użytkowania i własności terenów”. Na terenie tym istnieje budynek mieszkalny i gospodarczy, aktualnie teren jest wykorzystywany jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną. Zapisy planu, nie ustalają żadnych zasad postępowania z istniejącą zabudową, uniemożliwiają działania inwestycyjne, dlatego niezbędne jest sporządzenie planu. Działka jest gruntem rolnym klas B-RIVa oraz RIVa. Teren znajduje się przy asfaltowej drodze powiatowej 3408P, jest uzbrojony w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną. Teren nie jest skanalizowany. Teren nie jest objęty ochroną przyrody, nie jest zagrożony powodzią. Teren znajduje się w obrębie JCWPd 62, w obrębie JCWP RW60002318332929 – Dopływ z Zalesia. Na terenach MN ustalono zakaz lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Chełmno Wieś – zał. nr 2

Teren na załączniku nr 2 w obrębie Chełmno Wieś oznaczony w planie symbolem RM jest przeznaczony pod zabudowę zagrodową. Teren jest położony bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 473. Aktualnie część frontowa terenu o powierzchni ok. 0,2 ha jest przeznaczona pod zabudowę oznaczoną w planie symbolem MR, dalej pod RP - uprawy rolne i ogrodnicze bez prawa zabudowy. Aktualne wymiary terenu przeznaczonego pod zabudowę nie pozwalają na budowę nowych obiektów budowlanych niezbędnych dla prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej, stąd zachodzi potrzeba powiększenia terenu. Teren jest położony przy drodze asfaltowej, teren jest wyposażony w sieć wodociągową oraz elektroenergetyczną. Teren nie jest skanalizowany. Teren nie jest objęty ochroną przyrody, nie jest zagrożony powodzią. Teren znajduje się w obrębie JCWPd 72, w obrębie JCWP RW600024183299 Ner od Kanału Zbylczyckiego do ujścia.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia RM ustalono w planie zakaz lokalizacji nie związanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Chruścin – zał. nr 3

Tereny przedstawione na załączniku nr 3 w obrębie Chruścin oznaczone w planie symbolami RM są przeznaczane pod zabudowę zagrodową. Tereny są położone bezpośrednio przy asfaltowej drodze powiatowej 3420P. Aktualnie po wschodniej stronie drogi teren jest przeznaczony pod RP - uprawy rolne i ogrodnicze bez prawa zabudowy. Po stronie zachodniej drogi na działce 60/4 teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową MR obejmuje pasmo 60 m od drogi powiatowej, nie obejmuje nawet w całości istniejących na działce budynków. Działka 57/2 w aktualnym planie nie jest przeznaczona pod zabudowę. Działka 60/4 w części tylnej jest wykorzystywana pod uprawy, jest gruntem rolnym klasy RV. Działka 57/2 jest w części frontowej pastwiskiem Ps-V, z pojedynczymi drzewami, w części tylnej polem uprawnym - gruntem rolnym klasy RV. Aktualne wymiary terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę nie pozwalają na budowę nowych obiektów budowlanych niezbędnych dla prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej, stąd zachodzi potrzeba powiększenia terenów. Teren po zachodniej stronie drogi powiatowej znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002. Na słupie linii elektroenergetycznej niskiego napięcia w części frontowej, na skraju działki 57/2 znajduje się gniazdo bociana białego.

Tereny są zagrożone zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, są zagrożone zalaniem wodą o głębokości wynoszącej do 0,5 m oraz od 0,5 m do 2 m.

Tereny są wyposażone w sieć wodociągową oraz elektroenergetyczną. Tereny nie są skanalizowane. Tereny znajdują się w obrębie JCWPd 72, część zachodnia w obrębie JCWP RW6000171832949 Kanał Niemiecki, część wschodnia w obrębie JCWP RRW600024183299 Ner od Kanału Zbylczyckiego do ujścia.

Na wszystkich terenach RM ustalono zakaz lokalizacji nie związanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie RM znajdującym się w granicach Obszaru Natura 2000 ustalono zakaz lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz zakazano lokalizacji przedsięwzięć, których realizacja spowoduje pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000 lub wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, lub pogorszy integralność obszarów Natura 2000 lub pogorszy powiązania z innymi obszarami. Na terenach RM zagrożonych zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, przedstawionych na załączniku nr 3 w Chruścinie zakazano podpiwniczeń zabudowy. Ochronę bociana białego należy realizować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183).

