UCHWAŁA NR 446/XLIII/14
Rady Miejskiej Gminy Ślesin
z dnia 13 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Różopole

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 i 1318) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) a także w związku z uchwałą Nr 71/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Różopole, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Różopole, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślesin, uchwalonego uchwałą Nr 290/XXXI/13 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 12 marca 2013 r.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną w skali 1:2000, 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) **dachy płaskie** – dachy o kącie nachyleniu połaci nie większym niż 100;
2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca najbliższe położenie frontowej ściany budynku względem frontu działki; w nowo wznoszonych budynkach dopuszcza się przekroczenie tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, tarasy itp., jednak nie więcej niż o 1,5 m;
3) **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;
4) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
5) **powierzchnia zabudowy** – sumaryczna powierzchnia zewnętrznego obrysu wszystkich budynków oraz utwardzonych nawierzchni działki;

6) **przepisy odrębne** – wszystkie obowiązujące przepisy prawa odnoszące się do planowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia oraz uchwały Rady Miejskiej Gminy Ślesin;
7) **przeznaczenie podstawowe** – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
8) **przeznaczenie dopuszczalne** – sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;
9) **szyldy i tablice reklamowe** – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, będące oznaczeniem miejsca świadczenia usług oraz informacją o produktach;
10) **teren** – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowym i 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 przepisami odrębnymi i zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem;
12) **usługi bytowe** – usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu potrzeb podstawowych, w szczególności: zakłady usługowe (fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, itp.), handel detaliczny, biura, gabinety lekarskie, wynajem pokoi;
13) **wielkopowierzchniowe obiekty handlowe** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku 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;
5) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu nie są ustaleniami niniejszego planu, lecz mają charakter informacyjny:
1) granica strefy zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
2) linie podziału wewnętrznego terenów;
3) granice obrębów ewidencji gruntów;
4) oznaczenia poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2
Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów i związane z nim oznaczenia literowe:

MN	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN(U)	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
RM	– tereny zabudowy zagrodowej,
P,U	– tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
ZI	– teren zieleni izolacyjnej,
KD-Z	– tereny dróg publicznych – droga zbiorcza,
~~**KD-L**~~	~~– tereny dróg publicznych – droga lokalna,~~

KD-D – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
KDW – tereny dróg wewnętrznych,
KDX – tereny ciągów pieszo-jezdnych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nową zabudowę należy sytuować w uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem oraz ustaleń obowiązujących dla poszczególnych terenów;
2) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z władającym terenem;
3) zachowania ustalonych planem linii zabudowy nie wymaga się dla nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej i istniejącej zabudowy;
4) dopuszcza się lokalizację 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) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania zabudowy istniejącej i wykonywanie remontów; 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) w granicach posesji dopuszcza się lokalizację szyldów oraz tablic reklamowych o powierzchni do 3 m^2;
9) na terenie obiektów produkcyjnych, magazynów i usług, od strony zabudowy mieszkaniowej ustala się obowiązek nasadzenia zieleni w formie pasa drzew i krzewów z udziałem roślin zimozielonych oraz dopuszcza się ogrodzenia pełne;
10) inwestycja projektowana na działce nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości;
11) na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) zakazuje się lokalizacji usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
2) wszelkie oddziaływania poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, związane z planowanym przedsięwzięciem i funkcjonowaniem urządzeń produkcyjno-usługowych, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
3) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące krzewy i drzewa;
3) na terenach nie podlegających ochronie akustycznej w budynkach mieszkalnych należy zastosować rozwiązania techniczne przegród budowlanych zapewniające właściwe warunki akustyczne;
4) ustala się obowiązek wyposażenia posesji w miejsca do gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych, w tym odpadów niebezpiecznych powstałych w procesach technologicznych, w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, z systematycznym wywozem przez uprawnionych przewoźników, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

