



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 2 lutego 2023 r.

Poz. 1163

### UCHWAŁA NR LV/424/2023 RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU

z dnia 17 stycznia 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII A”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLIV/357/2022 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 29 marca 2022 roku, Rada Miejska w Dąbiu uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1.**

##### **Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Stwierdza się, że „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII A” nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie uchwalonego Uchwałą Nr XI/63/2011 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 30 września 2011 roku, zmienionego Uchwałą Nr XLIII/348/2022 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 22 lutego 2022 roku.

2. Uchwala się „Zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII A”, zwaną dalej planem.

§ 2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne i opisy na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu: pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych średniego napięcia; oznaczenie drogi powiatowej.

**§ 4.** Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą, iż przed nią nie należy sytuować budynków; 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; terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia; urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa; pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 5.** Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazane obok symbole przeznaczenia:

- 1) **1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **1KR-KOP** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu;
- 3) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej.

**§ 6. 1. Obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współzyscia społecznego.**

2. Plan wyznacza teren 1KDZ, jako przeznaczony wyłącznie na cele publiczne.

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

**§ 7.** Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności obiektów obsługi technicznej oraz urządzeń pomocniczych.

**§ 8. 1.** Przy lokalizowaniu budynków należy przestrzegać zdefiniowanej w § 4 oraz wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 9. 1.** Tereny objęte planem znajdują się poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916, z późn. zm.), w szczególności: nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody.

2. Dla terenów objętych planem nie uchwalono audytu krajobrazowego. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu.

3. Tereny objęte planem nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie znajdują się w obrębie udokumentowanych złóż, nie są terenami górniczymi, nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, znajdują się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

**§ 10.** Teren oznaczony symbolem 1MW kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

**§ 11.** Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego, w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Dąbie;
- 2) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 12. 1.** Na terenach objętych planem nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.

2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się obszarów przestrzeni publicznej, definiowanych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 13.** Dopuszcza się na terenach objętych planem prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się zasilanie każdego budynku ze zlokalizowanych na dachach mikroinstalacji fotowoltaicznych;
- 2) Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV, w granicach których obowiązują przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych; Budynki należy zlokalizować wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego określone w przepisach odrębnych; Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych; Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; Na terenie planu należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030); Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej; Wody opadowe i roztopowe powinny być odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi; W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przeprojektować i przebudować te urządzenia; Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych; Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, z późn. zm.); Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją; W zakresie ogrzewania należy stosować ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw; Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych.

**§ 15.** 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 2022 r. poz. 1693, z późn. zm.). Dla terenu 1MW należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na trzy lokale mieszkalne. Dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych na terenie 1KR-KOP lub 1MW.

**§ 16.** Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, spełniające wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) oraz 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). Zjazdy z dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, z późn. zm.).

## **Rozdział 6.**

### **Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 17.** Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału dla terenów prowadzonych na podstawie przepisów odrębnych dla terenów 1MW, 1KR-KOP:

- minimalna powierzchnia działki – 15 m<sup>2</sup>;
- maksymalna powierzchnia działki – 6.637 m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu działki – 4 m;
- maksymalna szerokość frontu działki – 66 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60 do 90.

## **Rozdział 7.**

### **Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

**§ 19.** 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 terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 1MW**

**§ 20.** Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1MW przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 15 m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i wiat garażowych – 4 m;
- maksymalna wysokość budowli – 10 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,3 do 2,0;

- 2) Ustala się dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków garażowych i wiat garażowych dachy płaskie lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni.

### **Rozdział 9.**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu oznaczonego symbolem 1KR-KOP**

§ 22. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KR-KOP** przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu przeznaczenie uzupełniające, dopuszczalne, przez które należy rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie każdego przeznaczenia podstawowego: wiaty parkingowe, obiekty małej architektury, w tym miejsce gromadzenia odpadów.

§ 23. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KR-KOP** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
  - maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10 m;
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1%;
  - wskaźnik intensywności zabudowy budynkami [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 0,8.
- 2) Na każdej działce budowlanej funkcję komunikacji drogowej wewnętrznej i parkingu, można realizować łącznie lub zamiennie.
- 3) Ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 30 stopni.
- 4) Obiekty budowlane na terenie 1KR-KOP należy sytuować w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, z późn. zm.).

### **Rozdział 10.**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem 1KDZ**

§ 24. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** przeznaczenie: tereny drogi zbiorczej.