Cichmiana – zał. nr 4

Teren na załączniku nr 4 w obrębie Cichmiana oznaczony w planie symbolem MN jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Teren jest położony przy asfaltowej drodze będącej własnością gminy. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym. Mimo istnienia zabudowy, prawdopodobnie ze względu na niedokładność, w aktualnym planie teren jest

przeznaczony pod lasy i zadrzewienia RL. Zapisy planu, nie ustalają żadnych zasad postępowania z istniejącą zabudową, uniemożliwiają działania inwestycyjne, dlatego niezbędne jest sporządzenie planu. Działka jest gruntem rolnym klasy B-RVI. Teren jest uzbrojony w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną. Teren nie jest skanalizowany. Teren nie jest objęty ochroną przyrody, nie jest zagrożony powodzią. Teren znajduje się w obrębie JCWPd 72, w obrębie JCWP RRW600024183299 Ner od Kanału Zbylczyckiego do ujścia.

Na terenach MN ustalono zakaz lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Dąbie – zał. nr 5

Teren przedstawiony na załączniku nr 5 w obrębie miasta Dąbie oznaczony w planie symbolem RM jest przeznaczony pod zabudowę zagrodową, oznaczony symbolem MN/U jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług.

Teren znajduje się w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Pradolina Bzury-Neru PLH100006 oraz Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001. Teren jest położony przy asfaltowej drodze powiatowej – ulicy Łęczyckiej. Teren znajduje się w odległości ok. 550 m od granicy użytku ekologicznego „Dąbskie Błota”. Teren jest aktualnie sadem, na terenie znajduje się także zniszczona zabudowa zagrodowa. W obowiązującym planie teren mimo istnienia zabudowy zagrodowej nie był przeznaczony pod zabudowę. Został przeznaczony pod zabudowę przy sporządzaniu zmiany studium. Teren jest zaopatrzonej w energię elektryczną. W ulicy Łęczyckiej znajduje się gminna sieć wodociągowa. Teren nie jest skanalizowany. Właściciele działki wnieśli o możliwość kontynuacji prowadzenia działalności rolniczej na terenie starego siedliska (z gruntami rolnymi i sadami znajdującymi się poza granicami planu) oraz o przeznaczenie części frontowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Uznano, iż jest taka możliwość.

Teren znajduje się w obrębie JCWPd 72, w obrębie JCWP RRW600024183299 Ner od Kanału Zbylczyckiego do ujścia.

Na terenie RM znajdującym się w granicach Obszarów Natura 2000 ustalono zakaz lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których realizacja spowoduje pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000 lub wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, lub pogorszy integralność obszarów Natura 2000 lub pogorszy powiązania z innymi obszarami. Na terenach MN/U ustalono zakaz lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Dąbie – zał. nr 6

Teren przedstawiony na załączniku nr 6 w obrębie miasta Dąbie oznaczony w planie symbolem U, Kp jest przeznaczony pod zabudowę usługową, plac targowy, miejsca postojowe. Teren znajduje się w centrum miasta przy skrzyżowaniu ulic Kościuszki i 3 Maja, które są ulicami powiatowymi. Plan ustala, iż można całą działkę pozostawić działką wolną od zabudowy budynkami, może być wykorzystana jako trwały lub sezonowy, lub tymczasowy plac targowy, plac wystawowy, nie wymagający budowy budynków oraz na miejsca postojowe dla parkowania pojazdów, na terenie można lokalizować zabudowę usługową oraz miejski szalet a także stragany, stoiska handlowe i wystawowe. Teren znajduje się w obrębie wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego miasta Dąbie z XV-XIX w. (Nr 409/Wlkp/A z 1.09.2006 r.). Planowane zagospodarowanie terenu powinno być zharmonizowane z zabytkowym otoczeniem. Ustala się zachowanie jednorodnego wyglądu obiektów małej architektury, zastosowanie estetycznych elementów urządzenia. Na terenie ustalono zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Teren znajduje się w obrębie JCWPd 72, w obrębie JCWP RRW600024183299 Ner od Kanału Zbylczyckiego do ujścia. Teren jest skanalizowany.

Grabina Wielka – zał. nr 7

Tereny przedstawione na załączniku nr 7 w obrębie Grabina Wielka oznaczone w planie symbolem RM są przeznaczane pod zabudowę zagrodową. Tereny są położone bezpośrednio przy asfaltowej drodze powiatowej 3416P. Aktualnie część frontowa działki o nr ewid. 344 położonej po południowej stronie drogi, o powierzchni ok. 0,2 ha, jest przeznaczona pod zabudowę oznaczoną w planie symbolem MR, dalej pod RP - uprawy rolne i ogrodnicze bez prawa zabudowy. Aktualne wymiary terenu przeznaczonego pod zabudowę nie pozwalają na budowę nowych obiektów budowlanych niezbędnych dla prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej, stąd zachodzi potrzeba powiększenia terenu. Teren po przeciwnej stronie drogi aktualnie jest przeznaczony pod RZ – łąki i pastwiska bez prawa zabudowy. Tereny są wyposażone w sieć wodociągową oraz elektroenergetyczną. Tereny nie są skanalizowane. Tereny nie są objęte ochroną przyrody, nie są zagrożone powodzią. Tereny znajdują się w obrębie JCWPd 62, w obrębie JCWP RW60002318332929 – Dopływ z Zalesia. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia RM ustalono w planie zakaz lokalizacji nie związanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Kupinin – zał. nr 8

