

Rady Miejskiej w Dąbiu
z dnia 12 maja 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Dąbie, z wyłączeniem działki
zabudowanej nr 1272 przy ul. Nadrzecznej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z
dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz.U.
z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późno zm./, art. 10 ust. 3
w zw. z art. 36 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o
zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 1999 r. Nr 15,
poz. 139, z późno zm./ oraz art. 85 pkt 2 ustawy z dnia
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717/ Rada Miejska w Dąbiu uchwała
co następuje:

ROZDZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie, z wyłączeniem działki zabudowanej nr 1272 przy ul. Nadrzecznej
2. Granice obszaru objętego opracowaniem oznaczono na rysunku planu w skali 1:5000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiąc do niej załącznik nr 1
3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:
 - a/ przeznaczenia terenów na różne funkcje
 - b/ przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania
 - c/ informacji o uciążliwości i ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu terenów
 - d/ informacji o terenach i obiektach podlegających ochronie

ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§2

Przeznaczenie terenów na różne funkcje:

1. Ustala się następujące, według oznaczeń naniesionych na rysunku planu, przeznaczenie terenów pod:

- MM** - zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi
(dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego)
- MN** - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i małych domów o niskiej intensywności
(dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego oraz obiektów i urządzeń towarzyszących)
- MR** - zabudowę mieszkaniową zagrodową i jednorodzinną
(dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego oraz obiektów i urządzeń towarzyszących)
- UP** - usługi publiczne, obejmujące tereny pod usługi oświaty, kultury, opieki społecznej, ochrony zdrowia, sportu, ochrony p.-poż., oraz obiekty administracji publicznej i obiekty sakralne
(dopuszcza się lokalizację mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego)
- UC** - usługi komercyjne, obejmujące tereny pod usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, ochrony zdrowia, turystyki, komunikacji, rozrywki i banki
(dopuszcza się lokalizację mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego)
- AG** - zabudowę aktywizacji gospodarczej (zakłady różnej produkcji i przetwórstwa, zakłady rzemieślnicze, składy, magazyny i bazy)
- RP** - uprawy rolne i ogrodnicze bez prawa zabudowy (dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej)
- RM** - uprawy rolne i ogrodnicze z dopuszczeniem zabudowy rolniczej i infrastruktury technicznej
- RZ** - łąki i pastwiska bez prawa zabudowy
(dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej)
- RL** - lasy i zadrzewienia
- RH** - zabudowę urządzeń obsługi gospodarki rolnej i leśnej
- ZP** - zieleń parkową, skwery i zieleńce
- ZI** - zieleń izolacyjną wokół urządzeń uciążliwych

- zc** - cmentarze /czynne i nieczynne/
(dopuszcza się lokalizację obiektów sakralnych i cmentarnych)
- W** - rzeki, stawy i ciek wodne wraz z otuliną ochronną
- KS** - urządzenia komunikacji obejmujące tereny przystanku autobusowego, stacji paliw i parkingi
(dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych)
- KG** - ulice główne, klasy G /w ciągu dróg wojewódzkich/
- KZ** - ulice zbiorcze, klasy Z
- KD** - ulice dojazdowe, klasy D
- EE** - stację rozdzielczą (GPZ)
- WZ** - ujęcie wody i stację uzdatniania
- NO** - oczyszczalnię ścieków

2. Funkcje terenów

- a/ podstawowa - oznaczona na rysunku planu symbolem literowym (dużych liter)
- b/ uzupełniająca - opisana w przeznaczeniu terenów w oznaczeniach rysunku i treści § 2 tekstu uchwały.
Zabudowa o funkcji uzupełniającej może być realizowana tylko w powiązaniu z realizacją zabudowy o funkcji podstawowej, stanowiącej dominującą funkcję terenu
- c/ wykluczona - stwarzająca zagrożenie dla zdrowia ludzi działalność produkcyjna i usługowa

§3

Parametry układu komunikacji:

1. Adaptuje się istniejące ulice i place w liniach rozgraniczających wraz ze stanem ich zagospodarowania i uzbrojenia
2. Szerokość projektowanych ulic w liniach rozgraniczających:
 - 1) ulice główne /KG/ ze ścieżką rowerową - 25 m
 - 2) ulice zbiorcze /KZ/ ze ścieżką rowerową - 22 m
 - 3) ulice zbiorcze /KZ/ bez ścieżki rowerowej - 20 m
 - 4) ulice lokalne /KL/ ze ścieżką rowerową - 14 m
 - 5) ulice lokalne /KL/ bez ścieżki rowerowej - 12 m
 - 6) ulice dojazdowe /KD/ - 10 m
 - 7) ulice wewnętrzne /dojazdy/ nie będące drogami publicznymi - 4-8 m
3. Narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach ulic lokalnych i dojazdowych zapewniające pole widoczności - min. 5x5 m

4. Szerokość projektowanych ścieżek rowerowych:
 - 1) jednokierunkowych - min. 1,5 m
 - 2) dwukierunkowych - min. 2,0 m

§ 4

Zasady kształtowania układu komunikacji:

1. Adaptuje się istniejące ulice i place w liniach rozgraniczających i dopuszcza ich przebudowę i modernizację
2. Wzdłuż dróg należy projektować:
 - zatoki postojowe
 - ścieżki rowerowe
 - zielen o charakterze izolacyjnym
3. Docelowo projektuje się zmianę przebiegu ruchu tranzytowego przez miasto w ciągu drogi wojewódzkiej nr 473 i powiatowej nr 16406
4. Miejsca postojowe dla samochodów przy obiektach usługowych należy projektować w granicach lokalizacji inwestycji

§5

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z miejskiej sieci wodociągowej podłączonej do ujęcia wody i stacji uzdatniania położonej przy ul. Łęczyckiej
2. Odprowadzenie ścieków poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków położoną przy ul. Żeromskiego. Na terenach niewyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, oraz ich wywóz na teren komunalnej oczyszczalni zgodnie z przepisami szczególnymi
3. Odprowadzenie wód deszczowych do odbiorników naturalnych (kanałów, rowów i cieków). Ścieki deszczowe wymagające podczyszczenia należy odprowadzać do odbiorników zgodnie z przepisami szczególnymi
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących lub uzupełnianych, w miarę potrzeb, sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych. Odległość budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 1 kV, musi być obliczana każdorazowo przy projektowaniu zabudowy działki lub terenu wg PN-75/E-05100. W przypadku realizacji nowych stacji transformatorowych należy zabezpieczyć dojazd do terenu ich lokalizacji. Wyznacza się teren /EE/ pod lokalizację stacji rozdzielczej /GPZ/

5. Ogrzewanie obiektów z własnych lub zdalaczynnych ciepłoków opalanych paliwem ekologicznym
6. Trasy infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, poza ich pasami drogowymi. W przypadku wąskich ulic i dojazdów dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren sąsiednich działek.
7. Zasilanie obiektów budowlanych z miejskich sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami projektów przyłączy i warunkami zaopatrzenia w poszczególne media

§ 6

Granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych

1. Ustala się zabytkowe tereny /układ urbanistyczny oraz obiekty architektury i budownictwa:
 - układ urbanistyczny miasta Dąbie /poł. XV-XIX w./, wzmiankowanego jako miasto w 1397 r., lokowanego na prawie niemieckim przywilejem Władysława Jagiełły w 1423 r., a potwierdzone przez Zygmunta I Starego w 1528 r.
 - zespół kościoła par. p.w. Św. Mikołaja, z kościołem, mur., 1807 -1809 r., bramą - dzwonnica, mur., 1 poł. XIX w., kostnicą lob. salka parafialna/, mur., 1 poł. XIX w., plebania, mur. XIX w.
 - zespół kościoła ewangelickiego, z kościołem, mur., k. XIX w., pastorówka lob. przed-szkole/, mur., k.XIX w.
 - synagoga lob. dom przy ul. Konopnickiej 4/, mur., k. XIX w., przebudowa l. 60 XX w.
 - kościół Baptystów lob. dom przy ul. Łęczyckiej 39/ mur., ok. 1939 r.
 - zespół cmentarza par. rzymsko-katolickiego, czynnego, obejmujący: cmentarz, 1 poł. XIX w., kaplicę drewn., k. XIX w., bramę, mur., pocz. XX w.
 - zespół cmentarza ewangelickiego, nieczynnego, obejmujący: cmentarz, 1 poł. XIX w., bramę, mur., XIX-XX w.
 - cmentarz żydowski, nieczynny
 - ratusz, mur., 1814 r., ost. remont 1995-1998 r.
 - szkoła /przy ul. 3 Maja/ mur., l. 30 XX w.
 - bank spółdzielczy I dom przy ul. Piłsudskiego 17/, mur., ok. 1920 r.

