DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 26 stycznia 2015 r.

Poz. 415

Elektronicznie podpisany przez:
Lidia Przewoźna
Data: 2015-01-27 13:27:36

UCHWAŁA NR 482/XLVIII/14
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN

z dnia 7 listopada 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Mikorzyn -część północna

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 (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) 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 65/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Mikorzyn, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Mikorzyn, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślesin" (uchwała Nr 290/XXXI/13 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 12 marca 2013 r.).

2. Granice obszaru objętego planem określono 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. 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;

3) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów i wiążące ustalenia niniejszej uchwały z rysunkiem planu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, nie są ustaleniami niniejszego planu, lecz mają charakter informacyjny:

1) granice obrębów ewidencji gruntów;

2) linie podziału wewnętrznego terenów - postulowane;

3) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **dachy płaskie** – dachy o kącie nachyleniu połaci nie większym niż 10^0;

2) **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 itp., jednak nie więcej niż o 1,5 m; lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej nie wymaga zachowania linii zabudowy;

3) **pas technologiczny linii elektroenergetycznej** – 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) **przeznaczenie podstawowe** – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;

7) **przeznaczenie dopuszczalne** – sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;

8) **szyldy** – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, będące oznaczeniem siedziby lub miejsca świadczenia usług;

9) **tablice reklamowe** – nośniki informacji wizualnej w dowolnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, zawierające treści reklamowe;

10) **teren** – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;

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 bytowe** – usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu potrzeb podstawowych, jak: zakłady usługowe (fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, szklarskie, itp.), handel detaliczny, biura, gabinety lekarskie itp.;

13) **wielkopowierzchniowe obiekty handlowe** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2.

Rozdział 2

Przepisy 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,

- **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,

- **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,

- **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,

- **ZE** – tereny zieleni nieurządzonej,
- **ZL** – tereny leśne,
- **WS** – tereny wód powierzchniowych,
- **K** – tereny kanalizacji,
- **KD-L** – teren drogi publicznej lokalnej,
- **KD-D** – tereny dróg publicznych dojazdowych,
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 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) dla budynków istniejących i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy;
4) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią 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 sposobu użytkowania 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 i magazynów, 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;
12) 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.

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

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
2) na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej i terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o ile przedsięwzięcia te nie wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
3) wszelkie oddziaływanie 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;

4) należy utrzymywać we właściwym stanie istniejące zadrzewienia oraz stosować nowe nasadzenia zgodne z typem siedliska;

5) powierzchnie nie utwardzone powinny być pokryte zielenią, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne;

6) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji należy wykorzystać do nowego ukształtowania powierzchni terenu w granicach działki własnej lub zagospodarować w sposób wskazany przez służby gminne;

7) zakazuje się odprowadzania ścieków nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obszar objęty planem jest położony 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 wydanym przez odpowiednie służby ochrony zabytków;

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 sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1. Ze względu na zakończenie rekultywacji terenów poeksploatacyjnych nie określa się wymagań związanych z położeniem obszaru objętego planem w granicach terenu górniczego „Pątnów".

2. Nie określa sie wymagań dla terenu Głównego zbiornika wód podziemnych nr 151, przedstawionego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, gdyż nie występuje on na obszarze opracowania planu.

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

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

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe 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) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek niż określono w szczegółowych zasadach podziału w celu regulacji granic między działkami sąsiadującymi, powiększenia działek przyległych i wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego;

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) w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi nakazuje się zastosowanie rozwiązań zamiennych;

2) ustala się wymóg zgłoszenia właściwym organem lotniczym, zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub wyższej niż 50 m npt.;

3) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV nakazuje się zachowanie wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasa technologicznego o szerokości wynoszącej 15 m (2 x 7,5 m w obie strony od osi linii);

4) sytuowanie stanowisk pracy musi być zgodnie z przepisami w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;

5) w stosunku do napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia wymagane jest zachowanie odległości 3 m od skrajnego przewodu będącego pod napięciem;

6) dopuszcza się skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznych;

7) skablowanie linii napowietrznych znosi pasy technologiczne.

