

**UCHWAŁA NR XXIV/194/2016
RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU**

z dnia 28 grudnia 2016 r.

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

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 (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 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 (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XI/94/2015 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 27 października 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy 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 Dąbie – Etap V 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 V, zwaną dalej planem.

§ 2. Załącznikami do planu są:

1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 7, rysunek planu w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 5:

- Augustynów – zał. nr 1;
- Augustynów – zał. nr 2;
- Baranowiec – zał. nr 3;
- Baranowiec – zał. nr 4;
- Chełmno Parcele – zał. nr 5;
- Chełmno Parcele – zał. nr 6;
- Chełmno Wieś – zał. nr 7;
- Chełmno Wieś – zał. nr 8;
- Chruścin – zał. nr 9;
- Chruścin – zał. nr 10;
- Cichmiana – zał. nr 11;
- Cichmiana – zał. nr 12;
- Dąbie – zał. nr 13;
- Dąbie – zał. nr 14;
- Dąbie – zał. nr 15;
- Domanin – zał. nr 16;
- Domanin – zał. nr 17;

- Domanin – zał. nr 18;
- Grabina Wielka – zał. nr 19;
- Karszew – zał. nr 20;
- Karszew – zał. nr 21;
- Ladorudz – zał. nr 22;
- Ladorudz – zał. nr 23;
- Sobótka – zał. nr 24;
- Sobótka – zał. nr 25;
- Wiesiołów – zał. nr 26;
- Zalesie – zał. nr 27;
- Zalesie – zał. nr 28;
- Zalesie – zał. nr 29;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 30;

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 31.

§ 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 autostrady przylegającej do granic obszaru;
- 2) oznaczenie drogi wojewódzkiej przylegającej do granic obszaru;
- 3) oznaczenie drogi powiatowej przylegającej do granic obszaru;
- 4) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 6) granice Obszarów Natura 2000;
- 7) granice obszarów zagrożonych powodzią oraz zagrożonych zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linią 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.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy obszarów objętych ustaleniami planu.

§ 5. Dla obszarów objętych niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazane obok 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) US – tereny sportu i rekreacji;
- 6) ZL – tereny lasów i tereny przeznaczone do zalesienia;
- 7) KD-Z – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 8) KD-L – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 9) 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 obszarze objętym 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 zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 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, 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 i nr 2 w obrębie Augustynów, nr 10 w obrębie Chruscin położone są w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002. Zagospodarowanie tych terenów musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w szczególności z planami zadań ochronnych. Zakazuje się lokalizacji inwestycji sprzecznych z celami ochrony ustanowionymi dla tych obszarów.

2. Tereny objęte planem przedstawione na załącznikach: nr 17 i nr 18 w obrębie Domanin oraz na załączniku nr 26 w obrębie Wiesiołów położone są w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001 oraz w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Mającego Znaczenie dla Wspólnoty Pradolina Bzury-Neru PLH100006. Zagospodarowanie tych terenów musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w szczególności z planami zadań ochronnych: Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 18 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pradolina Bzury-Neru PLH100006 (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2014 r. poz.1899) oraz Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001 (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z 2016 r. poz. 2291). Zakazuje się lokalizacji inwestycji sprzecznych z celami ochrony ustanowionymi dla tych obszarów.

3. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu.

4. 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 należy zachować bezpieczne odległości koron drzew od istniejących sieci elektroenergetycznych; minimalna szerokość pasa wyłączzonego z zalesienia, prowadzonego wzdłuż osi linii elektroenergetycznej powinna wynosić co najmniej: 5 m dla linii o napięciu do 1kV, 10 m dla linii o napięciu powyżej 1kV.

5. Tereny przedstawione na załącznikach nr 1 i nr 2 w obrębie Augustynów oraz nr 10 w obrębie Chruscin, znajdują się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 151 Turek – Konin – Koło, który jest zbiornikiem wód kredowych. W celu ochrony obszarów GZWP nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

6. Tereny objęte planem nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych.

7. Tereny objęte planem nie znajdują się w obrębie udokumentowanych złóż, nie są terenami górniczymi.

8. Tereny objęte planem nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

9. Część terenów objętych planem przedstawionych na załącznikach nr 7 i nr 18 znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe określonych w art. 88l ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469, z późn. zm.). Jeżeli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej zgodnie z art. 88l ust. 2 tej ustawy może, w drodze decyzji udzielić zwolnienia z tych zakazów. Tereny szczególnego zagrożenia powodzią to tereny:

