

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 B”**

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 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977 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 B” 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 B”, zwaną dalej planem.

§2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu stanowiące załączniki od nr 1 do nr 10:
 - Bród – zał. nr 1;
 - Bród – zał. nr 2;
 - Dąbie – zał. nr 3;
 - Dąbie – zał. nr 4;
 - Domanin – zał. nr 5;
 - Gaj – zał. nr 6;
 - Kupinin – zał. nr 7;
 - Zalesie – zał. nr 8;
 - Zalesie – zał. nr 9;
 - Zalesie – zał. nr 10;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 11;
- 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 12;
- 4) dane przestrzenne, 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.

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

- 1) pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 2) pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych niskiego napięcia;
- 3) oznaczenie drogi wojewódzkiej przylegającej do granicy obszaru;
- 4) oznaczenie drogi powiatowej przylegającej do granicy obszaru;
- 5) cały obszar znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Warty PLB300002;
- 6) cały obszar znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 Pradolina Warszawsko-Berlińska PLB100001;

- 7) cały obszar znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 Pradolina Bzury – Neru PLH100006;
- 8) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q = 1\%$).

§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; przed nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację w szczególności: dojazdów, podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linią zabudowy do 1,5 m wyłącznie takich elementów budynku jak: balkon, wykusz, schody, pochylnia, rampa, taras, wiatrołap, oraz detali wystroju architektonicznego budynku w szczególności takich jak gzyms, okap dachu, rynna; dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych: remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych o ile nie spowoduje to zbliżenia obiektu do drogi;
- 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) uzupełniającym sposobie zabudowy i zagospodarowania – należy przez to rozumieć: sposób lub sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach; dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 40%;
- 6) 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) **1MN, 2MN, 3MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) **1RZP** – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 4) **1RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 5) **1RA** – teren akwakultury i obsługi rybactwa;
- 6) **1RNR** – teren gruntów ornych oraz upraw;
- 7) **1ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 8) **1L, 2L, 3L** – tereny lasów;
- 9) **1KDZ, 2KDZ** – tereny dróg zbiorczych;
- 10) **1KDL** – teren drogi lokalnej;
- 11) **1KDD, 2KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 12) **1KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§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: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD jako przeznaczone 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 zdefiniowanych w § 4 oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych 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 przedstawione na załącznikach: nr 1 i nr 2 w obrębie Bród oraz nr 6 w obrębie Gaj 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 zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 22 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Warty PLB300002 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2022 r. poz. 1567). Zakazuje się lokalizacji inwestycji sprzecznych z celami ochrony ustanowionymi dla tego obszaru.

2. Tereny objęte planem przedstawione na załączniku nr 5 w obrębie Domanin położone są w granicach obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001. Zagospodarowanie tych terenów musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w szczególności z 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 Natura 2000 Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001 (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2016 r. poz. 2291 z późn. zm.). Zakazuje się lokalizacji inwestycji sprzecznych z celami ochrony ustanowionymi dla tego obszaru. Na terenie IRA ustala się ekstensywny system chowu ryb oraz obowiązek stosowanie dobrych praktyk na rzecz różnorodności biologicznej.

3. Tereny objęte planem przedstawione na załączniku nr 5 w obrębie Domanin położone są w granicach obszaru Natura 2000 - obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Pradolina Bzury-Neru PLH100006. Zagospodarowanie tych terenów musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w szczególności z 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 z późn.zm.). Zakazuje się lokalizacji inwestycji sprzecznych z celami ochrony ustanowionymi dla tego obszaru. Na terenie IRA ustala się ekstensywny system chowu ryb oraz obowiązek stosowanie dobrych praktyk na rzecz różnorodności biologicznej.

4. Tereny objęte planem nie są położone w obrębie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu.

5. Tereny przedstawione na załącznikach: nr 1 i nr 2 w obrębie Bród oraz nr 6 w obrębie Gaj znajdują 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. Teren oznaczony symbolem 1RNR przedstawiony na załączniku nr 5 w obrębie Domanin - teren gruntów ornyczych oraz upraw na którym ustala się zakaz zabudowy znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na

100 lat (Q1%). Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się zmiany ukształtowania terenu.

7. 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 górnictwymi, nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§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.

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

4. Na terenach objętych planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; Zakazy te nie dotyczą lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz lokalizacji obiektów inwentarskich na terenie zabudowy zagrodowej oznaczonym symbolem 5RZM przedstawionym na załączniku nr 7 w obrębie Kupinin oraz na terenie zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonym symbolem 1RZ przedstawionym na zał. nr 10 w obrębie Zalesie.