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

### **DZIAŁ III.**

#### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **Rozdział 11.**

#### **Ustalenia końcowe**

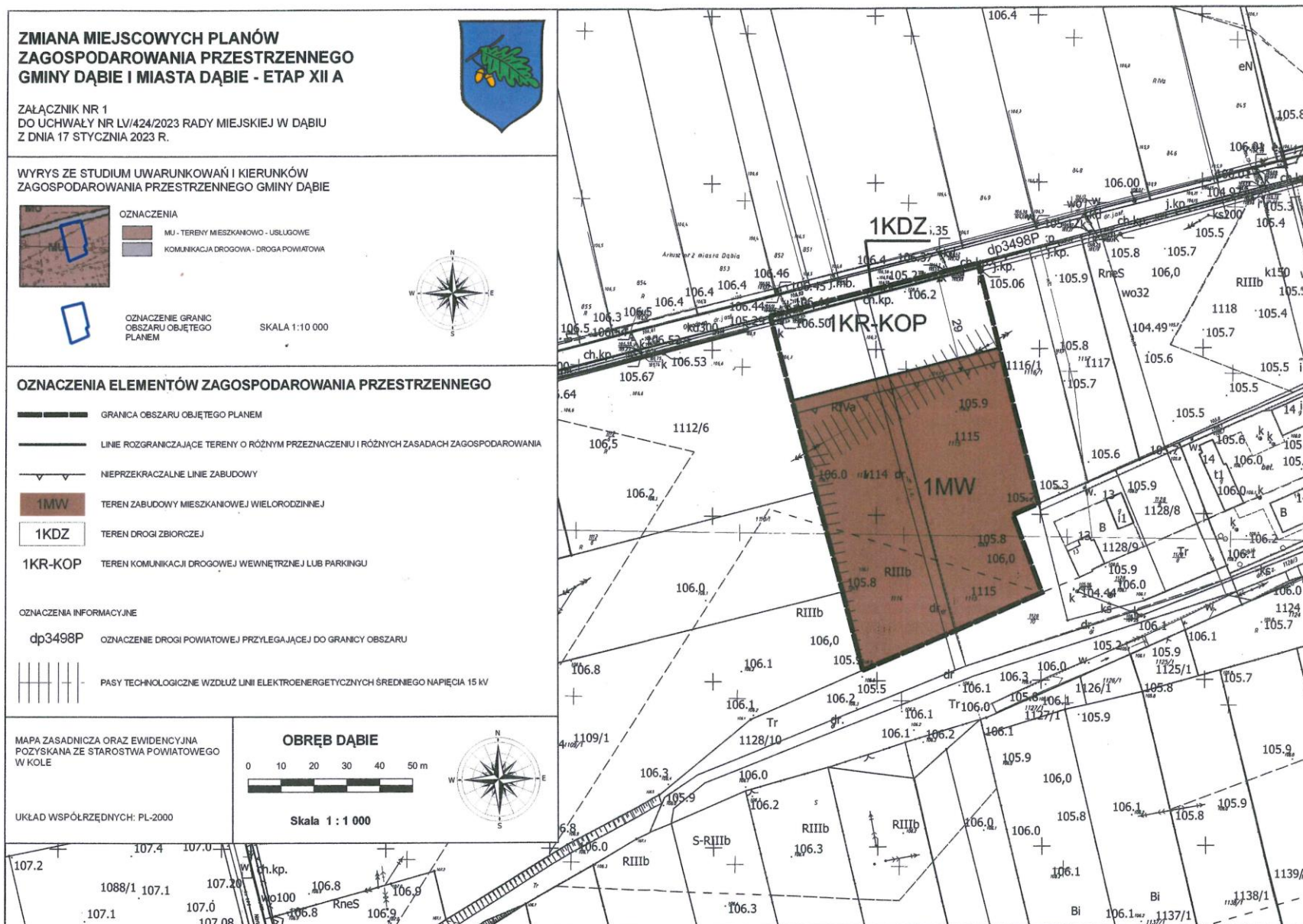
§ 26. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 27. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dąbie.

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

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
(-) Wacław Zwoniarkiewicz



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr LV/424/2023  
Rady Miejskiej w Dąbiu  
z dnia 17 stycznia 2023 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - lista nieuwzględnionych uwag.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), Rada Miejska w Dąbiu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII A”, został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 7 grudnia 2022 r. do dnia 28 grudnia 2022 r. Do dnia 11.01.2023 r. wyznaczono możliwość składania uwag.

§ 2. W terminie składania uwag nie wpłynęły uwagi, stąd Rada Miejska w Dąbiu nie rozpatrzyła uwag.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr LV/424/2023  
Rady Miejskiej w Dąbiu  
z dnia 17 stycznia 2023 roku

**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.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), Rada Miejska w Dąbiu rozstrzyga, co następuje:

W związku ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII A”, przewiduje się finansowanie lub współfinansowanie realizacji inwestycji polegającej na budowie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z przyłączami do istniejących sieci infrastruktury technicznej. Nie przewiduje się budowy nowych sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z tym Rada Miejska w Dąbiu nie podejmuje w tym zakresie rozstrzygnięcia.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/424/2023  
Rady Miejskiej w Dąbiu  
z dnia 17 stycznia 2023 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Załącznik do uchwały Nr LV/424/2023  
Rady Miejskiej w Dąbiu  
z dnia 17 stycznia 2023 r.  
Załącznik4.1.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**