- część terenu zlokalizowanego po północnej stronie autostrady A2, przedstawionego na załączniku nr 7 – w obrębie Chełmno Wieś to teren, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%) o głębokości wody do 0,5 m oraz od 0,5 m do 2,0 m do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody ok. 95,92 m n.p.m;
- cały teren zlokalizowany po północnej stronie autostrady A2, przedstawiony na załączniku nr 7 – w obrębie Chełmno Wieś to teren, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) o głębokości wody do 0,5 m oraz od 0,5 m do 2,0 m do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody ok. 96,51 m n.p.m;
- część terenu przedstawionego na załączniku nr 18 – w obrębie Domanin to teren, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) o głębokości wody do 0,5 m do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody ok. 97,16 m n.p.m.

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

- teren przedstawiony na załączniku nr 1 – w obrębie Augustynów jest zagrożony zalaniem wodą o głębokości wynoszącej do 0,5 m oraz od 0,5 m do 2 m, do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody wynoszącej ok. 97,7 m n.p.m;
- część terenu przedstawionego na załączniku nr 2 – w obrębie Augustynów jest zagrożona zalaniem wodą o głębokości wynoszącej do 0,5 m oraz od 0,5 m do 2 m do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody wynoszącej ok. 97,7 m n.p.m;
- teren zlokalizowany po południowej stronie autostrady A2, przedstawiony na załączniku nr 7 – w obrębie Chełmno Wieś jest zagrożony zalaniem wodą o głębokości wynoszącej od 0,5 m do 2 m, do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody wynoszącej ok. 96,57 m n.p.m;
- teren przedstawiony na załączniku nr 9 – w obrębie Chruścin jest zagrożony zalaniem wodą o głębokości wynoszącej do 0,5 m oraz od 0,5 m do 2 m, do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody wynoszącej ok. 96,57 m n.p.m;
- teren przedstawiony na załączniku nr 10 – w obrębie Chruścin jest zagrożony zalaniem wodą o głębokości wynoszącej do 0,5 m oraz od 0,5 m do 2 m oraz od 2 m do 4 m do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody wynoszącej ok. 96,57 m n.p.m;
- część terenu przedstawionego na załączniku nr 11 – w obrębie Cichmiana jest zagrożona zalaniem wodą o głębokości wynoszącej do 0,5 m, do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody wynoszącej ok. 97,44 m n.p.m.

11. Tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%):

- cały teren zlokalizowany po północnej stronie autostrady A2, przedstawiony na załączniku nr 7 – w obrębie Chełmno Wieś to teren, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) o głębokości wody od 0,5 m do 2,0 m do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody ok. 96,81 m n.p.m;
- tereny przedstawione na załączniku nr 16 – w obrębie Domanin to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) o głębokości wody do 0,5 m oraz od 0,5 m do 2,0 m do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody ok. 97,45 m n.p.m;

- część terenu przedstawionego na załączniku nr 18 – w obrębie Domanin to teren, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) o głębokości wody do 0,5 m oraz od 0,5 m do 2,0 m do maksymalnej rzędnej zwierciadła wody ok. 97,45 m n.p.m.

12. Na terenach wymienionych w ust. 10 i ust. 11 poziom posadzek 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 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 US 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 obszarach 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;
- 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 w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 12. 1. Teren objęty planem przedstawiony na załączniku nr 15 znajduje się na terenie wpisanym do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego miasta Dąbie z XV-XIX w. (Nr 409/Wlkp/A z 1.09.2006 r.). Planowane zagospodarowanie terenu powinno być zharmonizowane z zabytkowym otoczeniem. Podziały geodezyjne, zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, wszelkie roboty budowlane wymagają przestrzegania ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z późn. zm.). Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, na terenie historycznego układu urbanistycznego wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. 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. Zakazuje się lokalizacji skrzynek infrastruktury technicznej (skrzynki rozdzielcze), w trójkątach widoczności na włączeniach do dróg publicznych. 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 (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, 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 przepisach odrębnych. W granicach pasów technologicznych obowiązują także przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz normy; 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 przepisów odrębnych, w tym

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: 3, 4, 5, 6, 10, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 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 (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469, z późn. zm.);
- 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 stałych wysokoemisyjnych. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych wyłącznie w kotłach wysokosprawnych i niskoemisyjnych;
- 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.

