

**U C H W A Ł A Nr X/77/2015
RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU
z dnia 29 września 2015 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Dąbie – Etap III.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVIII/298/2014 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 30 września 2014 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie, Rada Miejska w Dąbiu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu.

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbia – Etap III 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 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie – Etap III, zwaną dalej planem.

§ 2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki od nr 1 do nr 21 i od nr 23 do nr 28 oraz rysunek planu w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 22:
 - Augustynów – zał. nr 1;
 - Bród – zał. nr 2;
 - Bród – zał. nr 3;
 - Chełmno Wieś – zał. nr 4;
 - Chełmno Wieś – zał. nr 5;
 - Chełmno Wieś – zał. nr 6;
 - Chruścin – zał. nr 7;
 - Cichmiana – zał. nr 8;
 - Cichmiana – zał. nr 9;
 - Dąbie – zał. nr 10;
 - Dąbie – zał. nr 11;
 - Dąbie – zał. nr 12;
 - Domanin – zał. nr 13;
 - Grabina Wielka – zał. nr 14;

- Grabina Wielka – zał. nr 15;
 - Krzykosy – zał. nr 16;
 - Ladorudz – zał. nr 17;
 - Lisice – zał. nr 18;
 - Rośle – zał. nr 19;
 - Rzuchów – zał. nr 20;
 - Rzuchów – zał. nr 21;
 - Rzuchów – zał. nr 22;
 - Tarnówka Duża – zał. nr 23;
 - Tarnówka Duża – zał. nr 24;
 - Tarnówka Wiesiołowska – zał. nr 25;
 - Tarnówka Wiesiołowska – zał. nr 26;
 - Wiesiołów – zał. nr 27;
 - Zalesie – zał. nr 28;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 29;
- 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 30.

§ 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 na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) oznaczenie drogi wojewódzkiej przylegającej do granic obszaru;
- 2) oznaczenie drogi powiatowej przylegającej do granic obszaru;
- 3) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 4) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 5) strefa bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego;
- 6) granice Obszarów Natura 2000;
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszaru objętego planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą, iż przed nią nie należy sytuować obiektów budowlanych; przed nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się: remonty i przebudowy istniejących obiektów budowlanych nie powodujące zbliżenia obiektu do drogi, lokalizację dojazdów, miejsc postojowych, podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, słupowych stacji transformatorowych, tablic i urządzeń reklamowych, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną

linię zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych na odległość do 1,5 m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;

- 2) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu, który powinien dominować na terenie;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć możliwy, uzupełniający sposób zagospodarowania terenu, który nie powinien dominować na terenie;
- 5) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 7) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 8) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego;
- 9) strefie bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego - należy przez to rozumieć obszar, w granicach którego obowiązuje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1853).

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 5. Dla obszarów objętych niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazane poniżej symbole przeznaczenia:

- 1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 4) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 5) **MW/U/MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **Mri** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 7) **P, U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;
- 8) **ZL** – tereny lasów i zalesień;
- 9) **R** – tereny rolnicze;
- 10) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) **KD-Z** – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 12) **KD-L** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 13) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 6. 1. Obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze, o ile ustalenia szczegółowe nie wskazują inaczej, można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

2. Plan wyznacza tereny przeznaczone wyłącznie na cele publiczne – części dróg zbiorczych oznaczone symbolem KD-Z oraz część drogi lokalnej oznaczona symbolem KD-L.

3. Dopuszcza się na obszarach objętych planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.

4. Na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

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

2. Dopuszcza się na obszarach objętych planem możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5 m od tych granic.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony przyrodniczej, ochrony przeciwpowodziowej, ochrony stref ujęć wody, ochrony zbiorników wód otwartych, ochrony zbiorników wód podziemnych, zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych, terenów górniczych.

