UCHWAŁA NR 407/XLI/14
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN
z dnia 31 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Smolniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 i 1318) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą nr 82/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Smolniki, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Smolniki, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślesin",

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną w skali 1:1000, zwany rysunkiem planu;

2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca najbliższe położenie frontowej ściany budynku względem frontu działki; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, tarasy, schody itp., jednak nie więcej niż o 1,5 m;
2) pas technologiczny – wolny od zabudowy kubaturowej pas terenu pod linią elektroenergetyczną, w którym zawierają się wszelkie oddziaływania, wymagany dla celów konserwacji lub ochrony przed niekorzystnymi oddziaływaniami, o szerokości określonej według obowiązujących norm;
3) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
4) powierzchnia zabudowy – sumaryczna powierzchnia zewnętrznego obrysu wszystkich budynków oraz utwardzonych nawierzchni działki;
5) przeznaczenie podstawowe – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
6) przeznaczenie dopuszczalne – sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;

7) reklamy – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, służące informacji o produktach i ich producentach;
8) szerokość frontu działki – szerokość działki określona wzdłuż granicy przyległej do drogi dojazdowej; za front działki nie uważa się części działki stanowiącej jedynie dojazd do budynku;
9) szyldy – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, będące oznaczeniem siedziby lub miejsca świadczenia usług;
10) teren – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym lub literowym, do którego odnoszą się przepisy niniejszej uchwały;
11) uciążliwości dla działek sąsiednich – działania powodujące poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem;
12) usługi nieuciążliwe – usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie wymaga się sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
13) usługi uciążliwe – usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
14) usługi bytowe – usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu potrzeb podstawowych, w szczególności: zakłady usługowe (fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, itp.), handel detaliczny, biura, gabinety lekarskie, wynajem pokoi itp;
15) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2;
16) wysokość całkowita budynku – maksymalna odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunkach planu:
1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, których przeznaczenie ustalono w § 4 niniejszej uchwały;
3) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów i wiążące ustalenia niniejszej uchwały z rysunkiem planu;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu nie są ustaleniami niniejszego planu, lecz mają charakter informacyjny:
1) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.

Rozdział 2
Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów i związane z nim oznaczenia literowe:
1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej;
3) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
4) R – tereny rolnicze;
5) KD-D – tereny dróg publicznych dojazdowych;

6) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z władającym terenem;
2) zachowania ustalonych planem linii zabudowy nie wymaga się dla nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
3) nową zabudowę należy sytuować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także ustaleń obowiązujących dla poszczególnych terenów;
4) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednia działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile poziom parteru nie przekroczy rzędnej 0,8 m ponad powierzchnię terenu;
6) w stosunku do zabudowy istniejącej, dopuszcza się zachowanie jej dotychczasowego usytuowania i sposobu użytkowania oraz wykonywanie remontów i przebudowy; w przypadku rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy, należy stosować ustalenia planu;
7) gabaryty i forma nowych obiektów powinny nawiązywać do formy architektonicznej istniejącego zespołu zabudowy, w którym są zlokalizowane – w zakresie wysokości zabudowy, geometrii dachów i kolorystyki;
8) dla każdej nowej działki budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
9) szerokość nowej działki w miejscu przeznaczonym na dojazd do budynku, lub szerokość pasa terenu niezbędnego dla ustalenia służebności drogowej na działce sąsiedniej, powinna wynosić co najmniej 5,0 m;
10) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych nie określonych na rysunku planu;
11) inwestycja projektowana na działce nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości;
12) w granicach posesji dopuszcza się lokalizację szyldów oraz tablic reklamowych o powierzchni do 3 m2;
13) wszelkie budowle o wysokości równej i większej niż 50 m npt, planowane na obszarze objętym planem, należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług dopuszcza się lokalizację usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
3) powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne;
4) wszelkie oddziaływania poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, związane z realizacją ustaleń planu, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
5) na terenach nie podlegających ochronie akustycznej w budynkach mieszkalnych należy zastosować rozwiązania techniczne przegród budowlanych zapewniające właściwe warunki akustyczne;

6) wszystkie posesje muszą być wyposażone w miejsca do gromadzenia i segregacji odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych powstałych w procesach technologicznych, w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, z systematycznym wywozem przez uprawnionych przewoźników;
7) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji należy wykorzystać w granicach działki własnej lub przetransportować na inny teren wskazany przez służby gminne;
8) w nowoprojektowanych lub przebudowywanych budynkach należy stosować do celów grzewczych i technologicznych paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne źródła energii;
9) do czasu wyposażenia terenu w kanalizację sanitarną dopuszcza się przejściowe odprowadzanie ścieków do zbiorników na nieczystości ciekłe;
10) nie zezwala się na indywidualne oczyszczalnie ścieków, za wyjątkiem podczyszczalni ścieków, o których mowa w § 9 ust. 4 pkt 2;
11) zakazuje się odprowadzania ścieków nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych;
12) w stosunku do napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia wymagane jest zachowanie odległości 3 m od skrajnego przewodu będącego pod napięciem;
13) skablowanie linii napowietrznych znosi wymagania ustalone w pkt 12.