5) gospodarka odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym systemem wywozu odpadów komunalnych, natomiast gospodarka odpadami nie będącymi odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
6) masy ziemne powstałe podczas realizacji ustaleń planu należy wykorzystać w granicach działki własnej lub przetransportować na inny teren wskazany przez służby gminne;
7) zakazuje się odprowadzania ścieków nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych;
8) na terenach mieszkaniowo-usługowych dopuszcza się lokalizację usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o ile przedsięwzięcie nie wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
9) w istniejących budynkach poddawanych remontowi, przebudowie lub rozbudowie, zlokalizowanych bliżej krawędzi jezdni niż ustalone linie zabudowy, należy przewidzieć realizowane przez inwestora zabezpieczenia przed ponadnormatywnym hałasem wywołanymi ruchem drogowym w formie rozwiązań konstrukcji przegród budowlanych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania ze względu na położenie terenów w granicach Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
1) zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych w stopniu uniemożliwiającym zachowania równowagi przyrodniczej;

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) tereny oznaczone symbolami: 6MN(U), 10MN, 11MN wraz z drogą KD-D i drogą KDW, są położone w granicach strefy ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
2) podczas robót ziemnych związanych z inwestycjami lokalizowanymi na obszarze strefy, wymagane jest przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, przeprowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie;
3) w przypadku odkrycia przy prowadzeniu robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że może on być zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

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

§ 9. Ustala się następujące wymagania dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
1) obszar opracowania planu jest w całości położony w granicach udokumentowanego Głównego zbiornika wód podziemnych nr 151, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej;
2) nie określa sie wymagań dla terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują one na obszarze opracowania planu;
3) nie określa sie wymagań dla terenów zagrożonych powodzią, gdyż zagrożenie powodziowe na obszarze opracowania planu nie występuje.

§ 10. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) dopuszcza się łączenie działek w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej;
3) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
4) wymiary wydzielanej działki muszą umożliwiać jej zagospodarowanie zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały;
5) szerokość działki w miejscu przeznaczonym na dojazd do budynku, lub szerokość pasa terenu niezbędnego dla ustalenia służebności drogowej na działce sąsiedniej, powinna wynosić co najmniej 4,5 m;
6) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o minimalnej szerokości 4,5 m, nie określonych na rysunku planu;
7) zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzielania działek dla obiektów infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego oraz podziałów związanych z regulacją granic nieruchomości;
8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości zawarto w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów.

§ 11 Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
2) w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi nakazuje się zastosowanie rozwiązań zamiennych, zapewniających spływ wód;
3) wszelkie budowle o wysokości równej i większej niż 50 m npt, planowane na obszarze objętym planem, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę podlegają zgłoszeniu do organów właściwych w zakresie przeszkód lotniczych.
4) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;
5) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia nakazuje się zachowanie wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości wynoszącej 15 m (2 x 7,5 m w obie strony od osi linii), z zapewnieniem dostępności dla służb energetyki.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym bez konieczności opracowywania planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z władającym terenem, o następujących parametrach:
   a) maksymalna wysokość budynków – 3,5 m,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 16 m^2,
   c) dach płaski o nachyleniu połaci do 10^0;

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
1) zaopatrzenie działek budowlanych w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez administratora sieci;
2) na terenach pozbawionych zbiorczych urządzeń zaopatrzenia w wodę, do czasu ich realizacji, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.

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 przejściowe odprowadzanie ścieków do indywidualnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
3) odprowadzanie do kanalizacji gminnej ścieków o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, wymaga zastosowania urządzeń podczyszczających ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) nie zezwala się na indywidualne oczyszczalnie ścieków, za wyjątkiem podczyszczalni ścieków, o których mowa w pkt 3.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych na własny teren nieutwardzony wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych a docelowo do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy zapewnieniu dopuszczalnego poziomu zanieczyszczeń określonego w przepisach odrębnych;
2) na terenie zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz usług, należy zapewnić na terenie własnym o nawierzchni utwardzonej 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 ogólnospławnej; w razie braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) ustala się zasilanie w energię elektryczną poprzez przebudowę i 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 pasy technologiczne o granicach w odległości:
   - 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 15 kV,
   - 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 nasadzeń zieleni wysokiej; wszelkie lokalizowane inwestycje wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
5) dopuszcza się przebudowę lub skablowanie odcinków sieci elektroenergetycznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów, na warunkach administratora sieci;
6) skablowanie linii napowietrznych znosi ustalone pasy technologiczne.

6. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w systemy łączności:
1) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej, spełniających wymogi przepisów odrębnych;
2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i wymianę istniejących sieci łączności publicznej;
3) przebudowa istniejącej sieci łączności publicznej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na

warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych.

7. 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.

8. 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;
   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) na terenach, przez które przebiega sieć gazowa, należy zapewnić dla służb eksploatacyjnych operatora sieci gazowych dostęp do gazociągu w pasie o szerokości jego strefy kontrolowanej;
   5) realizacja obiektów budowlanych i sadzenie drzew w bezpośrednim, sąsiedztwie gazociągów wymaga opinii zarządcy sieci gazowej;
   6) w przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz ziemny przyłączenie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach obowiązujących w przepisach szczególnych (Prawie Energetycznym), po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego.

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

Rozdział 3
Przepisy dotyczące poszczególnych terenów

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

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN – 12MN** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) przeznaczenia dopuszczalne – usługi bytowe w lokalu o powierzchni do 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
   3) Standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
   4) zasady zagospodarowania terenu:
      a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 40% powierzchni działki,
      b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki,
      c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
         - 20,0 m i 15,0 m od pasa drogi zbiorczej KD-Z,
         - 15,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
         - 6,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
         - 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW i ciągu pieszo-jezdnego KDX,

         zgodnie z rysunkiem planu;
      d) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej,

e) dopuszcza się umieszczenie funkcji usługowej w budynku gospodarczym lub garażowym,
f) dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczego lub garażowego w odległości 1,5 m od bocznej lub tylnej granicy działki, a także bezpośrednio tych granicach,
g) w granicach nieruchomości należy zapewnić 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 1 miejsce parkingowe dla funkcji usługowej; za miejsce parkingowe uważa się także garaż;
e) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie każdej z działek, z zapewnieniem ich odbioru zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) parametry zabudowy mieszkaniowej:
a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
b) wysokość całkowita – do 10,0 m,
c) poziom podłogi parteru nie powinien przekroczyć 0,8 m od powierzchni terenu,
d) dachy – spadziste o nachyleniu połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;

6) parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:
a) wysokość – jedna kondygnacja,
b) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20^0-30^0, pokrycie dowolne;

8) zasady podziału nieruchomości:
a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 19 m,
b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 500 m^2,

2. Na terenach oznaczonych rysunku planu symbolem **1MN(U)– 6MN(U)** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nie należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, występująca samodzielnie;
3) standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych lub dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy wyłącznie mieszkaniowej funkcji terenu;
4) zasady zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 40% powierzchni działki,
b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 20% powierzchni działki,
c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
- 20,0 m od pasa drogi zbiorczej KD-Z,
- 12,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
- 6,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
- 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowego i gospodarczo-garażowego w odległości 1,5 m od bocznej lub tylnej granicy działki, a także bezpośrednio przy tych granicach,
e) zabudowa usługowa i gospodarczo-garażowa może być realizowana jako dobudowana do bryły budynku mieszkalnego albo jako wolnostojące obiekty budowlane;
f) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 2 miejsca parkingowe dla funkcji usługowej,
g) za miejsce postojowe wymagane w lit. f uważa się także garaż,
h) w granicach działki budowlanej należy zapewnić miejsce gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
j) wzdłuż granicy terenu P,U z terenem 1MN(U) dopuszcza się ogrodzenie pełne;
5) 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;

6) Parametry zabudowy usługowej:
a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym;
b) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna,
c) wysokość całkowita – do 7,0 m,
d) dachy – spadziste o nachyleniu głównych połaci 20^0-35^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dopuszcza się dachy płaskie, kryte dowolnym materiałem,

7) Parametry zabudowy gospodarczo-garażowej:
a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
b) wysokość – jedna kondygnacja,
c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 15^0-30^0, pokrycie dowolne;