§ 9. 1. Tereny objęte planem przedstawione na załącznikach: nr 1 w obrębie Augustynów, nr 2 w obrębie Bród, nr 3 w obrębie Bród, nr 16 w obrębie Krzykosy, nr 20 w obrębie Rzuchów, nr 21 w obrębie Rzuchów oraz część terenu przedstawionego na załączniku nr 7 w obrębie Chruścin, położone są na obszarze Natura 2000 – Obszarze Specjalnej Ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002. Tereny objęte planem przedstawione na załącznikach: nr 10 w obrębie Dąbie, nr 11 w obrębie Dąbie, nr 13 w obrębie Domanin, położone są na obszarze Natura 2000 – Obszarze Specjalnej Ochrony ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001.

Zagospodarowanie tych terenów musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w szczególności z planami zadań ochronnych. Zakazuje się lokalizacji inwestycji sprzecznych z celami ochrony ustanowionymi dla tych obszarów.

Teren objęty planem przedstawiony na załączniku nr 13 w obrębie Domanin położony jest także na obszarze Natura 2000 - Obszarze Mającym Znaczenie dla Wspólnoty Pradolina Bzury-Neru PLH100006. Dla tego obszaru obowiązuje Zarządzenie 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). Plan zadań ochronnych nie wskazuje konieczności podejmowania działań ochronnych na terenie przedstawionym na załączniku nr 13 w obrębie Domanin.

2. Na terenie przedstawionym na załączniku nr 2 w obrębie Bród znajduje się część lasu, w którym stwierdzono występowanie gatunków mchów podlegających ochronie częściowej z możliwością pozyskiwania: widłozębu miotłowego, widłozębu kędzierzawego, rokitnika pospolitego oraz porostów: chrobotków.

Zinventaryzowano również fragmenty siedliska przyrodniczego – boru chrobotkowego. Dla ochrony stanowisk roślin i grzybów objętych ochroną gatunkową obowiązuje przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2013 r. poz. 627, z późn. zm.), w stosunku do gatunków objętych ochroną obowiązują zakazy określone w art. 51 tej ustawy wprowadzone: Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów.

W zakresie gospodarki leśnej na terenie przedstawionym na załączniku nr 2 w obrębie Bród ustala się ograniczanie zrębów zupełnych oraz wycinkę drzew i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleb i roślinności leśnej, ograniczanie regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami gospodarki leśnej.

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

- 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu;
- 2) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym;
- 3) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi, przy zalesieniu nieruchomości minimalna odległość napowietrznego przewodu linii energetycznej od każdego punktu korony drzewa powinna wynosić co najmniej 1 m dla linii o napięciu do 1kV oraz 4,6 m dla linii o napięciu powyżej 1kV.

4. Tereny przedstawione na załącznikach nr 1 w obrębie Augustynów, nr 2 i nr 3 w obrębie Bród, nr 16 w obrębie Krzykosy oraz nr 21 w obrębie Rzuchów, 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.

5. Tereny objęte planem nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie są terenami górniczymi.

6. Wszystkie tereny objęte planem znajdują się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

7. Tereny objęte planem, które zagrożone są zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego:

- część terenu przedstawionego na załączniku nr 3 - w obrębie Bród jest zagrożona zalaniem wodą o głębokości wynoszącej do 0,5 m, do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody wynoszącej ok. 96,49 m n.p.m.
- część terenu przedstawionego na załączniku nr 7 – w obrębie Chruścin jest zagrożona zalaniem wodą o głębokości wynoszącej do 0,5 m, do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody wynoszącej ok. 96,81 m n.p.m.
- część terenu przedstawionego na załączniku nr 8 – w obrębie Cichmiana jest zagrożona zalaniem wodą o głębokości wynoszącej do 0,5 m oraz niewielka część jest zagrożona zalaniem wodą o głębokości wynoszącej od 0,5 m do 2,0 m, do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody wynoszącej ok. 98,12 m n.p.m.
- część terenu przedstawionego na załączniku nr 21 – w obrębie Rzuchów jest zagrożona zalaniem wodą o głębokości wynoszącej do 0,5 m, do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody wynoszącej ok. 95,54 m n.p.m.

8. Teren objęty planem na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q\ 0,2\%$) o głębokości wody do 0,5 m, do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody ok. 97,45 m n.p.m., część terenu przedstawionego na załączniku nr 13 – w obrębie Domanin.