§ 12. Ustala się następujące zasady zapewnienia miejsc parkingowych na terenach objętych planem, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 1 miejsce parkingowe dla funkcji usługowej; za miejsce parkingowe uważa się także garaż;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług MN(U) – co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 2 miejsca parkingowe dla funkcji usługowej; za miejsce parkingowe uważa się także garaż;

3) dla terenów zabudowy zagrodowej RM – co najmniej 2 miejsca parkingowe; za miejsce parkingowe uważa się także garaż;

4) dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz usług P,U – co najmniej 2 miejsca parkingowe dla klientów oraz co najmniej 1 miejsce parkingowe na 3 pracowników;

5) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych RU – co najmniej 2 miejsca parkingowe dla klientów oraz co najmniej 1 miejsce parkingowe na 3 pracowników;

6) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) na terenach dróg lokalnych i dojazdowych dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych w miejscach niezagrażających bezpieczeństwu ruchu, przy zachowaniu wymaganych parametrów technicznych drogi.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się rozbudowę istniejących i lokalizację nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej służącej celom publicznym, 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) dla usytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie wymaga się zachowania linii zabudowy;

3) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg, na warunkach określonych przez administratora drogi a w przypadku braku możliwości - na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) podczas realizacji zagospodarowania terenów wszelkie kolizje z sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązywać po uzgodnieniu z zarządcami sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) urządzenia infrastruktury technicznej o wysokości większej niż 50 m nad poziomem terenu, wymagają – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę – zgłoszenia do właściwych organów lotniczych.

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 szczególnych.

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) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów i powierzchni niezanieczyszczonych poprzez rozprowadzenie na nieutwardzonej części własnej działki budowlanej, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, a docelowo do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;

2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych, należy zagospodarować w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, przy zapewnieniu dopuszczalnego poziomu zanieczyszczeń określonego w przepisach odrębnych;

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej 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, w celu zapewnienia dostępu dla służb eksploatacyjnych i ochrony przed niekorzystnym oddziaływaniem, ustala się pasy technologiczne o minimalnej szerokości:

- 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii SN 15 kV,

- 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii SN 0,4 kV;

5) w pasach technologicznych, wyznaczonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych nie jest dopuszczalne sytuowanie budynków i budowli, w tym masztów i instalacji oraz zieleni wysokiej; sytuowanie stanowisk pracy musi być zgodnie z przepisami w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;

6) dopuszcza się przebudowę odcinków sieci elektroenergetycznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów, na warunkach administratora sieci;

7) skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych znosi ustalone w pkt 4 pasy technologiczne.

6. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w systemy łączności:

1) 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 w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny z nowo budowanych sieci gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi, zależnie od warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających budowę sieci gazowej;

3) na terenach objętych planem dopuszcza się możliwość budowy sieci i stacji gazowych oraz wydzielania dla nich terenu bez konieczności opracowywania planu miejscowego;

4) dopuszcza się prowadzenie gazociągów w pasach drogowych, na warunkach administratora drogi;

5) dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią należy zachować strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia budynków w ciepło:

1) w nowoprojektowanych lub przebudowywanych budynkach należy stosować do celów grzewczych i technologicznych niskoemisyjne paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii;

2) zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych, które spowodowałyby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu ustalonych w przepisach odrębnych.

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

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z drogi krajowej nr 25 (KD-GP) za pośrednictwem dróg gminnych oznaczonych symbolem KD-L i KD-D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi publicznej lokalnej **KD-L** :

1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się istniejącą szerokość;

2) dopuszcza się zmiany w parametrach zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych;

3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg publicznych dojazdowych **KD-D** :

1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się istniejącą szerokość,

2) dopuszcza się korekty pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych, w tym poszerzenie do 8 m i 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych **KDW** :

1) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 5,0 m;

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 dotyczące poszczególnych terenów

§ 15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN – 13MN** 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 – do 40% powierzchni działki;

b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 10,0 m i 5,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
- 10,0 m, 7,0 m i 5,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
- 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
- 12,0 m od linii rozgraniczającej teren lasów ZL, zgodnie z rysunkiem planu;

d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej odległości od dróg dla istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczo-garażowych;

e) dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczo-garażowego w odległości 1,5 m od bocznej lub tylnej granicy działki, a także bezpośrednio przy tych granicach;

f) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej;

g) obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ustanowionej służebności gruntowej;

5) parametry zabudowy mieszkaniowej:

a) typ zabudowy – wolnostojący,

b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, wysokość całkowita – do 10,0 m,

c) poziom podłogi parteru nie powinien przekroczyć 0,8 m od powierzchni terenu,

d) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20^0 -45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;

6) parametry zabudowy gospodarczo-garażowej:

a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym,

b) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja, do 7,0 m,

c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20^0 -40^0, pokrycie dowolne;

7) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 20 m;

b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 800 m^2.