§ 15. Na terenach objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) Potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
- 2) Należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, należy zapewnić minimum dwa miejsca postojowe na terenie US;
- 3) 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;
- 4) Miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, z późn. zm.).

§ 16. 1. Tereny objęte planem przedstawione na załączniku nr 7 w obrębie Chełmno Wieś przylegają do autostrady A2. Obsługa tych terenów zapewniona jest drogami serwisowymi zlokalizowanymi w pasie drogowym autostrady oraz drogą wewnętrzną. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem przedstawionego na załączniku nr 11 w obrębie Cichmiana należy zapewnić z drogi gminnej na działce 86/2.

2. Tereny objęte planem przedstawione na załącznikach: nr 8 w obrębie Chełmno Wieś, nr 16, 17, 18 w obrębie Domanin, nr 24 i 25 w obrębie Sobótka 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 przedstawionych na załączniku nr 8 w obrębie Chełmno Wieś oraz załącznikach nr 16 i 18 w obrębie Domanin możliwa jest wyłącznie za pośrednictwem zjazdów z przylegających do terenów dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych. Nie zezwala się na lokalizację bezpośrednich zjazdów (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, który jest zabroniony. Obsługa komunikacyjna terenów przedstawionych na załącznikach nr 17 w obrębie Domanin oraz nr 24 i 25 w obrębie Sobótka możliwa jest wyłącznie za pośrednictwem istniejących zjazdów. Dopuszcza się przebudowę istniejących zjazdów. Nie zezwala się na lokalizację nowych bezpośrednich włączy (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, który jest zabroniony.

3. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach powiatowych możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów. Zjazdy należy wykonywać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, z późn. zm.). Tereny objęte planem przylegają do dróg powiatowych:

- do drogi powiatowej 3421P - tereny przedstawione na załączniku nr 2 w obrębie Augustynów, gdzie planuje się poszerzenie drogi powiatowej do parametrów drogi klasy lokalnej o łącznej szerokości 15 m – oznaczając poszerzenie symbolem KD-L,
- do drogi powiatowej nr 3408P - teren przedstawiony na zał. nr 6 Chełmno Parcele, gdzie pozostawia się pas drogowy poza granicami opracowania,
- do drogi powiatowej nr 3420P - teren przedstawiony na zał. nr 12 w obrębie Cichmiana, gdzie pozostawia się pas drogowy poza granicami opracowania,
- do drogi powiatowej nr 3408P - tereny przedstawione na zał. nr 22 w obrębie Ladorudz, gdzie planuje się narożne ścięcia na skrzyżowaniu drogi powiatowej z drogą gminną oznaczając je symbolem KD-Z,
- do drogi powiatowej nr 3301P – ulicy Żeromskiego - teren przedstawiony na załączniku nr 15 w obrębie Dąbie, gdzie pozostawia się pas drogowy poza granicami opracowania,
- do drogi powiatowej nr 3417P - teren przedstawiony na załączniku nr 21 w obrębie Karszew, gdzie pozostawia się pas drogowy poza granicami opracowania,
- do drogi powiatowej nr 3402P - teren przedstawiony na załączniku nr 26 w obrębie Wiesiołów, gdzie pozostawia się pas drogowy poza granicami opracowania,
- do drogi powiatowej nr 3416P - tereny przedstawione na załączniku nr 28 w obrębie Zalesie, gdzie planuje się poszerzenie drogi powiatowej do parametrów drogi klasy zbiorczej o łącznej szerokości 20 m – oznaczając poszerzenie symbolem KD-Z,
- do drogi powiatowej nr 3416P - teren przedstawiony na załączniku nr 29 w obrębie Zalesie, gdzie planuje się poszerzenie drogi powiatowej o 5 m – oznaczając poszerzenie symbolem KD-Z.

4. Teren RM przedstawiony na załączniku nr 10, znajdujący się na działce o nr ewid. 54 w obrębie Chruścin 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. 54 w obrębie Chruścin. W przypadku wydzielenia geodezyjnego terenu RM dostęp do drogi publicznej dla terenu RM należy zapewnić w formie służebności drogowej po aktualnej trasie dojazdu do terenu zabudowy przez grunty rolne.