9. Na terenach wymienionych w ust. 7 i ust. 8 poziom posadzki parteru w nowej zabudowie należy ustalić powyżej rzędnych zwierciadła wody, zakazuje się podpiwniczeń zabudowy.

§ 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 obszarach planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w szczególności działalność na obszarach 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. Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

3. Tereny oznaczone symbolem RM kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej.

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

5. Tereny oznaczone symbolem MW/U/MN; MN/U; U/MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

6. Tereny oznaczone symbolem Mri kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§ 11. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) wytwórcy odpadów zobowiązani są do ich selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwienie, zgodnie z wymogami ochrony środowiska;
- 2) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami prawa miejscowego oraz przepisami odrębnymi w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Dąbie;
- 3) zakazuje się na obszarze planu tworzenia składowisk odpadów, lokalizacji instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych oraz miejsc retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych oraz instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów innych niż niebezpieczne zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; na obszarze planu zakazuje się zbierania odpadów niebezpiecznych poza terenem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej oznaczonym symbolem P, U przedstawionym na załączniku graficznym nr 26, na którym dopuszcza się zbieranie odpadów w tym odpadów niebezpiecznych o kodzie 19 08 10* – tłuszców i mieszanin olejów z separacji olej/woda innych niż wymienione w 19 08 09 oraz o kodzie 20 01 26* - oleje i tłuszcze inne niż wymienione w 20 01 25;
- 4) w celu realizacji selektywnej zbiórki, każda działka budowlana powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki przeznaczone do gromadzenia odpadów zmieszanych, odpadów ulegających biodegradacji oraz surowców wtórnych;
- 5) dopuszcza się usytuowanie zbiorczych pojemników selektywnego gromadzenia odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych;
- 6) 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 standardów jakości gleby i ziemi.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 12. 1. Tereny objęte planem: cały teren przedstawiony na załączniku nr 20 w obrębie Rzuchów oraz cały teren przedstawiony na załączniku nr 22 w obrębie Rzuchów, znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach strefy ustala się ochronę konserwatorską. Podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z późn. zm.).

2. Na terenach objętych planem nie planuje się obszarów przestrzeni publicznych definiowanych w ustawie 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, w tym przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w pasach równoległych do dróg, przed liniami zabudowy. Dopuszcza się prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów wyznaczonych w planie pod drogi publiczne: KD-Z i KD-L na zasadach określonych w art. 39 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, z późn. zm.) oraz na terenach wyznaczonych w planie pod drogi wewnętrzne KDW.

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

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem lub warunkami gruntowymi;
- 3) Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV oraz 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV; Miejsca dostępne dla ludności oraz tereny przeznaczone pod zabudowę należy wyznaczyć wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883). W granicach pasów technologicznych obowiązują także przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. Nr 47, poz. 401); 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.
- 4) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
- 5) Na terenach 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);
- 6) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej; Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

- 7) W razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Dyrektora RZGW w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2014 r. poz. 2129);
- 8) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz powierzchni nie zanieczyszczonych powinny być odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w razie braku możliwości przyłączenia do tych sieci dopuszcza się ich odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 9) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) Na terenach objętych planem przedstawionych na załącznikach nr 4, 10, 11, 15, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28 znajdują się urządzenia melioracji szczegółowych (rowy szczegółowe, urządzenia drenarskie). W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przeprojektować i przebudować urządzenia drenarskie. Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych powinny być realizowane w sposób nie zakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469);
- 11) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 12) Do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych należy stosować paliwa gazowe lub płynne, lub stałe oraz alternatywne źródła energii z wyłączeniem paliw węglowych wysokoemisyjnych. Dopuszcza się stosowanie paliw węglowych wyłącznie w wysokosprawnych i niskoemisyjnych kotłach węglowych;
- 13) Aktualnie na terenie miasta i gminy Dąbie brak jest sieci gazowych. Dla nowych sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych, należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych;
- 14) Na terenie objętym planem, przedstawionym na załączniku nr 8 znajduje się rurociąg przesyłowy dalekosiężny służący do transportu ropy naftowej i produktów naftowych z kablową linią łączności, linią telekomunikacyjną, dopuszcza się ich przebudowę, remont, rozbudowę.