2. Nie określa sie wymagań dla terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych , gdyż nie występują na obszarze opracowania planu.

3. Nie określa sie wymagań dla terenów zagrożonych powodzią, gdyż zagrożenie powodziowe na obszarze opracowania planu nie występuje.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak obiektów zabytkowych oraz zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

§ 8. Nie określa sie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wobec braku obszarów przestrzeni publicznej.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz realizację nowych przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) jeżeli istnieje możliwość, sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg, na warunkach określonych przez administratora drogi;
3) w przypadku kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji gruntów, należy zapewnić rozwiązania zastępcze, zachowujące spływ wód.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
1) zaopatrzenie działek budowlanych w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez administratora sieci.

3. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:
1) odprowadzanie ścieków docelowo poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej;
2) na terenach nie wyposażonych w zbiorowe urządzenia do odprowadzania ścieków, do czasu ich wyposażenia w kanalizację sanitarną dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywozu i oczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzanie do kanalizacji gminnej ścieków o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, wymaga zastosowania urządzeń podczyszczających ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, na powierzchnie biologicznie czynne, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, przy zapewnieniu dopuszczalnego poziomu zanieczyszczeń określonego w przepisach odrębnych;
   2) na terenie zabudowy usługowej i parkingów o nawierzchni utwardzonej, należy zapewnić na terenie własnym usuwanie z wód opadowych i roztopowych substancji ropopochodnych i zawiesin, do poziomu określonego w przepisach odrębnych oraz zagospodarowanie tych wód przez odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub do ziemi i wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1) ustala się zasilanie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych;
   2) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga się zachowania linii zabudowy;
   3) na terenach, gdzie wystąpi zapotrzebowanie na zasilanie w energię elektryczną, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych średniego i niskiego napięcia, w lokalizacji wskazanej przez przedsiębiorstwo energetyczne, z zapewnieniem całodobowego dostępu dla służb energetycznych;
   4) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się pas techniczny o minimalnej szerokości 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 0,4 kV, w obrębie których zakazuje się lokalizacji budynków i budowli, w tym masztów i instalacji, oraz zieleni wysokiej. Warunki lokalizacji wszelkich obiektów w sąsiedztwie linii wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
   5) dopuszcza się przebudowę odcinków sieci elektroenergetycznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów, na warunkach administratora sieci.
   6) skablowanie linii napowietrznych znosi wymagania ustalone w pkt 4.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:
   1) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągów, zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego;
   2) na terenach objętych planem dopuszcza się możliwość budowy sieci i stacji gazowych oraz wydzielania dla nich terenu bez konieczności opracowywania planu miejscowego;
   3) dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią należy zachować strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, na których zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, sadzenia drzew i podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu;
   4) dla służb eksploatacyjnych operatora sieci gazowych należy zapewnić dostęp do gazociągu w pasie o szerokości jego strefy kontrolowane;.
   5) realizacja obiektów budowlanych i sadzenie drzew w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągów wymaga opinii zarządcy sieci gazowej.

7. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w systemy łączności:
   1) na terenach objętych planem dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych i teletransmisyjnych, spełniających wymogi określone w przepisach odrębnych;

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia budynków w ciepło:

   1) w nowo wznoszonych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach należy stosować niskoemisyjne paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii.

9. Realizacja innych elementów uzbrojenia może się odbywać na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 3
Przepisy dotyczące terenów

§ 10. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

   1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) przeznaczenia dopuszczalne – usługi bytowe w lokalu o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
   3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   4) zasady zagospodarowania terenu:
      a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki,
      b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki,
      c) nieprzekraczalna linia zabudowy:
         - 10,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
         - 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
         zgodnie z rysunkiem planu,
      d) dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczego i umieszczenie w nim funkcji usługowej oraz 1 budynku garażowego,
      e) dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczego i garażowego w odległości od granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki,
      f) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 1 miejsce parkingowe dla funkcji usługowej; za miejsce parkingowe uważa się także garaż,
   6) parametry zabudowy mieszkaniowej:
      a) typ zabudowy – wolnostojący,
      b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
      c) wysokość całkowita – do 10,0 m,
      d) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
   7) parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:
      a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym,
      b) wysokość – jedna kondygnacja,
      c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20^0-45^0, pokrycie dowolne;
   8) zasady podziału nieruchomości:
      a) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej – 20 m,
      b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 800 m^2,
      c) dopuszcza się łączenie działek gruntu w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej,
      d) dopuszcza się wydzielanie dojazdów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 3,0 m, nie wyznaczonych na rysunku planu,

e) zasady określone w lit. a – b nie dotyczą wydzielania działek związanego z regulacją granic między sąsiadującymi działkami, korektą pasów drogowych dróg publicznych, wydzieleniem dojazdów pieszo-jezdnych i terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