5. Na terenach objętych planem obowiązuje zakaz lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

6. Tereny oznaczone symbolem RZM oraz 1RZ kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej.

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

§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 publicznych, 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 lub projektowanej sieci elektroenergetycznej;

- 2) Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV oraz 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 lub z indywidualnych ujęć wody;
- 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 obowiązek odprowadzenia 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) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi; Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację dołów chłonnych oraz zbiorników wód opadowych i roztopowych;
- 7) W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przeprojektować i przebudować urządzenia drenarskie; Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
- 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.
- 10) Na sieciach infrastruktury podziemnej oraz bezpośrednio w ich sąsiedztwie, a także bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi nie można wykonywać nasadzeń zieleni wysokiej.

§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, 1 miejsce postojowe dla pracowników na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych; 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 2024 r. poz. 320).

§16. 1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych do terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych 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. 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) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1518). 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 2024 r. poz. 320), 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. Tereny objęte planem przedstawione na załączniku nr 10 w obrębie Zalesie przylegają do drogi wojewódzkiej nr 263, zaliczanej do dróg klasy G (głównych). Obsługa komunikacyjna terenów możliwa jest z dróg gminnych oraz z drogi wojewódzkiej nr 263 na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 263 na podstawie przepisów odrębnych.

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 2024 r. poz. 320). Tereny objęte planem przylegają do dróg powiatowych:

- do drogi powiatowej 3442P – teren przedstawiony na załączniku nr 3 w obrębie Dąbie, gdzie planuje oznaczone symbolem 1KDL narożne ścięcie przy włączeniu drogi wewnętrznej do drogi powiatowej;
- do drogi powiatowej 3402P – tereny przedstawione na załącznikach nr 7 w obrębie Kupinin, gdzie pozostawia się pas drogowy poza granicami opracowania;
- do drogi powiatowej 3416P – tereny przedstawione na załączniku nr 8 w obrębie Zalesie, gdzie planuje się poszerzenie tej drogi oznaczając poszerzenia symbolami 1KDZ i 2KDZ;

4. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach gminnych możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów. Zjazdy należy wykonywać z zachowaniem przepisów określonych w ust. 1.

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 terenów MN:

- minimalna powierzchnia działki – 15 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 4 m;
- maksymalna szerokość frontu działki – 30 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

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

§19. Na terenach objętych planem obowiązuje:

- 1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dachy budynków powinny być strome, dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni.
- 2) Dla budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich ustala się dachy płaskie lub strome: jednospadowe lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni.
- 3) Elewacje budynków mieszkalnych jednorodzinnych 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 mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN

§21. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN** przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§22. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1MN, 2MN, 3MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
- maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 0,5;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,25.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM

§23. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM** przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej.

§24. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 10 m;
- maksymalna wysokość budowli – 14 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,2;
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczonego symbolem 1RZP

§25. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1RZP** przeznaczenie: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. Na terenie **1RZP** zakazuje się budowy budynków mieszkalnych.

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

Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 10 m;
- maksymalna wysokość budowli – 14 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,2;
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,00 do 1,0;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonego symbolem 1RZ

§27. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1RZ** przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem.

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

Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 10 m;
- maksymalna wysokość budowli – 14 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,2;
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,00 do 1,0;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu akwakultury i obsługi rybactwa oznaczonego symbolem 1RA

§29. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1RA** przeznaczenie: terenu akwakultury i obsługi rybactwa.

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

Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,8;
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,00 do 0,1;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,1.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu gruntów rolnych oraz upraw oznaczonego symbolem 1RNR

§31. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1RNR** przeznaczenie: teren gruntów rolnych oraz upraw.

§32. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1RNR** zakazuje się realizacji zabudowy.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zieleni naturalnej oznaczonego symbolem 1ZN

§33. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: teren istniejącej zieleni naturalnej.

§34. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1ZN** zakazuje się realizacji zabudowy.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów lasów oznaczonych symbolami 1L, 2L

§35. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1L, 2L** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.

§36. Na terenach oznaczonym symbolami przeznaczenia **1L, 2L** ustala się zakaz wprowadzania 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 2024 r. poz. 530), poza realizacją linii podziału przestrzennego lasu, urządzeń melioracji wodnych, miejsc do składowania drewna, dróg leśnych, linii energetycznych.

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu lasów oznaczonego symbolem 3L

§37. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **3L** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.

§38. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **3L** dopuszcza się realizację obiektów związanych z gospodarką leśną, zajętych pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej określonych w art.3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 530). Ustala się

następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

Dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,8;
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,00 do 0,1;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,1.

Rozdział 17.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg zbiorczych oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ

§39. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDZ** przeznaczenie: tereny dróg zbiorczych.

§40. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenów podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 18.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem 1KDL

§41. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

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

Rozdział 19.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD

§43. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD** przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych.

§44. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenów podlega przepisom odrębnym.

Rozdział 20.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR

§45. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§46. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 21.

Ustalenia końcowe

§47. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%, poza terenami będącymi własnością gminy.

§48. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dąbie.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Dąbiu