- zespół domu handlowego Woltmana / ob. zakł. "Graval" / przy ul. Kilińskiego 31, obejmujący: dom handlowy, ob. dom, mur., l. 20 XX w., magazyn, mur., l. 30 xx w., oraz 2 magazyny /hale produkcyjnej, mur., l. 30 xx w.
- poczta /przy ul. Kolskiej 21/, mur., ok. 1902 r.
- park miejski im. T. Kościuszki /przy ul. Kościuszki 1/, l. ćw. XX w.

ul. Asnyka

- dom nr 3, mur. z ok. 1920 r
- dom nr 4, mur. 1910 r.
- dom nr 6, mur. 1920 r.
- dom nr 7, mur. ok. 1910 r.
- zespół domu nr 8 obejmujący dom, mur. 1920 r. ,oficynę, mur. 1929 r.
- dom nr 9, mur. 1917 r.
- dom nr 14 mur. , z ok. 1930 r.
- dom nr 16 mur. , z ok. 1920 r.

ul. Kilińskiego

- dom nr 4, drewno - mur., 1850 r.
- dom nr 16, mur., p. XX w.

ul. Kolska

- dom nr 1, drewn k. XIX
- dom nr 3, mur. , 1826 r.
- dom nr 4, mur. , k. XIX w.
- dom nr 4a, mur. 1 pał. XIX w.
- dom nr 9, drewn ok 1939 r.
- dom nr 10 mur. k. XIX
- dom nr 12 mur. ok. 1938 r.
- dom nr 17 mur. 1929 r.
- dom nr 24, drewn. , XVIII/XIX w.
- dom nr 25, drewn. , 1936 r.
- dom nr 36, mur. z ok. 193 r.
- dom nr 37 mur. 1928 r.

ul. Kościuszki

- dom nr 6, drewn., 1870 r.
- dom nr 15, mur., k. XIX w.
- dom nr 18, mur., 1929 r.
- dom nr 21, mur., 1930 r.
- dom nr 26, mur., 1901 r.
- dom nr 34, mur., 1901 r.
- dom nr 42, mur., z ok. 1920 r.
- dom nr 44, mur., z ok. 1920 r.

- dom nr 46, mur., z ok. 1920 r.

ul. 11 Listopada

- dom nr 35, mur., z ok. 1920 r.

ul. Łeczycka

- dom nr 3, mur. , pocz. xx w.
- dom nr 5, mur. , pocz. xx w.
- dom nr 6, drewn. z o poło XIX w.
- dom nr 7 ,mur. , 1937 r
- dom nr 9, drewn. k. XIX w.
- dom nr 13,mur. , z o 192 r.
- dom nr 21,drewno , z ok 1880 r.
- dom nr 22,mur. , z o 187 r.
- dom nr 31,mur. , 1929 r.
- dom nr 33,mur. , drewn. , k. XIX w.

ul. 1 Maja

- dom nr 2, mur., XVIII/XIX w.

pl. Mickiewicza

- dom nr 3, mur. , l 20 XX w.
- dom nr 4, mur. , l 80 XIX w.
- dom nr 5, mur. , k. XIX w.
- dom nr 7 mur. , k. XIX w.
- dom nr 8, mur. , pocz. XIX w.
- dom nr 9, mur. , pocz. XIX w.
- dom nr 13 mur. , z ok 1910 r
- dom nr 14 mur. , z ok 1910 r
- dom nr 16 mur. , k. XIX w.
- dom nr 16 mur. , k XIX w.

ul. Nadrzeczna

- dom nr 6, drewn. pocz. XIX w.
- dom nr 12 drewn. z ok poło XIX
- dom nr 18 mur. , 1890 r.
- dom nr 20, mur. , 1880 r.

ul. Kardynała Wyszyńskiego -

- dom nr 2, drewn., 1870 r.

ul. Żeromskiego

- dom nr 4, drewn., k. XIX w.