2. Na terenach oznaczonych rysunku planu symbolem **MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej;
2) standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki,
   b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy:
      - 10 m od granicy działki z pasem drogi dojazdowej KD-D,
      - 5 m od granicy działki z pasem drogi wewnętrznej KDW,
      zgodnie rysunkiem planu,
   d) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych oraz gospodarczych i garażowych,
   e) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych, gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od bocznej lub tylnej granicy działki, a także bezpośrednio przy tych granicach,
   f) budynki usługowe, gospodarcze lub garażowe może być realizowana jako wolnostojące lub wzajemnie połączone;
   g) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 1 miejsca parkingowe dla funkcji usługowej; za miejsce postojowe uważa się także garaż,
4) parametry zabudowy mieszkaniowej:
   a) typ zabudowy – wolnostojący,
   b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
   d) wysokość całkowita – do 10,0 m,
   e) dach – dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
5) parametry zabudowy usługowej:
   a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym;
   b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych,
   c) wysokość całkowita – do 10,0 m,
   d) dach – dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dopuszcza się dach płaski, kryty dowolnym materiałem;
6) parametry zabudowy gospodarczej lub garażowej:
   a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
   b) wysokość – jedna kondygnacja, do 7,5m,
   c) dach – płaski lub spadzisty o nachyleniu połaci 15^0-45^0, pokrycie dowolne;
7) zasady podziału nieruchomości:
   a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 20 m,
   b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 800 m^2,
   c) dopuszcza się łączenie działek w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej,
   d) zasady określone w lit. a – b nie dotyczą podziałów związanych z regulacją granic między sąsiadującymi działkami, korekty pasów drogowych dróg publicznych,

wydzielenia dojazdów pieszo-jezdnych oraz terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego,

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
2) przeznaczenia dopuszczalne – agroturystyka i nieuciążliwa działalność usługowa na rzecz rolnictwa;
3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki,
   b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki,
   c) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 1 miejsce parkingowe dla funkcji usługowej; za miejsce parkingowe uważa się także garaż,
   d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowego, gospodarczego lub garażowego w odległości od granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy,
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy:
      - 10 m od granicy działki z pasem drogi dojazdowej KD-D,
      - 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
5) parametry zabudowy mieszkaniowej:
   a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
   b) wysokość całkowita – do 10,0 m,
   c) dach – dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
6) parametry zabudowy usługowej:
   b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych,
   c) wysokość całkowita – do 10,0 m,
   d) dach – dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dopuszcza się dach płaski, kryty dowolnym materiałem;
7) parametry zabudowy gospodarczej:
   a) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna, przy dachach spadzistych dopuszcza się poddasze użytkowe,
   b) dachy – spadziste o nachyleniu połaci 15^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących lub płaskie z dowolnym pokryciem;
8) parametry zabudowy garażowej:
   a) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m,
   b) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci do 25^0, pokrycie dowolne;
9) zasady podziału nieruchomości:
   a) minimalna szerokość nowej działki – 30 m,
   b) minimalna powierzchnia nowej działki – 1500 m^2,
   c) zasady określone w lit. a, b nie dotyczą podziałów związanych z regulacją granic między sąsiadującymi działkami, korekty pasów drogowych dróg publicznych, wydzielenia dojazdów pieszo-jezdnych oraz terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** - ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze (w tym użytki zielone) bez prawa zabudowy;
2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów;
   b) zakazuje się wysypywania i zakopywania odpadów oraz wylewania ścieków i innych zanieczyszczeń nie spełniających odpowiednich norm.
3) zasady podziału nieruchomości:
   a) dopuszcza się podziały związane z regulacją granic między sąsiadującymi działkami, korektą pasów drogowych dróg publicznych, wydzielenia terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem dróg gminnych oznaczonych symbolem KD-D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg publicznych dojazdowych **KD-D**:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się istniejącą szerokość pasa drogowego;
   2) dopuszcza się zmiany parametrów zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych;
   3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg wewnętrznych **KDW**:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się istniejącą szerokość pasa drogowego;
   2) dopuszcza się jednolitą nawierzchnię dla ruchu pieszego i kołowego;
   3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 12. Uchwala się następujące stawki procentowe służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następującej wysokości:
   a) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN,
   b) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN(U).
   c) stawkę 0% dla terenów pozostałych.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ślesin.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

Stanisław Chrzanowski

Załącznik nr 2 do uchwały Nr 407/XLI/14 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 31.03.2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Smolniki

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, ze zm.) Rada Miejska Gminy Ślesin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Smolniki nie wniesiono uwag.