§ 16. Na terenach oznaczonych rysunku planu symbolem **1MN(U) – 5MN(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 a przy wyłącznie mieszkaniowej funkcji terenu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 50% powierzchni działki;

b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 10,0 m od dróg lokalnych KD-L,

- 10,0 m i 5,0 m od dróg dojazdowych KD-D,

- 5,0 m od dróg wewnętrznych KD-W, zgodnie rysunkiem planu,

d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowego, gospodarczego i garażowego w odległości 1,5 m od bocznej lub tylnej granicy działki, a także bezpośrednio przy tych granicach,

e) zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa może być realizowana jako dobudowana do bryły budynku mieszkalnego albo jako wolnostojące obiekty budowlane;

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 -45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dopuszcza się dachy płaskie, kryte dowolnym materiałem;

7) parametry zabudowy gospodarczej i 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 – 22 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m2; działki wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową – 600 m2.

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P,U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług , z wykluczeniem przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60% powierzchni działki,

b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10% powierzchni działki,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 5 m od drogi wewnętrznej KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

3) parametry zabudowy:

a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość całkowita – do 12,0 m,

c) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 15^0 -30^0, pokrycie z dowolnego materiału, z wykluczeniem papy czarnej, dopuszcza się dachy płaskie, pokryte dowolnym materiałem;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 25 m,

b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 1000 m^2.

§ 18. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenia dopuszczalne – agroturystyka i działalność usługowa na rzecz rolnictwa;

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 30% powierzchni działki,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 10,0 m od granicy z pasem drogi dojazdowej KD-D;

5) parametry zabudowy mieszkaniowej:

a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość całkowita – do 10,0 m,

c) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20^0 -45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;

6) parametry zabudowy gospodarczej i usługowej:

a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe przy dachu spadzistym,

b) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 15^0 -30^0, pokrycie dowolne;

7) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość działki budowlanej – 24 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2.

§ 19. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RU i 2RU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, z wykluczeniem przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) przeznaczenie dopuszczalne – budynek mieszkalny;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60% powierzchni działki,

b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10% powierzchni działki,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 10,0 m od granicy działki z pasem drogi dojazdowej KD-D, zgodnie z rysunkiem planu,

d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe dla klientów oraz co najmniej 1 miejsce parkingowe dla 3 pracowników,

e) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie działki, z zapewnieniem ich segregacji, odbioru i zagospodarowania zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;

4) parametry zabudowy:

a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość całkowita – do 12,0 m,

c) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 15^0 -45^0, pokrycie z dowolnego materiału, z wykluczeniem papy czarnej, dopuszcza się dachy płaskie, pokryte dowolnym materiałem;

5) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 22 m,

b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 1000 m^2.

§ 20. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie,

b) dopuszcza się lokalizację przewodów infrastruktury technicznej.

§ 21. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZE** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej (tereny zadrzewione lub trawiaste, pozostawione w stanie naturalnym);

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 22. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** - ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych - istniejący rów melioracyjny;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się odprowadzania wód i ścieków nie spełniających standardów określonych w przepisach odrębnych.

§ 23. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **K** - ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny kanalizacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej związanej z przeznaczeniem terenu, o parametrach określonych w § 13,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 10,0 m od granicy działki z pasem drogi dojazdowej KD-D,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 20% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki.

Rozdział 4

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24. Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń komunikacji, związanych z realizacją docelowego zagospodarowania terenów określonego w planie.

§ 25. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części, przy zachowaniu warunków określonych w planie oraz przepisów odrębnych.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 26. 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:

- stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN,
- stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN(U),
- stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem P,U,
- stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem RU,
- stawkę 0% dla terenów pozostałych.

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

§ 28. 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 482/XLVIII/14

Rady Miejskiej Gminy Ślesin

z dnia 7 listopada 2014 r.

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 Mikorzyn (część północna) 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Mikorzyn (część północna) złożono uwagę, dotyczącą dopuszczenia zabudowy usługowej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – działka nr ew. 12/1.

4. Burmistrz Miasta i Gminy Ślesin rozpatrzył uwagę pozytywnie.

5. W okresie od 19.08.2014 r. do 16.09.2014 r. projektu planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu a w dniu 16.09.2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Termin wnoszenia uwag do projektu planu ustalono na dzień 30.09.2014 r. Uwagi do planu nie wpłynęły.

6. 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.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 482/XLVIII/14

Rady Miejskiej Gminy Ślesin

z dnia 7 listopada 2014 r.

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 2001 r. Nr 142 póz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

a) publiczne drogi gminne,

b) finansowanie oświetlenia dróg gminnych,

c) sieci wodociągowe i kanalizacyjne realizowane w liniach rozgraniczających lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg gminnych,

d) 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 2003 r. Nr 15 poz. 148 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.