- rzeźnia miejska /przy ul. Sienkiewicza/, mur., XIX/XX w.
- młyn gospodarczy /przy ul. Kościuszki 34/,
mur., l. 30 XX w.

Wnioski konserwatorskie:

- 1/ Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego m. Dąbie obowiązuje:
 - a/ historyczne rozplanowanie
 - b/ historyczna linia zabudowy
 - c/ historyczna parcelacja
(niezbędne zmiany wymagają uzgodnienia SOZ)
 - d/ zachowanie zabytkowej zabudowy
 - e/ zachowanie zabytkowej zieleni
 - f/ zharmonizowanie nowych obiektów (zabudowa uzupełniająca, plombowa) z zabudową zabytkową w zakresie : skali, formy, materiału i kolorystyki
 - g/ podporządkowanie nowych elementów wyposażenia ulic i placów (mała architektura, reklamy, nawierzchnie, oświetlenie itp.) układowi zabytkowemu
 - 2/ Na terenie cmentarzy objętych ochroną konserwatorską obowiązuje:
 - a/ historyczne rozplanowanie
 - b/ zachowanie zabytkowej sztuki sepulkralnej i ogrodzenia
 - c/ zachowanie zabytkowej zieleni
 - 3/ Na terenie parku objętego ochroną konserwatorską obowiązuje:
 - a/ historyczne rozplanowanie
 - b/ zachowanie zabytkowej zieleni
 - 4/ Wszelkie zmiany planowane w obiektach i na obszarach objętych ochroną konserwatorską w odniesieniu do zabudowy i zieleni, podziałów geodezyjnych, prac ziemnych, zmian sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu wymagają uzgodnienia Kierownika Delegatury Służby Ochrony Zabytków w Koninie, działającego z upoważnienia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu
2. Ustala się doliny Warty i Neru, stanowiące wg koncepcji ECONET-PL i IKŚ - krajowy korytarz ochrony krajobrazu (oś ekologiczną ekosystemu), jako obszary predysponowane do szczególnej ochrony, z wyodrębnieniem terenów (rezerwatów) ścisłej ochrony
 3. Ustala się granice projektowanego rezerwatu "Dąbskie Błota", oznaczonego symbolem R1, położonego w dolinie Neru na łąkach typu łęgów rozlewiskowych o pow. około 900 ha. Jest to obszar o niezwykle bogatej awifaunie i skupisku lęgowym wielu gatunków ptaków, uznany za użytek ekologiczny uchwałą nr XXIII/129/2001 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 10 kwietnia 2001 r.

4. Ustala się tereny predysponowane do zalesienia
5. Ustala się tereny zagrożone zalewami rzeki Ner (częściowo chronione wałami przeciwpowodziowymi), dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów szczególnych

§7

Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MM** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1/ Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a/ przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną
 - b/ adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy
 - c/ zakaz nowej zabudowy zagrodowej
 - d/ zabudowa terenów obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - e/ gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie
 - f/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących
 - g/ dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego
 - h/ dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkańców i obsługi usług
 - 2/ Parametry zabudowy:
 - a/ ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do wysokości 3 kondygnacji
 - b/ intensywność zabudowy nie może przekroczyć 60 % powierzchni terenów
 - c/ minimum 20 % powierzchni terenów należy pozostawić jako powierzchnie biologicznie czynne
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1/ Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a/ przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i małych domów o niskiej intensywności

- b/ adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością realizacji remontów, przebudowy i rozbudowy
- c/ zakaz lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej
- dl zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- e/ zabudowa terenów obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- f/ gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie
- g/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących
- h/ dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego
- i/ dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkańców i obsługi usług

2/ Parametry zabudowy:

- a/ powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40 % powierzchni działek
- b/ minimum 30 % powierzchni działek należy pozostawić jako powierzchnie biologicznie czynne
- c/ wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, plus użytkowe poddasze
- d/ poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu
 - e/ w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci 30° do 40°

3/ Zasady podziału na działki budowlane:

- a/ według ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów oznaczonych symbolem MN
- b/ według wytycznych urbanistycznych sporządzonych przez uprawnionego urbanistę

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MR** obowiązują następujące ustalenia:

1/ Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową zagrodową i jednorodzinną
- b/ adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością realizacji remontów, przebudowy i rozbudowy

- c/ zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - d/ zabudowa terenów obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki 1 ich usytuowanie
 - e/ gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie
 - f/ dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w enklawach istniejącej zabudowy
 - g/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących
 - h/ dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego
 - i/ dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych
- 2/ Parametry zabudowy:
- a/ powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40 % powierzchni działek
 - b/ minimum 20 % powierzchni działek należy pozostawić jako powierzchnie biologicznie czynne
 - c/ wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, plus użytkowe poddasze
 - d/ poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu
 - e/ w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadałowe o nachyleniu połaci 30° do 40°
 - f/ zabudowa gospodarcza jednokondygnacyjna, plus użytkowe poddasze

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1/ Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a/ przeznaczenie terenów pod usługi publiczne
 - b/ adaptacja istniejącej zabudowy usług publicznych obejmujących usługi oświaty, kultury, sportu, opieki społecznej, ochrony zdrowia, ochrony p.-poż. oraz obiekty administracji publicznej i obiekty sakralne w granicach dotychczasowego użytkowania terenów, z możliwością realizacji remontów, przebudowy i rozbudowy obiektów
 - c/ zabudowa terenów niezabudowanych nowymi usługami

w zakresie planowanego przeznaczenia odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać projektowane obiekty i ich usytuowanie

- d/ gabaryty i charakter nowych obiektów usług muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie
 - e/ dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych oraz mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego
 - f/ wokół obiektów należy projektować przestrzeń publiczną z zielenią i małą architekturą
 - g/ obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych z uwzględnieniem osób niepełnosprawnych, stosownie do potrzeb i rodzaju funkcji usług
- 2/ Parametry zabudowy:
- a/ utrzymuje się dotychczasową wysokość zabudowy usług adaptowanych
 - b/ zachowuje się osie widokowe na obiekty zabytkowe
 - c/ intensywność nowoprojektowanej zabudowy usługowej uzależnia się od rodzaju usług i zapotrzebowania na ich realizację
 - d/ wysokość nowoprojektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UC** obowiązują następujące ustalenia:

- 1/ Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a/ przeznaczenie terenów pod usługi komercyjne
 - b/ adaptacja istniejącej zabudowy usług komercyjnych obejmujących usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, ochrony zdrowia, turystyki, komunikacji, rozrywki i banki w granicach dotychczasowego użytkowania terenów, z możliwością realizacji remontów przebudowy i rozbudowy obiektów
 - c/ zabudowa terenów niezabudowanych nowymi usługami w zakresie planowanego przeznaczenia odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać projektowane obiekty i ich usytuowanie
 - d/ gabaryty i charakter nowych obiektów usług muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie
 - e/ dopuszcza się lokalizację usług publicznych oraz

mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego

- f/ wokół obiektów należy projektować przestrzeń publiczną z zielenią i małą architekturą
- g/ obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych z uwzględnieniem osób niepełnosprawnych, stosownie do potrzeb i rodzaju funkcji usług

2/ Parametry zabudowy:

- a/ utrzymuje się dotychczasową wysokość zabudowy usług adaptowanych
- b/ zachowuje się osie widokowe głównych ciągów handlowych
- c/ utrzymuje się gabaryty i charakter wymienianej zabudowy w istniejących ciągach handlowych
- d/ intensywność nowoprojektowanej zabudowy usługowej uzależnia się od rodzaju usług i zapotrzebowania na ich realizację
- e/ wysokość nowej zabudowy do dwóch kondygnacji