§ 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 w budynku mieszkalnym;
- 3) Na terenie Mri należy zapewnić minimum jedno miejsce postojowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 4) Należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych, 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, z późn. zm.).

§ 16. 1. Tereny objęte planem przedstawione na załącznikach nr 4, 5, 6 w obrębie Chełmno Wieś, na załączniku nr 13 w obrębie Domanin oraz na załączniku nr 22 w obrębie Rzuchów, przylegają do drogi wojewódzkiej nr 473, zaliczanej do dróg klasy G (głównych). Pozostawia się pas drogi wojewódzkiej w aktualnych liniach rozgraniczających – poza obszarem planu. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze wojewódzkiej nr 473 możliwa jest za pośrednictwem istniejących zjazdów. Dopuszcza się przebudowy istniejących zjazdów na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, z późn. zm.). Nie zezwala się na lokalizację nowych, bezpośrednich włączeń (zjazdów, skrzyżowań) do drogi wojewódzkiej. Podziały terenów na działki budowlane, obrót nieruchomościami oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu na cele określone w planie nie mogą powodować konieczności nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej, które są zabronione.

2. Teren objęty planem przedstawiony na załączniku nr 25 w obrębie Tarnówka Wiesiołowska przylega do drogi wojewódzkiej nr 263, zaliczanej do dróg klasy G (głównych). Pozostawia się pas drogi wojewódzkiej w aktualnych liniach rozgraniczających – poza obszarem planu. Obsługa komunikacyjna terenu możliwa jest za pośrednictwem istniejącego zjazdu. Dopuszcza się przebudowę istniejącego zjazdu na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, z późn. zm.). Nie zezwala się na lokalizację nowych, bezpośrednich włączeń (zjazdów, skrzyżowań) do drogi wojewódzkiej nr 263. Podziały terenów na działki budowlane, obrót nieruchomościami oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu na cele określone w planie nie mogą powodować konieczności nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej, które są zabronione.

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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, z późn. zm.). Pozostawia się pasy dróg powiatowych w aktualnych liniach rozgraniczających poza obszarami planu oraz w granicach planu na terenach przedstawionych: na załączniku nr 7 w obrębie Chruścin, na załączniku nr 8 w obrębie Cichmiana oraz na załączniku nr 14 w obrębie Grabina Wielka. Tereny objęte planem przylegają do dróg powiatowych:

- do drogi powiatowej 3420P tereny przedstawione na załączniku nr 7 w obrębie Chruścin i na załącznikach nr 8 i nr 9 w obrębie Cichmiana; części pasa drogowego drogi 3420P objętego planem na załączniku nr 7 w obrębie Chruścin oraz na załączniku nr 8 w obrębie Cichmiana oznaczono symbolem KD-Z;
- do drogi powiatowej 3402P – ulicy Łęczyckiej i ulicy Kościuszki tereny przedstawione na załącznikach nr 10, 11, 12 w mieście Dąbie;
- do drogi powiatowej 3408P – teren przedstawiony na załączniku nr 14 w obrębie Grabina Wielka; części pasa drogowego drogi 3408P objętego planem na załączniku nr 14 w obrębie Grabina Wielka oznaczono symbolem KD-Z;
- do drogi powiatowej 3416P – tereny przedstawione na załączniku nr 19 w obrębie Rośle oraz na załącznikach nr 23 i 24 w obrębie Tarnówka Duża;
- do drogi powiatowej 3441P – teren przedstawiony na załączniku nr 26 w obrębie Tarnówka Wiesiołowska.

4. Projektuje się poszerzenie ulicy Nadrzecznej na przedłużeniu drogi powiatowej 3496P w mieście Dąbie do parametrów drogi klasy lokalnej KD-L.

5. Teren RM przedstawiony na załączniku nr 2 znajdujący się na działce o nr ewid. 141 w obrębie Bród oddalony jest od frontu działki, posiada dostęp do drogi publicznej dojazdem służącym komunikacji w obrębie gospodarstwa rolnego, przez frontową część tej działki o nr ewid. 141 w obrębie Bród. W przypadku wydzielenia geodezyjnego terenu RM dostęp do drogi publicznej dla terenu RM należy zapewnić w formie służebności drogowej po aktualnej trasie dojazdu do zabudowy przez grunty rolne i leśne z uwzględnieniem zasad gospodarki leśnej.

