

U C H W A Ł A N ¨ XVI/111/2004

Rady Miejskiej w Dąbiu
z dnia 12 maja 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Dąbie

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 1994 r. 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 uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie
2. Granice obszaru objętego opracowaniem oznaczono na rysunku planu w skali 1:10000, 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:

- 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 sakralne
(dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych)
- UC** - usługi komercyjne, obejmujące tereny pod usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, ochrony zdrowia, turystyki i komunikacji
- 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 oraz zalesienia
(dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi gospodarki leśnej oraz urządzeń infrastruktury technicznej)
- RH** - zabudowę urządzeń produkcji rolnej i leśnej oraz obsługę gospodarki rolnej i leśnej
- ZP** - zieleń parkową, skwery i zieleńce
- ZC** - cmentarze - czynne i nieczynne
- W** - rzeki, stawy, zbiorniki i ciekі wodne wraz z otuliną ochronną
- KS** - urządzenia komunikacji obejmujące tereny stacji paliw i parkingi (dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych)
- A2** - projektowana autostrada Świecko-Warszawa-Terespol z węzłem "Dąbie"

- DW - drogi wojewódzkie: nr 263 Kłodawa-Dąbie i nr 473 Koło-Dąbie-Uniejów, obie klasy G wraz z zatokami przystanków komunikacji samochodowej
- DP - drogi powiatowe, klasy G i Z wraz z zatokami przystanków komunikacji samochodowej
- WZ - ujęcia wody i stacje uzdatniania
- NU - gminne wysypisko śmieci

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 drogi w liniach rozgraniczających wraz ze stanem ich zagospodarowania i uzbrojenia
2. Docelowa szerokość istniejących i projektowanych dróg w liniach rozgraniczających powinna wynosić:

1) autostrada Świecko-Warszawa-Terespol	-120 m
2) dróg wojewódzkich, klasy G	-25 m
3) dróg powiatowych, klasy G	-25 m
4) dróg powiatowych, klasy Z	-20 m
5) dróg gminnych, klasy L	-15 m
6) dróg gminnych, klasy D	-12 m
7) dróg dojazdowych (nie będących drogami publicznymi)	-min.4m

§4

Zasady kształtowania układu komunikacji gminy:

1. Adaptuje się istniejące drogi, ulice i place w liniach rozgraniczających i dopuszcza ich przebudowę i modernizację
2. Wzdłuż dróg należy projektować:
 - zatoki postojowe i parkingi
 - ścieżki rowerowe
 - zieleń o charakterze izolacyjnym

3. Miejsca postojowe dla samochodów przy obiektach usługowych należy projektować w granicach lokalizacji inwestycji
4. Adaptuje się przebieg trasy kolei normalnotorowej linii kolejowej Katowice-Gdynia wraz ze stacją osobowo-towarową "Dąbie" w miejscowości Kupinin
5. Docelowo projektuje się zmianę przebiegu drogi powiatowej nr 16406 we wschodniej części miasta Dąbie

§5

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie mieszkańców gminy w wodę odbywa się z następujących ujęć i stacji uzdatniania usytuowanych we wsiach: Augustynów, Chełmno-Parcele, Krzewo oraz w m. Dąbie.
2. Adaptuje się istniejącą oczyszczalnię ścieków typu ZBW położoną na obszarze m. Dąbie. Na terenach niewyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych oraz ich wywóz na teren komunalnej oczyszczalni zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Adaptuje się istniejące wysypisko śmieci położone na gruntach wsi Sobótka.
4. Odprowadzenie wód deszczowych do odbiorników naturalnych (kanałów, rowów i cieków). Ścieki deszczowe wymagające podczyszczenia należy odprowadzać do odbiorników zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. 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.
6. Ogrzewanie obiektów z własnych lub zdalaczynnych ciepłokół opalanych paliwem ekologicznym.
7. Trasy infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza ich pasami drogowymi. W przypadku wąskich dróg i dojazdów dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren sąsiednich działek.

8. Zasilanie obiektów budowlanych z istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami projektów przyłączy i warunkami zaopatrzenia w poszczególne media.

-5-

§ 6

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

- l. Ustala się zabytkowe tereny objęte strefą "OW" - obserwacji archeologicznej i strefą "W" - ochrony reliktyw archeologicznych oraz obiekty architektury i budownictwa w miejscowościach:

Augustynów

- dom nr 26, drewno 1850 r., remont 1998

Baranowiec

- cmentarz ewangelicki, 2 poł. XIX w., nieczynny dom nr 22, mur. 1932 r.
dom nr 23, mur. 1920 r.

