

projekt
U C H W A Ł A Nr
RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą
„Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie – Etap XA”**

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 2021 r. poz. 1376), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn.zm.) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Dąbiu Nr XXIV/207/2020 z dnia 28 października 2020 roku, Rada Miejska w Dąbiu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§1. 1. Stwierdza się, że „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie – Etap XA” nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie uchwalonej uchwałą Nr XI/63/2011 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 30 września 2011 roku i zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Dąbiu Nr..... z dnia.....

2. Uchwala się „Zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie – Etap XA”, zwaną dalej planem.

§2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu stanowiące załączniki od nr 1 do nr 19:
 - Cichmiana – zał. nr 1;
 - Cichmiana – zał. nr 2;
 - Cichmiana – zał. nr 3;
 - Domanin – zał. nr 4;
 - Domanin – zał. nr 5;
 - Domanin – zał. nr 6;
 - Karszew – zał. nr 7;
 - Majdany – zał. nr 8;
 - Rzuchów – zał. nr 9;
 - Rzuchów – zał. nr 10;
 - Rzuchów – zał. nr 11;
 - Rzuchów – zał. nr 12;
 - Rzuchów – zał. nr 13;
 - Rzuchów – zał. nr 14;
 - Tarnówka Duża – zał. nr 15;
 - Tarnówka Wiesiołowska – zał. nr 16;
 - Tarnówka Wiesiołowska – zał. nr 17;
 - Wiesiołów – zał. nr 18;
 - Chruścin – zał. nr 19;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 20;
- 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 21;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 22.

§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) granice strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

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) granica obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Warty PLB300002.

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 nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, rowów; dopuszcza się przed wskazanymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lokalizację podziemnych obiektów budowlanych;
- 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 oznaczenia 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) **EF** – tereny elektrowni fotowoltaicznych;
- 2) **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 4) **ZL** – tereny lasów;
- 5) **R** – tereny rolnicze.
- 6) **KD-Z** – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 7) **KD-L** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 8) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 9) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 10) **KK** – obszar kolejowy.

§6. 1. Obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

2. Plan wyznacza tereny przeznaczone wyłącznie na cele publiczne – drogi publiczne klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolem KD-Z, drogi publiczne klasy drogi lokalnej oznaczone symbolem KD-L, drogi publiczne klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolem KD-D oraz obszar kolejowy oznaczony symbolem KK.

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

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicach działek lub w odległości 1,5 m od granic.

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

2. W odniesieniu do terenu EF przyległego do planowanego poszerzenia linii kolejowej nr 131 oznaczonego symbolem KK, przedstawionego na załączniku graficznym nr 18 w obrębie Wiesiołów niezbędne jest spełnienie wymagań wynikających z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t. j. Dz. U. z 2020 r. 1043 z późn. zm.) w szczególności w zakresie art. 53 ust.2, zgodnie z którym budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 4. oraz spełnienie wymagań rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247).

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. Część terenu objętego planem przedstawiona na załączniku graficznym nr 19 w obrębie Chruścin znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Warty PLB300002. Zagospodarowanie tego terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w szczególności z planem zadań ochronnych. Zakazuje się lokalizacji inwestycji sprzecznych z celami ochrony ustanowionymi dla tego obszaru.

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

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

- 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu;
- 2) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi.

4. Tereny przedstawione na załączniku nr 8 w obrębie Majdany oraz na załączniku nr 9 w obrębie Rzuchów znajdują się w granicach obszaru 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.

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

6. Tereny objęte planem nie znajdują się w obrębie udokumentowanych złóż, nie są terenami górnictwymi.

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

8. Tereny objęte planem znajdują się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

§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.

3. Na terenach objętych planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

4. 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 przepisami prawa miejscowego, w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 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 wymaganych dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi.

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. Na obszarach objętych planem przedstawionych na załącznikach graficznych nr 7 w obrębie Karszew, nr 8 w obrębie Majdany, nr 10, 11, 13, 14 w obrębie Rzuchów znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach stref ustala się ochronę konserwatorską. Podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, 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 2021 r. poz. 710 z późn. zm.).

2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się obszarów przestrzeni publicznej, definiowanych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 5.

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

§13. Na terenach objętych planem dopuszcza się prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej 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) 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;

- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) 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);
- 5) Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej; Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz gdy pozwalają na to przepisy odrębne dopuszcza się odprowadzanie ścieków w sposób dopuszczalny przez przepisy odrębne;
- 6) Wody opadowe i roztopowe powinny być odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przeprojektować i przebudować te urządzenia; Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.)
- 8) 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;
- 9) Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych.

§15. 1. Potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora; Miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.).

2. Na terenach MN/U należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym oraz minimum 1 miejsce postojowe dla pracowników na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych, oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych.

3. Na terenach P,U i EF należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe dla pracowników na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych, oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych.

4. Nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc postojowych dla terenów ZL i R.

§16. 1. Do działek budowlanych oraz do budynków należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, spełniające wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w

sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn.zm.) Budowy i przebudowy zjazdów podlegają przepisom określonym w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.), w szczególności budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu. Zgodnie z art. 16 tej ustawy: budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

2. Obsługę komunikacyjną terenów projektuje się z dróg wewnętrznych, dróg gminnych, dróg powiatowych, dróg wojewódzkich. Zjazdy z dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz.1376 z późn. zm.). Do terenów EF nie przylegających do dróg istnieje dostęp do dróg, przez stanowiące jedną własność, części frontowe działek.

§17. 1. Tereny objęte planem przedstawione na załącznikach nr 4 w obrębie Domanin, nr 13 i nr 14 w obrębie Rzuchów przylegają do drogi wojewódzkiej nr 473, zaliczanej do dróg klasy G (głównych). Pozostawia się pas drogi wojewódzkiej w aktualnych liniach rozgraniczających – poza obszarem planu. Dla terenu przedstawionego na załączniku nr 4 w obrębie Domanin planuje się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, dla terenów przedstawionych na załącznikach nr 13 i nr 14 w obrębie Rzuchów planuje się obsługę komunikacyjną istniejącymi zjazdami z drogi wojewódzkiej po przebudowie zjazdów do pól.

2. Podziały terenów na działki budowlane oraz zabudowa i zagospodarowanie terenów na cele określone w planie nie mogą powodować konieczności budowy nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej.

3. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach powiatowych możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów. Zjazdy należy wykonywać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.). Tereny objęte planem przylegają do dróg powiatowych:

- do drogi powiatowej 3408P – teren przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 w obrębie Chełmno Parcele - gdzie pozostawia się pas drogowy poza granicami opracowania;
- do drogi powiatowej 3420P – tereny przedstawione na załączniku graficznym nr 2 w obrębie Cichmiana oraz nr 19 w obrębie Chruścin - gdzie pozostawia się pas drogowy poza granicami opracowania;
- do drogi powiatowej 3402P – teren przedstawiony na załączniku graficznym nr 7 w obrębie Karszew - gdzie pozostawia się pas drogowy poza granicami opracowania;
- do drogi powiatowej 3416P: teren przedstawiony na załączniku nr 16 w obrębie Tarnówka Wiesiołowska, gdzie planuje się poszerzenie tej drogi oznaczając poszerzenie symbolem KD-Z.

Rozdział 6.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§18. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń.

Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału dla terenów prowadzonych na podstawie przepisów odrębnych dla terenów: EF; , P,U; MN/U:

- minimalna powierzchnia działki – 15 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 30.000 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 4 m;
- maksymalna szerokość frontu działki – 1000 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

Rozdział 7.

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

§19. 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.

§20. Na terenach objętych planem dla wszystkich rodzajów budynków ustala się dachy płaskie lub strome: jednospadowe lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;

§21. 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 elektrowni fotowoltaicznych oznaczonych symbolem EF

§22. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **EF** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: elektrownia fotowoltaiczna, sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe, magazyny energii, towarzyszące obiekty budowlane.

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

- 1) Dla każdej działki obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 5 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 10 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 0,1;
- 2) W granicach terenu **EF** jako strefę ochronną ustala się teren przed liniami zabudowy oraz od strony pozostałych granic minimum w odległości 3 m od linii rozgraniczających teren **EF** z sąsiednimi działkami i sąsiednimi terenami, w strefie tej ustala się zakaz lokalizowania paneli fotowoltaicznych;
- 3) Wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,0 oznacza, iż można pozostawić działkę wolną od zabudowy budynkami, może być wykorzystana na funkcje nie wymagające budowy budynków;
- 4) Na terenach elektrowni należy zapewnić przejścia dla przemieszczania się zwierząt.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych symbolem P,U

§24. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **P,U** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowa usługowa.

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

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 15 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 20 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,5.

Rozdział 10.

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

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

§27. 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.

§28. 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 40% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów lasów oznaczonych symbolem ZL

§29. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem ZL przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących lasów.

§30. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia ZL ustala się zakaz wprowadzania budynków, także obiektów dla potrzeb gospodarki leśnej określonych w art.3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1275 z późn. zm.) poza urządzeniami melioracji wodnych, miejscami do składowania drewna.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolniczych oznaczonych symbolem R

§31. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia R przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne.

§32. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia R ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, także zabudowy zagrodowej.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych - klasy drogi zbiorczej oznaczonych symbolem KD-Z

§33. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem KD-Z przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej.

§34. Teren można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych - klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolem KD-L

§35. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem KD-L przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: droga klasy lokalnej.

§36. Teren można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych - klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem KD-D

§37. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KD-D** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej.

§38. Teren można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

§39. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KDW** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej.

§40. 1. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.
2. Do 100% terenu można utwardzić.

Rozdział 17.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa obszaru kolejowego oznaczonego symbolem KK.

§41. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KK** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: poszerzenie obszaru kolejowego.

§42. 1. Zagospodarowanie obszaru kolejowego podlega przepisom odrębnym. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 18.

Ustalenia końcowe

§43. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dąbie.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Dąbiu