6. Dojazd do terenu przedstawionego na załączniku nr 27 w obrębie Wiesiołów zapewniony jest drogą wewnętrzną będącą we władaniu gminy.

7. Do obiektów budowlanych należy zapewnić drogi pożarowe spełniające wymagania określone w Rozporządzeniu 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).

Rozdział 6.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 17. 1. Nie ustala się na obszarach planu obowiązku przeprowadzania scaleń.

2. Dopuszcza się podziały i łączenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się podziały służące realizacji inwestycji celu publicznego dla uzbrojenia terenu, w takim przypadku nie ogranicza się wielkości działek.

Rozdział 7.

Ogólne zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń oraz obiektów wysokich.

§ 18. 1. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych. Maksymalna wysokość tych obiektów nie może przekroczyć 5 m. Lokalizując tablice i urządzenia reklamowe należy zachować odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, z późn. zm.).

2. Ogrodzenia terenów RM w obrębie Tarnówka Duża przedstawionych na załączniku nr 23 przy skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogą powiatową należy wykonać z narożnymi ścięciami o wymiarach 5 m x 5 m.

3. W przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0 m n.p.t. inwestycję należy zgłosić właściwym organom nadzoru nad lotnictwem wojskowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.

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

§ 19. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów. Na terenach planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych. Należy przestrzegać wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych wysokości budynków i budowli oraz położenia kalenic dachów.

§ 20. Na terenach objętych planem obowiązuje:

- 1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi usługami stanowiącymi mniej niż 50% powierzchni całkowitej budynku, dla budynków rekreacji indywidualnej ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dachy tych budynków powinny być strome, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;
- 2) Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługami, usługowych, usługowych z wbudowanym lokalem mieszkalnym, produkcyjnych, gospodarczych, budynków inwentarskich i budynków służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu w zabudowie zagrodowej, budynków magazynowych, garażowych, ustala się dachy płaskie lub strome: jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;
- 3) Elewacje budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi usługami stanowiącymi mniej niż 50% powierzchni całkowitej budynku, budynków rekreacji indywidualnej powinny być tynkowane w kolorach pastelowych lub wykonane z cegły, drewna albo kamienia w ich kolorystyce naturalnej;
- 4) Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic budynków frontowych określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą budynków gospodarczych i budynków garażowych;
- 5) Dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia - do zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie.

§ 21. Nie planuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza możliwością ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolem RM.

§ 22. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **RM** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

§ 23. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji nie związanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) na terenach **RM** przedstawionych na załączniku nr 2 w obrębie Bród i nr 11 w obrębie miasta Dąbie zakazuje się lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 3) na terenach **RM** przedstawionych na załącznikach: nr 2 w obrębie Bród, nr 7 w obrębie Chruścin, znajdujących się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002 oraz na terenie przedstawionym na załączniku nr 11 w obrębie Dąbie, w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001 zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, których realizacja spowoduje pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000 lub wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, lub pogorszy integralność obszarów Natura 2000 lub pogorszy powiązania z innymi obszarami.
- 4) na terenach przedstawionych na załącznikach nr 2 w obrębie Bród oraz po wschodniej stronie drogi powiatowej na terenie przedstawionym na załączniku nr 8 w obrębie Cichmiana zakazuje się realizacji podpiwniczeń zabudowy.

§ 24. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **RM** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 12,5 m;
- maksymalna wysokość budowli (nie dotyczy budowli reklamowych) – 20 m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 3;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1000 m²;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1;
- układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy lub prostopadły.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN.

§ 25. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **MN** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 26. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) na terenach MN przedstawionych na załącznikach: nr 3 w obrębie Bród, nr 21 w obrębie Rzuchów znajdujących się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002 zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, których realizacja spowoduje pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000 lub wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, lub pogorszy integralność obszarów Natura 2000 lub pogorszy powiązania z innymi obszarami.

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

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
- maksymalna wysokość budowli (nie dotyczy budowli reklamowych) – 10,5 m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 800 m²;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,5;

2) układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy lub prostopadły.