Teren przedstawiony na załączniku nr 8 w obrębie Kupinin oznaczony w planie symbolem RM jest przeznaczony pod zabudowę zagrodową, teren oznaczony w planie symbolem RM/U jest przeznaczony w planie pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem usług. Dla terenu RM/U obowiązują aktualnie ustalenia planu (MR) umożliwiające lokalizację zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług. Na terenach tych rolnicy mogą prowadzić także pozarolniczą działalność gospodarczą. Działalność taka jest wspierana przez Fundusze Unii Europejskiej, dlatego część rolników wnosi o pozostawienie w planie takiej możliwości. Pozostawiono tutaj taką możliwość. Aktualne wymiary terenu przeznaczonego pod zabudowę nie pozwalają na budowę nowych obiektów budowlanych niezbędnych dla prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej, stąd zachodzi potrzeba powiększenia terenu.

Teren jest położony przy asfaltowej drodze, powiatowej 3402P, teren jest wyposażony w sieć wodociągową oraz elektroenergetyczną. Teren nie jest skanalizowany. Teren nie jest objęty ochroną przyrody, nie jest zagrożony powodzią. Teren znajduje się w obrębie JCWPd 72, w obrębie JCWP RW6000241832899 – Gnida od Kanału Łęka – Dobrogosty do ujścia.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia RM ustalono w planie zakaz lokalizacji nie związanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenach RM/U ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Majdany – zał. nr 9

Teren na załączniku nr 9 w obrębie Majdany oznaczony w planie symbolem MN jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren jest położony przy asfaltowej drodze będącej własnością gminy. Jest gruntem rolnym klasy RVI. Teren jest położony bezpośrednio przy rekultywowanym, po wydobyciu kruszywa naturalnego, terenie górniczym. Teren w sąsiedztwie jest rekultywowany w kierunku wodnym, jest gruntem sklasyfikowanym jako Ws – pod wodami powierzchniowymi stojącymi. Na terenie objętym planem nie znajdują się złoża, teren nie jest obszarem ani terenem górniczym. W zmienianym planie teren jest przeznaczony pod wydobycie kruszywa naturalnego i rekultywacji wodnej lub leśnej. Zmiana studium ustaliła, iż na terenach położonych przy drogach publicznych po przeprowadzeniu rekultywacji możliwa jest zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową.

Teren jest uzbrojony w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną. Teren nie jest skanalizowany. Teren nie jest objęty ochroną przyrody, nie jest zagrożony powodzią. Teren znajduje się w obrębie JCWPd 62, w obrębie w obrębie JCWP RW60002318332929 – Dopływ z Zalesia.

Na terenach MN ustalono zakaz lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Rzuchów – zał. nr 10

Teren przedstawiony na załączniku nr 10 w obrębie Rzuchów oznaczony w planie symbolami RM jest przeznaczony pod zabudowę zagrodową. Teren jest położony bezpośrednio przy asfaltowej drodze gminnej, jest oddalony na odległość ok. 130 m od rzeki Ner. Teren objęty planem nie jest zagrożony powodzią. Teren znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002. Na terenie nie stwierdzono występowania zwierząt, roślin, grzybów chronionych. Na terenie znajduje się ogrodzona niewielka drewniana kapliczka, którą obejmuje się ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z późn. zm.). Dopuszcza się remont kapliczki.

Teren jest wyposażony w sieć wodociągową oraz elektroenergetyczną. Teren nie jest skanalizowany. Teren znajduje się w obrębie JCWPd 62, w obrębie JCWP RRW600024183299 Ner od Kanału Zbylczyckiego do ujścia.

Na terenie ustalono zakaz lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których realizacja spowoduje pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000 lub wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, lub pogorszy integralność obszarów Natura 2000 lub pogorszy powiązania z innymi obszarami.