6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **AG** obowiązują następujące ustalenia:

1/ Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie terenów pod zabudowę aktywizacji gospodarczej obejmującej zakłady różnej produkcji i przetwórstwa, zakłady rzemieślnicze, składy, magazyny i bazy
- b/ adaptacja istniejącej zabudowy w granicach dotychczasowego użytkowania terenów, z możliwością realizacji remontów, przebudowy i rozbudowy obiektów
- c/ zabudowa terenów nie zabudowanych nowymi obiektami w zakresie planowanego przeznaczenia odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać projektowane obiekty i ich usytuowanie
- d/ dopuszcza się lokalizację zapleczy administracyjnych i socjalnych
- e/ obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla pracowników z uwzględnieniem osób niepełnosprawnych

2/ Parametry zabudowy:

- a/ utrzymuje się dotychczasową wysokość zabudowy istniejących obiektów
- b/ wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji
- c/ powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40 % powierzchni działek

d/ minimum 20 % powierzchni działek należy pozostawić jako powierzchnie biologicznie czynne

e/ wokół ogrodzenia działek nasadzić zielen izolacyjną

7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RP** obowiązują następujące ustalenia:

Zasady zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie terenów pod uprawy rolne i ogrodnicze bez prawa zabudowy
- b/ adaptacja istniejącego stanu użytkowania i własności terenów
- c/ dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej

8. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** obowiązują następujące ustalenia:

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie terenów pod uprawy rolne i ogrodnicze z dopuszczeniem zabudowy rolniczej
- b/ adaptacja istniejącego stanu zabudowy, użytkowania i własności terenów
- c/ dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy rolniczej i infrastruktury technicznej

9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ** obowiązują następujące ustalenia:

Zasady zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie terenów - łąki i pastwiska bez prawa zabudowy
- b/ adaptacja istniejącego stanu użytkowania i własności terenów
- c/ zakaz zmiany użytkowania terenów
- d/ dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej

10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RL** obowiązują następujące ustalenia:

Zasady zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie - lasy i zadrzewienia
- b/ adaptacja istniejących lasów, terenów zalesionych i zadrzewień
- c/ dopuszcza się zalesienia wolnych enklaw w kompleksach leśnych
- d/ dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi gospodarki leśnej oraz urządzeń infrastruktury technicznej

11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RH** obowiązują następujące ustalenia:
- 1/ Zasady zagospodarowania terenów:
- a/ przeznaczenie terenów pod zabudowę urządzeń obsługi gospodarki rolnej i leśnej
 - b/ adaptacja istniejących urządzeń obsługi gospodarki rolnej i leśnej w granicach dotychczasowego użytkowania terenów, z możliwością realizacji remontów, przebudowy i rozbudowy obiektów
 - c/ zabudowa terenów obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać tego rodzaju budynki i ich usytuowanie
 - d/ dopuszcza się lokalizację zapleczy administracyjnych i socjalnych
 - e/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących
 - f/ obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla pracowników z uwzględnieniem osób niepełnosprawnych
- 2/ Parametry zabudowy:
- a/ utrzymuje się dotychczasową wysokość zabudowy istniejących obiektów
 - b/ wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji
 - c/ powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działek
 - d/ minimum 20% powierzchni działek należy pozostawić jako powierzchnie biologicznie czynne
 - e/ wokół ogrodzenia działek nasadzić zielen izolacyjną
12. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** obowiązują następujące ustalenia:
- Zasady zagospodarowania terenów:
- a/ przeznaczenie terenów pod zielen parkową, skwery i zieleńce
 - b/ adaptacja istniejących skwerów i parku miejskiego
 - c/ zakaz zmiany przeznaczenia terenów
13. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI** obowiązują następujące ustalenia:
- Zasady zagospodarowania terenów:
- a/ przeznaczenie terenów pod zielen izolacyjną wokół obiektów uciążliwych

- b/ zagospodarowanie zielenią głównych ulic i obiektów uciążliwych

14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **zc** obowiązują następujące ustalenia:

Zasady zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie terenów - cmentarze
- b/ adaptacja terenu cmentarza ewangelickiego, nleczynnego
- c/ adaptacja terenu cmentarza żydowskiego, nieczynnego
- d/ adaptacja cmentarza parafialnego, rzym.-kat., czynnego
- e/ dopuszcza się renowację i odbudowę cmentarzy nieczynnych
- f/ dopuszcza się lokalizację obiektów sakralnych i cmentarnych

15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **W** obowiązują następujące ustalenia:

Zasady zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie terenów - rzeki, stawy i ciek wodne
- b/ adaptacja rzeki Ner wraz z otuliną ochronną
- c/ adaptacja stawów, kanałów i rowów melioracyjnych wraz z otuliną ochronną
- d/ zakaz zrzutu ścieków bytowych bezpośrednio do rzeki Ner, stawów i cieków wodnych
- e/ zrzut wód opadowych do rzeki Ner po podczyszczeniu

16. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS** obowiązują następujące ustalenia:

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie pod urządzenia komunikacji obejmujące tereny przystanku autobusowego, stacji paliw i parkingów
- b/ adaptacja istniejącego przystanku autobusowego
- c/ adaptacja istniejącej stacji paliw i parkingów
- d/ na terenach stacji paliw i parkingów dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego

17. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KG** obowiązują następujące ustalenia:

Zasady zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie - ulice główne, klasy G
- b/ adaptacja istniejących ulic w liniach rozgraniczających z możliwością ich przebudowy i modernizacji
- c/ parametry i zasady kształtowania dla nowoprojektowanych ulic ustalono w § 3 i 4 uchwały
- d/ zmiana klasy ulicy może nastąpić w trybie ustawy o drogach

18. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KZ** obowiązują następujące ustalenia:

Zasady zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie - ulice zbiorcze, klasy Z
- b/ adaptacja istniejących ulic w liniach rozgraniczających, z możliwością ich przebudowy i modernizacji
- c/ parametry i zasady kształtowania dla nowoprojektowanych ulic ustalono w § 3 i 4 uchwały

19. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KL** obowiązują następujące ustalenia:

Zasady zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie - ulice lokalne, klasy L
- b/ adaptacja istniejących ulic w liniach rozgraniczających, z możliwością ich przebudowy i modernizacji
- c/ parametry i zasady kształtowania dla nowoprojektowanych ulic ustalono w § 3 i 4 uchwały

20. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD** obowiązują następujące ustalenia:

Zasady zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie - ulice dojazdowe, klasy D
- b/ adaptacja istniejących ulic w liniach rozgraniczających, z możliwością ich przebudowy i modernizacji
- ci parametry i zasady kształtowania dla nowoprojektowanych ulic ustalono w § 3 i 4 uchwały

21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **EE** obowiązują następujące ustalenia:

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a1 przeznaczenie - teren projektowanej stacji rozdzielczej energetycznej (GPZ)
- b1 zabudowa terenu w zakresie planowanego przeznaczenia odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać tego typu obiekty

22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **NO** obowiązują następujące ustalenia:

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) przeznaczenie - teren oczyszczalni ścieków
- b) adaptacja istniejącej oczyszczalni ścieków położonej przy **ul. Żeromskiego**
- c) wszelkie roboty budowlane i instalacyjne na terenie oczyszczalni odbywać się muszą stosownie do przeznaczenia terenu i przepisów szczególnych
- d) uciążliwość obiektu nie powinna wykraczać poza granice działki

§ 8

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, grunty rolne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu

§9

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

1. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych
2. Przestrzeganie zasady, że uciążliwość wykonywanej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic własności, na której jest wykonywana
3. Zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi
4. Utrzymanie drożności cieków wodnych oraz kanałów melioracyjnych i rowów odwadniających drogi i ulice
5. Gromadzenie odpadów w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia ich na gminne wysypisko śmieci
6. stosowanie do ogrzewania, w miarę możliwości, ekologicznych nośników energii

ROZDZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 10

Stawka będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 8% z wyjątkiem nieruchomości stanowiących własność gminy, dla których stawka wynosi 0%

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dąbie

§ 12

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
/-/Wacław Zwoniarkiewicz

