

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 i miasta Dąbie
– Etap XII A”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm), w związku uchwałą Rady Miejskiej w Dąbiu Nr XIV/357/2022 z dnia 29 marca 2022 roku, Rada Miejska w Dąbiu uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§1.1. Stwierdza się, że „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII A” 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 roku, zmienionego Uchwałą Nr XLIII/348/2022 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 22 lutego 2022 r.

2. Uchwała się „Zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII A”, zwaną dalej planem.

§2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu stanowiący załączniki nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§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) nieprzekraczalna linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne i opisy na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu:

- 1) pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 2) oznaczenie drogi powiatowej.

§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 budynków;
- 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) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;

- 4) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 5) 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) **1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **1KR-KOP** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu;
- 3) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej.

§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 teren 1KDZ, jako przeznaczony wyłącznie na cele publiczne.

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

§8. 1. Przy lokalizowaniu budynków należy przestrzegać zdefiniowanej w § 4 oraz wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§9. 1. Tereny objęte planem tereny znajdują się poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.), w szczególności: nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody.

2. Dla terenów objętych planem nie uchwalono audytu krajobrazowego. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu,

3. Tereny objęte planem nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie znajdują się w obrębie udokumentowanych złóż, nie są terenami górniczymi, nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, znajdują się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

§10. Teren oznaczony symbolem 1MW kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§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 terenach objętych planem nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.
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. Dopuszcza się na terenach objętych planem prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej 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, w granicach których obowiązują przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych. Budynki należy zlokalizować wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego określone w przepisach odrębnych; 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 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;
- 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. 2233 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. 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 2022 r. poz. 1693). Dla terenu 1MW należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na trzy lokale mieszkalne. Dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych na terenie 1KR-KOP lub 1MW.

§16. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście 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. 2022 r. poz. 1225), 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). Zjazdy z dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.).

Rozdział 6.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§17. 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 terenu 1MW:

- minimalna powierzchnia działki – 15 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 6.637 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 4 m;
- maksymalna szerokość frontu działki – 66 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

Rozdział 7.

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

§18. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną linią zabudowy oraz gabarytami obiektów. Należy przestrzegać wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych wysokości budynków i budowli.

§19. 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 terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 1MW

§20. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1MW przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§21. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1MW ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 15 m;
- maksymalna wysokość budynków i wiat garażowych – 4 m;
- maksymalna wysokość budowli – 10 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,3 do 2,0;

- 2) Ustala się dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków garażowych i wiat garażowych dachy płaskie lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połąci dachowych od 0 stopni do 45 stopni.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu oznaczonego symbolem 1KR-KOP

§22. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KR-KOP** przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu przeznaczenie uzupełniające, dopuszczalne, przez które należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie każdego przeznaczenia podstawowego: wiaty parkingowe, obiekty małej architektury w tym miejsce gromadzenie odpadów.

§23. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KR-KOP** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy budynkami [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 0,8.
- 2) Na każdej działce budowlanej funkcję komunikacji drogowej wewnętrznej i parkingu, można realizować łącznie lub zamiennie.
- 3) Ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połąci dachowych od 0 stopni do 30 stopni.
- 4) Obiekty budowlane na terenie 1KR-OP należy sytuować w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693).

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem 1KDZ

§24. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** przeznaczenie: tereny drogi zbiorczej.

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

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§26. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dąbie.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Dąbiu