Bór

- zagroda nr 8, obejmująca:
dom drewno 1914 r., stodołę drewno 1924 r. - dom nr 3, drewn., 1934 r.
- dom nr 17, drewn., 1923 r.
- dom nr 18, drewn., 1889 r.

Chełmno

- zespół kościoła par. p.w. Narodzenia NMP, z kościołem, mur., z ok. 1875 r., dzwonnice, mur., z ok. 1875 r., bramą, mur., z ok. 1875., organistówką, mur., z ok. 1938 r., lob. dom nr 301, plebanią, mur., z ok. 1938 r.
- cmentarz par. rzymsko-katolicki, 1 poł. XIX w., czynny
- cmentarz wojenny, 1914 r., nieczynny
- obóz zagłady, z okresu 1941-1945 r. obejmujący:
komendę obozu na terenie d. zespołu pałacowego /zburzonego w 1943 r./ oraz miejsce pochówku ofiar w lasach rzuchowskich
- osady: kultury łużyckiej, VII-VI w. p.n.e., kultury przeworskiej, II-IV w. p.n.e., oraz cmentarzysko kultury pomorskiej, VI-V w. p.n.e., objęte strefą "OW" - obserwacji archeologicznej - zagroda nr

36, obejmująca:

dom, mur., 1935 r., oborę, mur., 1938

r. - zagrodę nr 52, obejmująca:

dom, mur., 1930 r., oborę, glina, 1930

r. - dom nr 4, mur., 1930 r.

- dom nr 8, drewn., z ok. 1900 r.

- dom nr 9, drewn, z ok. 1939 r.
- dom nr 35 mur. , 1934 r.
- dom nr 36 a, mur. , 1935 r.
- dom nr 78, drewn. , 1910 r.
- dom nr 79, mur. , z ok. 1939 r.

Chruścin

- grodzisko pierścieniowate, kultury łużyckiej (VII-VI w. p.n.e.)
- osada kultury łużyckiej (VII-VI w. p.n.e.) objęta strefą "GW" obserwacji archeologicznej

Chwalborskie Holendry

- cmentarz ewangelicki, pocz. XX w., nieczynny

Cichmiana Dolna

- dom nr 47, mur., z ok. 1914 r.
- dom nr 59, mur., z ok. 1914 r.
- dom nr 66, mur., z ok. 1939 r.
- obora w zagrodzie nr 55, mur., z ok. 1850 r.

Cichmiana Górna

- zagroda nr 72, obejmująca:
dom, mur., 1898 r., oborę, mur., 1898 r., stodołę,
mur., 1898 r.

Domanin

- zagroda nr 13, obejmująca:
dom, mur. , 1936 r., oborę, mur. , 1936 r.
- zagroda nr 20, obejmująca:
dom, mur. , 1938 r. oborę, mur. , 1930 r.
- dom nr 29, mur. 1929 r.
- dom nr 31, mur. 1938 r.
- dom nr 36, mur. 1921 r.

Gaj

- dom nr 11, mur. , 1935 r.
- dom nr 32, mur. , 1937 r.
- dom nr 34, mur. , 1937 r.

Grabina Wielka

- cmentarz ewangelicki, 2 poł. XIX w., nieczynny
- zagroda nr 3, obejmująca:
dom, mur., 1908 r., stodołę, mur., 1908 r.
- zagroda nr 21, obejmująca:
dom, mur., 1917 r., oborę, mur., 1917 r.,
stodołę, mur., 1917 r.

- dom nr 1, mur., 1912 r.
- dom nr 4, glin., ok. 1920 r.
- dom nr 5, mur., 1901 r.
- dom nr 11, drewn., ok. 1871 r.

Karszew

- zespół pałacowo-folwarczny, obejmujący:
pałac, mur., 1876 r., oficynę, mur., l. 70 XIX, w.,
oborę, mur. p. XX w., park krajobrazowy, 2 poł. XIX w.
- cmentarzysko, kultury łużyckiej (VII-VI w. p.n.e)
objęte strefą "OW" obserwacji archeologicznej

Krzykosy

- zagroda nr 5, obejmująca:
dom, drewn., ok. 1910 r., stodołę, drewn., ok. 1910 r.
- dom nr 8, drewn., z ok. 1880 r.
- dom nr 12, drewn., z ok. 1939 r.