Zalesie – zał. nr 11

Tereny przedstawione na załączniku nr 11 w obrębie Zalesie oznaczone w planie symbolem RM są przeznaczony pod zabudowę zagrodową, teren oznaczony w planie symbolem RM/U jest przeznaczony w planie pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem usług. Dla terenu RM/U obowiązują aktualnie ustalenia planu (MR) umożliwiające lokalizację zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług. Na terenach tych rolnicy mogą prowadzić także pozarolniczą działalność gospodarczą. Działalność taka jest wspierana przez Fundusze Unii Europejskiej, dlatego część rolników wnosi o pozostawienie w planie takiej możliwości. Pozostawiono tutaj taką możliwość. Aktualne wymiary terenu przeznaczonego pod zabudowę nie pozwalają na budowę nowych obiektów budowlanych niezbędnych dla prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej, stąd zachodzi potrzeba powiększenia terenu o dodatkowy teren RM. Po północnej stronie drogi w aktualnym planie tereny są przeznaczone pod grunty rolne bez prawa zabudowy RP. Faktycznie znajdują się tu siedliska rolnicze. Teren jest położony przy asfaltowej drodze powiatowej 3416P, teren jest wyposażony w sieć wodociągową oraz elektroenergetyczną. Teren nie jest skanalizowany. Teren nie jest objęty ochroną przyrody, nie jest zagrożony powodzią. Teren znajduje się w obrębie JCWPd 62, w obrębie JCWP RW60002318332929 – Dopływ z Zalesia.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia RM ustalono w planie zakaz lokalizacji niezwiązanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia RM/U ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Ocena zgodności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie – Etap VI z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwała Nr XXXIX/310/2014 Rady Miejskiej w Dąbiu w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dąbie podjęta dnia 4 listopada 2014 r. stwierdza w § 1, iż „Uznaje się za częściowo nieaktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie, uchwalony

Uchwałą Rady Miejskiej w Dąbju Nr XVI/110/2004 z dnia 12 maja 2004 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 111 poz. 2217 z dnia 15 lipca 2004 r., który zgodnie z wytycznymi zawartymi w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Dąbie, należy dostosować, w wymaganym zakresie, do obowiązujących przepisów prawnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego” oraz w § 2 „Uznaje się za częściowo nieaktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie, uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Dąbju Nr XVI/111/2004 z dnia 12 maja 2004 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 111 poz. 2218 z dnia 15 lipca 2004 r., który zgodnie z wytycznymi zawartymi w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Dąbie, należy dostosować, w wymaganym zakresie, do obowiązujących przepisów prawnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.”. W załączonej do uchwały Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zapisano: „Po najpilniejszych jednostkowych zmianach planów, na które oczekują właściciele gruntów, dalsze zmiany zaleca się w miarę posiadanych środków budżetowych wykonywać dla całych lub większych fragmentów jednostek osadniczych.”. W związku z powyższym stwierdza się, iż plan realizujący oczekiwane przez właścicieli gruntów najpilniejsze zmiany jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz Uchwałą Nr XXXIX/310/2014 Rady Miejskiej w Dąbju w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dąbie.

Wpływ zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie – Etap VI na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie – Etap VI wynika, że realizacja tej zmiany jest dla gminy obojętna finansowo. Oznacza to, że dla przyjętych założeń, wpływy środków pieniężnych (z podatków od nieruchomości gruntowych, od nieruchomości budynkowych, renty planistycznej), są zbliżone do kosztów związanych z realizacją celów publicznych.

Problematyka określenia wartości nieruchomości niezbędnych na cele związane z zagospodarowaniem nowych terenów jest stosunkowo skomplikowana, a materię takich celów regulują przepisy określone w różnych ustawach. Prognoza jest opracowana w oparciu o szereg założeń, dlatego jej wynik cechuje dość duża niepewność. Przede wszystkim może nastąpić sprzedaż nieruchomości po upływie 5 lat od uchwalenia planu i nie będzie naliczana opłata planistyczna, mogą nie sprawdzić się także założenia dotyczące wielkości powierzchni zabudowy, czasu, w którym nastąpi przekształcenie gruntów i nastąpi zabudowa terenów. W aktualnym stanie prawnym, także duże budynki inwentarskie zwolnione są od podatku od nieruchomości, stąd przynosząc zyski właścicielom gospodarstw rolnych nie wpływają na zwiększenie dochodów gminy. Skutki uchwalenia MPZP dotyczą wielu podmiotów zarówno gminy jak i właścicieli gruntów. Obciążenia finansowe, które będzie musiała ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu, będą miały różny charakter i zakres. Będą ujawniały się w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od rozwoju procesu inwestycyjnego. Na koszty wpływają przede wszystkim koszty uzbrojenia terenu. W prognozie nie przewiduje się wpływów do budżetu pochodzących z podatków związanych z dochodami mieszkańców, pracowników zatrudnionych w nowych zakładach usługowych, udziału gminy w podatkach od nowych działalności gospodarczych powstałych dzięki wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania.

Dochody te będą generowane także w perspektywie czasowej znacznie dłuższej niż 10 lat, dla których opracowuje się prognozę.

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie – Etap VI”.

BURMISTRZ

Tomasz Ludwiczki