§ 2. Rada Miejska Gminy Ślesin stwierdza, że nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

Przewodniczący Rady

Stanisław Chrzanowski

Załącznik nr 3 do uchwały Nr 407/XLI/14 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 31.03.2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Smolniki

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiące zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 i 1318 z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:
a) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
b) sieci wodociągowe i kanalizacyjne realizowane w liniach rozgraniczających lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg gminnych;
c) planowanie i organizację zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Inwestycje wymienione w pkt. 1 będą realizowane w miarę realizacji zabudowy na poszczególnych terenach, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt 1 podlega zasadom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.), przy czym:
a) uchwała Rady Miejskiej Gminy Ślesin określa wieloletni program inwestycyjny w zakresie budowy i przebudowy dróg, wodociągów, kanalizacji sanitarnej,
b) załącznik do uchwały budżetowej gminy określa limity wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne w roku budżetowym oraz dwóch kolejnych latach,
c) kolejne uchwały budżetowe gminy określają nakłady na uruchomiony program w wysokości umożliwiającej jego terminowe zakończenie,
d) zmiana kwot wydatków na realizację programu następuje w drodze uchwały Rady Miejskiej Gminy Ślesin zmieniającej zakres programu lub wstrzymującej jego wykonywanie,
e) zlecenie zadania następuje na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty w trybie obowiązujących przepisów prawa,
f) realizacja zadań następuje w terminach określonych harmonogramem wydatków budżetu gminy,
g) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z dnia 25 września 2012 r., poz. 1059).

4. Zadania w zakresie ww. inwestycji będą realizowane w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (m.in. środków strukturalnych, funduszy unijnych i pozaunijnych, kredytów, pożyczek itp.), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Przewodniczący Rady

Stanisław Chrzanowski

UZASADNIENIE
do uchwały Nr 407/XLI/14

Rady Miejskiej Gminy Ślesin
z dnia 31 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Smolniki

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwałą Nr 82/VIII/07 z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Smolniki, przystąpiła do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu ustala zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań w zakresie ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu. Projekt planu wyznacza tereny pod zabudowę w sposób umożliwiający rozwój funkcji mieszkalnej i usługowej oraz podniesienie jakości przestrzeni.

Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Gminy Ślesin Nr 290/XXXI/13 z dnia 12 marca 2013 r.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę formalno-prawną, z uwzględnieniem ustawy z dnia z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227, z pożn. zm.). W treści uchwały i prognozie oddziaływania na środowisko uwzględniono wskazania organów i instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego.

W dniach od 18 kwietnia 2012 r. do 18 maja 2012 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu, w dniu 18 maja 2012 r., odbyła się publiczna dyskusja.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie zgłoszono uwag.

W dniu 28 września 2012 r. Rada Miejska Gminy Ślesin przyjęła plan uchwałą nr 237/XXIV/12.

W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego nr KN-I.4131.1.312.2013.15 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 czerwca 2013 r., orzekającego nieważność uchwały Nr 237/XXIV/12 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 28 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Smolniki, uchwała ta utraciła moc.

W dniach od 11 września 2013 r. do 10 października 2013 r. skorygowany projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu, w dniu 10 października 2013 r., odbyła się publiczna dyskusja. W trakcie wyłożenia nie zgłoszono uwag do projektu planu.

W dniu 4 grudnia 2013 r. Rada Miejska Gminy Ślesin przyjęła plan uchwałą nr 382/XXXVIII/13.

W dniu 4 lutego 2013 r., w rozstrzygnięciu nadzorczym Nr KN-I.4131.1.36.2014.15 Wojewoda Wielkopolski orzekł nieważność wymienionej powyżej uchwały. Przedstawione w rozstrzygnięciu naruszenia przepisów zostały usunięte. Projekt planu nie wymagał ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania wniosków i uwag zgodnie z w/w ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zastosowana w uchwale stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosząca 0%, dotyczy terenów stanowiących własność gminy (drogi gminne) oraz tereny, dla których nie nastąpi zmiana wartości nieruchomości lub koszty określenia wartości nieruchomości przewyższą kwotę opłaty (tereny dróg wewnętrznych)

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym przedstawia się Radzie Miejskiej Gminy Ślesin projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Smolniki, z przeznaczeniem pod funkcje mieszkaniowe i usługowe.

BURMISTRZ
mgr inż. Mariusz Zaborowski