Kupinin

- kapliczka, mur. , z o 193 r
- kapliczka, mur. , 1932 r.
- zagroda nr 44, obejmująca:
dom, mur. z ok. 1935 r., oborę, mur. , z ok. 1935 r.
stodołę, mur. , z ok. 1935 r. wozownię, mur.
z ok. 1935 r
- zagroda nr 58, obejmująca:
oborę, mur. , z ok. 1900 r. stodołę, mur. ,
z ok. 1900 r
- dom nr 28, mur. , z o 193 r
- dom nr 29, drewn. z ok 1890 r.
- dom nr 37, glin. - mur., 1890 r.
- dom nr 49, glin. mur. 1890 r.
- dom nr 53, mur. , 1912 r.
- dom nr 66, mur. , z o 191 r

Ladorudz

- zagroda nr 15, obejmująca:
dom, mur., 1933 r., oborę, mur., 1930 r.
- zagroda nr 18, obejmująca:
dom, drewn., z ok. 1880 r., oborę, mur., z 1915 r.
- zagroda nr 23, obejmująca:
dom, drewn., z ok. 1930 r., obórkę, drewn., z
ok. 1930 r.
- dom nr 9, mur., 1938 r.
- dom nr 10, mur., 1930 r.
- dom nr 11, drewn., z ok. 1880 r.
- dom nr 13a, drewn., z ok. 1880 r.

- dom nr 17, mur., 1936 r.
- obora w zagrodzie nr 13, glin., z ok. 1880 r.

Lisice

- zespół dworski, obejmujący:
 - dwór drewn., poło XIX w., restaur. 1930 r.,
 - remont l. 80 XX w., bramę mur., 2 poło XIX w.,
 - park krajobrazowy, 2 poło XIX w.
- rządcówka lob. sklepi, mur., 2 poło XIX w.
- dom nr 1, mur., z ok. 1930 r.
- dom nr 3, glin., z ok. 1920 r.
- dom nr 9, glin., z ok. 1900 r.
- dom nr 28, mur., 1927 r.

Lutomirów

- dom nr 2/2a, mur. 1929 r.
- dom nr 6, drewn. 1926 r.
- dom nr 30 mur. , 1939 r
- dom nr 31, mur. , 1938 r
- dom nr 40 mur. , z ok. 1935 r.

Łusie

- cmentarz ewangelicki, 2 poło XIX w., nleczynny

Majdany

- cmentarz ewangelicki, 2 poło XIX w., nieczynny
- kapliczka, mur., 1935 r., restaur. 1997 r.
- dom nr 1, mur., 1935 r.
- dom nr 6, mur., 1929 r.
- dom nr 10, mur., z ok. 1935 r.

Rośle

- zagroda nr 40, obejmująca:
 - dom, mur., 1930 r., stodołę mur., 1906 r.
- zagroda nr 41, obejmująca:
 - dom, mur., 1912 r., oborę mur., 1928 r.,
 - stodołę, mur., 1934 r.

Rzuchów

- kompleks osadniczy I, kultury łużyckiej
(VII-VI w. p.n.e.), kultury przeworskiej (II-IV w.),
wczesnego średniowiecza (XIII-XIV w.) objęte strefą
"OW" obserwacji archeologicznej
- kompleks osadniczy II, kultury łużyckiej
(VII-VI w. p.n.e.), kultury przeworskiej (II-IV w.),

wczesnego średniowiecza (XIII-XIV w.) objęte strefa
"OW" obserwacji archeologicznej

- kapliczka, mur., 1946 r.
- kapliczka, mur., 1951 r.
- zagroda nr 51, obejmująca:
dom, mur., 1914 r., oborę ze stodołą, mur.,
drewn., 1914 r.
- zagroda nr 56, obejmująca:
dom, mur., 1939 r., oborę, mur., 1937 r., stodołę,
drewn., 1937 r.
- dom nr 16, drewn., z ok. 1900 r.
- dom nr 45, mur., 1920 r.
- dom nr 74, drewn., z ok. 1935 r.
- dom nr 95, mur., z ok. 1920 r.
- dom nr 117, mur., 1935 r.

Sobótka

- cmentarz ewangelicki, pocz. XX w., nieczynny
- zagroda nr 5, obejmująca:
dom, drewn., z ok. 1830 r., oborę, mur., 1885 r.,
stodołę, mur., 1935 r.
- zagroda nr 21, obejmująca:
dom, mur.-drewn., z ok. 1850 r., oborę, mur., 1926 r.
- dom nr 17, mur., 1936 r.