Rozdział 11.

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

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

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN/U** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) na terenach **MN/U** przedstawionych na załącznikach: nr 10 w obrębie Dąbie, znajdującym się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB10001 oraz nr 16 w obrębie Krzykossy, nr 20 w obrębie Rzuchów, znajdujących się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002 zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, których realizacja spowoduje pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000 lub wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, lub pogorszy integralność obszarów Natura 2000 lub pogorszy powiązania z innymi obszarami.

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

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
- maksymalna wysokość budowli (nie dotyczy budowli reklamowych) – 10,5 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800 m²;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1;
- układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy lub prostopadły;

- 2) na każdej działce budowlanej funkcję usługową można zrealizować jako wbudowaną w budynek mieszkalny jednorodzinny lub jako towarzyszący wolnostojący budynek usługowy; można zrealizować towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej budynki gospodarcze i garażowe; powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji usługowej musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe (powierzchnie zabudowy, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

Rozdział 12.

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

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

§ 32. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U/MN** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) na terenie **U/MN** przedstawionym na załączniku nr 11 w obrębie Dąbie znajdującym się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Pradolina Warszawsko - Berlińska PLB100001 oraz na terenie przedstawionym na załączniku nr 13 w obrębie Domanin znajdującym się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Pradolina Warszawsko - Berlińska PLB100001 oraz jednocześnie w granicach Obszaru Mającego Znaczenie dla Wspólnoty Pradolina Bzury-Neru PLH100006 zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, których realizacja spowoduje pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000 lub wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, lub pogorszy integralność obszarów Natura 2000 lub pogorszy powiązania z innymi obszarami.

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

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 12,5 m;
 - maksymalna wysokość budowli (nie dotyczy budowli reklamowych) – 14,5 m;
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 3;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000 m²;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
- 2) na każdej działce budowlanej funkcję mieszkaniową można zrealizować jako maksymalnie dwa lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy lub jako towarzyszący wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny; można zrealizować towarzyszące zabudowie budynki gospodarcze i garażowe,

powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji mieszkaniowej musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej; powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele mieszkaniowe (powierzchnie zabudowy, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji mieszkaniowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

Rozdział 13.

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

§ 34. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **MW/U/MN** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: lokale usługowe w budynkach mieszkalnych, wolnostojąca zabudowa usługowa, budynki garażowe, adaptowany w planie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MW/U/MN** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 36. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MW/U/MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
 - maksymalna wysokość budowli (nie dotyczy budowli reklamowych) – 10,5 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000 m²;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1;
 - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy lub prostopadły.
- 2) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę, w tym adaptuje się w planie istniejący jeden budynek mieszkalny o dwóch lokalach mieszkalnych – budynek mieszkalny jednorodzinny, dopuszcza rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów budowlanych, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych.
- 3) Dopuszcza się w budynkach adaptowanych w planie zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na lokale usługowe, także dopuszcza się lokalizację usług w nowych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych lub w rozbudowywanych częściach istniejącej zabudowy oraz wolnostojącą zabudowę usługową. Powierzchnia całkowita wbudowanych lokali usługowych musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku usługowego nie może być większa niż 300 m², przy czym powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe (powierzchnie zabudowane, miejsca postojowe,

powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonych symbolem Mri.

§ 37. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **Mri** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **Mri** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) na terenie **Mri** przedstawionym na załączniku nr 1 znajdującym się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002 zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, których realizacja spowoduje pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000 lub wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, lub pogorszy integralność obszarów Natura 2000 lub pogorszy powiązania z innymi obszarami.

§ 39. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **Mri** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 9,5 m;
- maksymalna wysokość budowli (nie dotyczy budowli reklamowych) – 10,5 m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 400 m²;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,6.

Rozdział 15.

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

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

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

dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 15 m;
- maksymalna wysokość budowli (nie dotyczy budowli reklamowych) – 60 m;
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 2000 m²;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;

- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
- układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki – dowolny.

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów lasów i zalesień oznaczonych symbolem ZL.