8) zasady podziału nieruchomości:
a) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej – 20 m,
b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2, działki wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową – 600 m^2.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **P,U** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usług z dopuszczeniem stacji paliw;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60% powierzchni działki budowlanej,
b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
- 10,0 m od pasa drogi głównej KD-G,
- 6,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe na 3 pracowników oraz min. 2 miejsca parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni usługowej,
e) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie każdej z działek, z zapewnieniem ich segregacji i odbioru zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) parametry zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej:
a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych,
b) wysokość całkowita – do 12,0 m,
c) dachy – płaskie pokryte dowolnym materiałem lub spadziste o nachyleniu połaci 15^0-40^0, pokrycie z dowolnego materiału;
4) zasady podziału nieruchomości:
a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 25 m,
b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 1000 m^2.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
2) przeznaczenia dopuszczalne – nieuciążliwa działalność usługowa na rzecz rolnictwa, w tym agroturystyka;
3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
4) zasady zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 50% powierzchni działki,
b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 25% powierzchni działki,
c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 6,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D, zgodnie z rysunkiem planu;

d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe; za miejsce parkingowe uważa się także garaż;

5) parametry zabudowy mieszkaniowej:
   a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
   b) wysokość całkowita – do 10,0 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 15,0 m,
   d) wysokość okapu – do 4,5 m,
   e) dachy – wielospadowe o nachyleniu połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
6) parametry zabudowy gospodarczej:
   a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych,
   b) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 15^0-30^0, pokrycie dowolne;
7) zasady podziału nieruchomości:
   a) minimalna szerokość działki – 20 m,
   b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2,

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni izolacyjnej;
2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ciągi rowerowe i piesze;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) należy wprowadzić zieleń złożoną z drzew i krzewów;
   b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i ciągów rowerowych i pieszych;

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

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-Z** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza,
   2) zasady zagospodarowania terenu:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m,
      b) dopuszcza się zjazdy na ulice wewnętrzne i nieruchomości przyległe do pasa drogowego,
      c) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym,
      d) dopuszcza się zmiany w parametrach zagospodarowania pasa drogowego uzasadnione potrzebami eksploatacyjnymi drogi.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-L** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – droga lokalna
   2) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość;
3) dopuszcza się zmiany w parametrach zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych;
4) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym,

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających:
      - dla dróg istniejących utrzymuje się istniejącą szerokość,
      - dla dróg projektowanych ustala się szerokość 10,0 m;
   3) dopuszcza się zmiany w parametrach zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych;

4) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) dopuszcza się szpalery drzew po jednej lub obu stronach ulicy,
6) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 6,0 m,
b) dopuszcza się jednoprzestrzenną jezdnię pieszo-jezdną,
c) dopuszcza się zmiany w parametrach zagospodarowania pasa drogowego uzasadnione potrzebami eksploatacyjnymi drogi.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDX** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
b) dopuszcza się jednoprzestrzenną jezdnię pieszo-jezdną,
c) dopuszcza się zmiany w parametrach zagospodarowania pasa drogowego uzasadnione potrzebami eksploatacyjnymi ciągu.

§ 14. Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
1) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń komunikacji, związanych z realizacją docelowego zagospodarowania terenów określonych w planie.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 15. 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:
1) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN,
2) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN(U),
3) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem P,U,
4) stawkę 0% dla pozostałych terenów.

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

§ 17. 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 446/XLIII/14 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 13.06.2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Różopole

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 0, poz. 717, ze zm.) Rada Miejska Gminy Ślesin rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu Burmistrz Gminy i Miasta Ślesin ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego dla terenów w miejscowości Różopole wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Okres wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony na dni od 18.03.2014 r. do 18.04.2014 r. W dniu 18.04.2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
2. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu na dzień 14.05.2014 r.
3. Do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Różopole złożono uwagę, dotyczącą usunięcia z obszaru działki nr ew. 17/6 poszerzenia pasa drogowego drogi wewnętrznej na działce nr ew. 17/6 i zastąpienie go drogą usytuowaną po środku działki.
4. Burmistrz Miasta i Gminy Ślesin rozpatrzył uwagę pozytywnie – bez określenia przebiegu drogi, gdyż w uchwale planu dopuszczona jest możliwość wydzielania dojazdów do działek, także nie wyznaczonych na rysunku planu.
5. Rada Miejska Gminy Ślesin stwierdza, że wobec braku uwag negatywnie rozpatrzonych przez Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin, nie zachodzą przesłanki do rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Przewodniczący Rady

Stanisław Chrzanowski