Tarnówka

- kapliczka, kam., 1935 r.
- zagroda nr 10, obejmująca:
dom, mur., 1935 r., oborę, mur., 1935 r.
- zagroda nr 18, obejmująca:
dom, mur., 1890 r., oborę, mur., 1890 r.
- zagroda nr 24, obejmująca:
dom, mur., z ok. 1939 r., oborę ze stodołą, mur., z
ok. 1939 r.
- zagroda nr 30, obejmująca:
dom, drewn., z ok. 1880 r., oborę, mur., z ok. 1939 r.,
stodołę, drewn., z ok. 1939 r.
- zagroda nr 55, obejmująca:
dom, mur., z ok. 1938 r., oborę, mur., z ok. 1935 r.
- dom nr 16, mur., z ok. 1939 r.
- dom nr 29, drewn., z ok. 1884 r.
- dom nr 52, mur., 1933 r.
- dom nr 58, mur., 1930 r.
- obora w zagrodzie nr 23, mur., 1935 r.

Wiesiołów

- zespół dworca kolejowego obejmujący:
dworzec, mur., 1932 r., rampę, mur., 1932 r., dom,
mur., 1932 r., oborę, mur., 1932 r., szalet, mur.,
1932 r.
- zagroda nr 6, obejmująca:
dom, mur., 1929 r., młyn wodny, ob. stodoła, mur.,
1929 r.
- zagroda nr 37, obejmująca:
dom, mur., z ok. 1900 r., piwnicę, mur., z ok. 1900 r.
- dom nr 1, mur., z ok. 1864 r.
- dom nr 2, z ok. 1939 r.
- dom nr 51, mur., 1935 r.
- dom nr 58, mur., 1889 r.

Zalesie

- zagroda nr 60, obejmująca:
dom, mur., z ok. 1930 r., oborę, mur., 1920 r.,
stodołę, mur., 1920 r.
- dom nr 1, mur., 1930 r.
- dom nr 16, mur., z ok. 1900 r.
- dom nr 32, mur., 1938 r.
- dom nr 42, mur., ok. 1930 r.
- stodoła w zagrodzie nr 13, mur., 1935 r.

Wnioski konserwatorskie:

- 1/ Na terenach zespołów dworsko-parkowych objętych
ochroną konserwatorską obowiązuje:
 - a/ historyczna parcelacja
 - b/ zachowanie zabytkowej zabudowy
 - c/ zachowanie zabytkowej zieleni
 - d/ podporządkowanie nowych obiektów układowi
zabytkowemu w zakresie lokalizacji, skali i formy
 - e/ użytkowanie nie kolidujące z historyczną funkcją
obiektu
- 2/ Na terenie cmentarzy objętych ochroną konserwatorską
obowiązuje:
 - a/ historyczne rozplanowanie
 - b/ zachowanie zabytkowej sztuki sepulkralnej
i ogrodu
 - c/ zachowanie zabytkowej zieleni
- 3/ Na terenach strefy "OW" - obserwacji archeologicznej
obowiązuje:

- a/ prowadzenie wszelkiej działalności tylko pod archeologicznym nadzorem konserwatorskim
 - b/ zawiadomienie służb konserwatorskich o planowanych pracach ziemnych
- 4/ Na terenach strefy "W" - ochrony reliktywów archeologicznych obowiązuje:
- a/ zakaz wszelkiej działalności inwestycyjnej
- 5/ 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 łęgowym 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 granice projektowanego rezerwatu faunistycznego "Dobrów", oznaczonego symbolem R2, położonego przy ujściu Neru do Warty na obszarze gmin: Koło, Kościelec, Brudzew i Dąbie o pow. około 450 ha. Jest to obszar łęgowy wielu gatunków ptaków.
5. Ustala się tereny predysponowane do zalesienia
6. Ustala się tereny zagrożone zalewami rzek Warty i Neru (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 **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
 - d/ 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

2. 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 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 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 czterospadowe o nachyleniu połaci 30° do 40°
 - f/ zabudowa gospodarcza jednokondygnacyjna, plus użytkowe poddasze

3. 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 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/ intensywność nowoprojektowanej zabudowy usługowej uzależnia się od rodzaju usług i zapotrzebowania na ich realizację
 - c/ wysokość nowej zabudowy do dwóch kondygnacji
4. 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 i komunikacji 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/ intensywność nowoprojektowanej zabudowy usługowej uzależnia się od rodzaju usług i zapotrzebowania na ich realizację