§ 42. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **ZL** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: istniejące i projektowane lasy.

§ 43. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **ZL** ustala się zakaz wprowadzania budynków, także obiektów dla potrzeb gospodarki leśnej określonych w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2014 r. poz. 1153, z późn. zm.), poza urządzeniami melioracji wodnych, liniami podziału przestrzennego lasu, drogami leśnymi, szkółkami leśnymi, miejscami do składowania drewna. Dopuszczalne jest przeznaczenie terenów dla przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej z uwzględnieniem zasad gospodarki leśnej.

§ 44. Na terenie przedstawionym na załączniku nr 22 w obrębie Rzuchów, oraz na części terenu przedstawionego na załączniku nr 2 w obrębie Bród planuje się zalesienie gruntów rolnych. Na części terenu ZL przedstawionego na załączniku nr 2 w obrębie Bród oraz na terenie ZL przedstawionym na załączniku nr 3 w obrębie Bród plan adaptuje istniejący drzewostan znajdujący się na gruntach rolnych.

§ 45. Dla terenów ZL przedstawionych na załącznikach: nr 2 i nr 3 w obrębie Bród położonych w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002 w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrodniczej obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 9.

Rozdział 17.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolniczych oznaczonych symbolem R1.

§ 46. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **R1** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: trwałe użytki zielone, łąki, pastwiska, stawy rybne i zbiorniki wodne służące wyłącznie dla rolnictwa, urządzenia melioracji wodnych.

§ 47. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **R1** wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy także zabudowy zagrodowej, dopuszcza się lokalizację obiektów wymienionych w § 6 ust. 1.

Rozdział 18.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolniczych oznaczonych symbolem R2.

§ 48. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **R2** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, trwałe użytki zielone, łąki, pastwiska, stawy rybne i zbiorniki wodne służące wyłącznie dla rolnictwa, urządzenia melioracji wodnych.

§ 49. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia R2 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, także zabudowy zagrodowej. Poza strefą bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego dopuszcza się lokalizację obiektów wymienionych w § 6 ust. 1.

Na terenie **R2** przedstawionym na załączniku nr 8 ustala się strefę bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego – rurociągu paliwowego, wynoszącą 16 m od osi rurociągu, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 19.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem WS.

§ 50. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **WS** przeznaczenie: podstawowe: istniejące ciek i zbiorniki wodne.

§ 51. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **WS** adaptuje się istniejące ciek i zbiorniki wodne. Dopuszcza się działania mające na celu poprawę stanu sanitarnego wód oraz konserwację, przebudowę w szczególności pogłębianie, oczyszczanie, porządkowanie. Należy zachować ciągłość przepływu wód. Minimum 80% terenu powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

Rozdział 20.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej - klasy drogi zbiorczej oznaczonego symbolem KD-Z.

§ 52. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **KD-Z** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej.

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

Rozdział 21.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej - klasy drogi lokalnej, oznaczonego symbolem KD-L.

§ 54. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **KD-L** przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: droga klasy lokalnej.

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

Rozdział 22.

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

§ 56. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna
przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej.

§ 57. 1. Szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.
2. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 23.

Ustalenia końcowe.

§ 58. Wejście w życie planu powoduje utratę mocy „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie” uchwalonego Uchwałą Nr XVI/111/2004 z dnia 12.05.2004 r. Rady Miejskiej w Dąbiu (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2004 r. Nr 111, poz. 2218) oraz „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie” uchwalonego Uchwałą Nr XVI/110/2004 z dnia 12.05.2004 r. Rady Miejskiej w Dąbiu (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2004 r. Nr 111, poz. 2217), w granicach obszarów objętych planem.

§ 59. Grunty leśne przedstawione na załączniku nr 7 w obrębie Chruścin oraz na załączniku nr 21 w obrębie Rzuchów objęte są ostateczną decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego DR-I.7151.36.2015 z dnia 21 maja 2015 r. wyrażającą zgodę na przeznaczenie nieleśne.

§ 60. Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% za wyjątkiem gruntów będących własnością Gminy Dąbie, dla których ustala się stawkę 0%.

§ 61. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dąbie.

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

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**
Zenon Wasiaś