5. Teren ZL na działce nr 80/1 w obrębie Chełmno Parcele przedstawiony na załączniku nr 5 stanowi jedną własność z terenem ZL na działce o nr ewid. 80/2. Właściciel działek ma prawo przejazdu przez działkę o nr ewid. 163. W przypadku zmiany właściciela działki 80/2 dostęp do drogi publicznej dla działki o nr ewid. 80/2 należy zapewnić w formie służebności przez działki o nr ewid. 80/1 i 163.

6. 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.

Rozdział 7.

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

§ 18. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną 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.

§ 19. Na terenach objętych planem obowiązuje:

- 1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi usługami 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 usługowych, usługowych z wbudowanym lokalem mieszkalnym, gospodarczych, garażowych, inwentarskich i budynków służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu w zabudowie zagrodowej, budynków magazynowych, 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 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, budynków garażowych, budynków inwentarskich;
- 5) Dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia - do zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie.

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

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 8.

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

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

§ 22. 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 załącznikach: nr 1, nr 2 w obrębie Augustynów, nr 10 w obrębie Chruścin, znajdujących się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Dolina Środkowej

Warty PLB 300002 oraz na terenie RM przedstawionym na załączniku nr 26 w obrębie Wiesiołów, w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001 oraz w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Mającego Znaczenie dla Wspólnoty Pradolina Bzury-Neru PLH100006 zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakazuje się lokalizacji 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;

- 3) na terenach RM zagrożonych zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, przedstawionych na załącznikach nr 1, nr 2 w obrębie Augustynów, nr 10 w obrębie Chruścin, nr 11 w obrębie Cichmiana, poziom posadzki parteru w nowej zabudowie należy ustalić powyżej rzędnych zwierciadła wody, zakazuje się podpiwniczeń zabudowy.

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

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 12,5 m;
- maksymalna wysokość budowli – 20 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1;

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

Rozdział 9.

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

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

§ 25. 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.

§ 26. 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 – 10,5 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 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 10.

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

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

§ 28. 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 16 i nr 18 – w obrębie Domanin, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) poziom posadzki parteru w nowej zabudowie należy ustalić powyżej rzędnych zwierciadła wody, zakazuje się podpiwniczeń zabudowy;
- 4) na terenie MN/U przedstawionym na załączniku nr 18 w obrębie Domanin, znajdującym się w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001 oraz obszaru Natura 2000 - Obszarze Mającym 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.

§ 29. 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 – 10,5 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1;
- 2) układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy lub prostopadły;
- 3) 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 11.

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

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

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

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U/MN przedstawionym na załączniku nr 17 w obrębie Domanin, znajdującym się w granicach obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001 oraz w granicach obszaru Natura 2000 - 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.

§ 32. 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 – 14,5 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;

2) na każdej działce budowlanej funkcję mieszkaniową można zrealizować jako jeden lokal mieszkalny wbudowany 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 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem US.

§ 33. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem US przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia US 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.

§ 35. Na terenie US zagrożonym zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, przedstawionym na załączniku nr 9 w obrębie Chruścin poziom posadzki parteru w nowej zabudowie należy ustalić powyżej rzędnych zwierciadła wody, zakazuje się podpiwniczeń zabudowy.

§ 36. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia US ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 12,5 m;
- maksymalna wysokość budowli – 14,5 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 1,5.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów lasów i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczonych symbolem ZL.

§ 37. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem ZL przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących lasów oraz tereny przeznaczone do zalesienia.

§ 38. 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 (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2100, z późn. zm.), poza urządzeniami melioracji wodnych, liniami podziału przestrzennego lasu, drogami leśnymi, szkołkami leśnymi, miejscami do składowania drewna. Dopuszczalne jest przeznaczenie terenów dla przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej z uwzględnieniem zasad gospodarki leśnej.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych - klasy drogi zbiorczej, oznaczonych symbolem KD-Z.

§ 39. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem KD-Z przeznaczenie: przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej.

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

Rozdział 15.

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

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

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

Rozdział 16.

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

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

§ 44. 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 17.

Ustalenia końcowe.

§ 45. 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.

§ 46. 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%.

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dąbie.

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Zenon Wasiał
Zenon Wasiał