5. 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, składy, magazyny i bazy.
- b/ adaptacja istniejącej zabudowy w granicach dotychczasowego użytkowania terenów, z możliwością realizacji remontów, przebudowy i rozbudowy obiektów
- c/ zabudowa terenów niezabudowanych 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 zieleni izolacyjną

6. 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

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

Zasady zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie terenów pod uprawy rolne i ogrodnicze z dopuszczeniem zabudowy rolniczej i infrastruktury technicznej
- b/ 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
- c/ dopuszcza się lokalizację: szklarni, tuneli foliowych przechowalni produktów rolnych, owoców i warzyw, magazynów i składów o powierzchni użytkowej do 500 m²
- d/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących
- e/ wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji

8. 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

9. 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 zadrzewionych
- c/ poprawa wskaźnika zalesienia gminy poprzez efektywną gospodarkę zalesień
- d/ dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi gospodarki leśnej oraz urządzeń infrastruktury technicznej

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

1/ Zasady zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie terenów pod zabudowę urządzeń produkcji rolnej i leśnej oraz obsługę gospodarki rolnej i leśnej
- b/ adaptacja istniejących urządzeń produkcji rolnej i hodowli oraz 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

11. 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 parków podworskich
- c/ zakaz zmiany przeznaczenia terenów

12. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC** obowiązują następujące ustalenia:

Zasady zagospodarowania terenu:

- a/ przeznaczenie terenów - cmentarze
- b/ adaptacja cmentarza czynnego w Chełmnie
- c/ adaptacja cmentarzy nieczynnych w miejscowościach: Baranowiec, Chełmno, Domanin, Grabina Wielka, Łusie, Majdany, Sobótka, Tarnówka
- d/ dopuszcza się lokalizację obiektów sakralnych i cmentarnych
- e/ dopuszcza się renowację istniejącego stanu zagospodarowania cmentarzy nieczynnych

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

Zasady zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie terenów - rzeki, stawy, zbiorniki i cieki wodne
- b/ adaptacja istn. kanałów i rowów melioracyjnych wraz z otuliną ochronną
- c/ adaptacja zlewni rzek Warty i Neru
- d/ zakaz zrzutu ścieków bytowych bezpośrednio do zbiorników wód otwartych
- e/ zrzut wód opadowych do rzek, kanałów i rowów po podczyszczeniu

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

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a/ przeznaczenie pod urządzenia komunikacji obejmujące tereny przystanków autobusowych, stacji paliw i parkingi
- b/ adaptacja istniejących przystanków autobusowych
- c/ adaptacja istniejących parkingów
- d/ adaptacja istniejącej stacji paliw usytuowanej na gruntach wsi Sobótka z możliwością realizacji remontów, przebudowy i rozbudowy obiektu
- e/ dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego

15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **DW** obowiązują następujące ustalenia:
Zasady zagospodarowania terenów:
a/ przeznaczenie na drogi wojewódzkie, klasy G
b/ adaptacja pasów dróg w istniejących liniach regulacyjnych, z możliwością przebudowy i modernizacji dróg
c/ parametry i zasady kształtowania dróg wojewódzkich ustalono w § 3 i 4 uchwały
16. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **DP** obowiązują następujące ustalenia:
Zasady zagospodarowania terenów:
a/ przeznaczenie na drogi powiatowe, klasy G i Z
b/ adaptacja pasów dróg w istniejących liniach regulacyjnych, z możliwością przebudowy i modernizacji dróg
c/ parametry i zasady kształtowania dróg powiatowych ustalono w § 3 i 4 uchwały
17. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **WZ** obowiązują następujące ustalenia:
Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
a/ przeznaczenie - tereny ujęć wody i stacji uzdatniania
b/ adaptacja istniejących ujęć i stacji uzdatniania wody we wsiach: Augustynów, Chełmno, Parcele i Krzewo
c/ część obszaru gminy zaopatrywana jest w wodę z ujęcia zlokalizowanego w gminie Kłodawa
18. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **NU** obowiązują następujące ustalenia:
Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a/ przeznaczenie - gminne wysypisko śmieci
b/ adaptacja istniejącego wysypiska śmieci we wsi Sobótka
c/ wszelkie roboty budowlane i instalacyjne na terenie wysypiska śmieci odbywać się muszą stosownie do przeznaczenia terenu i przepisów szczególnych

§ 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
5. Gromadzenie odpadów w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia ich na wysypisko
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 %.

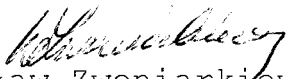
§ 11

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