DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 26 stycznia 2015 r.

Poz. 419

Elektronicznie podpisany przez:
Lidia Przewoźna
Data: 2015-01-27 13:28:22

UCHWAŁA NR 484/XLVIII/14
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN

z dnia 7 listopada 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Wąsosze

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 ze zm.) 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 zm.) a także w związku z uchwałą Nr 68/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Wąsosze, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Wąsosze, zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach planu w skali 1:2000, które są integralną częścią niniejszej uchwały i stanowią do niej załączniki nr 1i 2.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 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, których przeznaczenie ustalono w § 4 niniejszej uchwały;

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

4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

1) linie podziału wewnętrznego terenów;

2) oznaczenie obiektu zabytkowego;

3) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

4) oznaczenia poza obszarem opracowania planu.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

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

2) **mała gastronomia** – usługa w zakresie gastronomii, polegająca na sprzedaży gotowych, fabrycznie opakowanych wyrobów spożywczych, z dopuszczeniem ich obróbki termicznej;

3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca najbliższe położenie frontowej ściany budynku względem frontu działki; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez okapy, gzymsy itp., jednak nie więcej niż o 0,5 m;

4) **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;

5) **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;

6) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

7) **powierzchnia zabudowy** – sumaryczna powierzchnia zewnętrznego obrysu wszystkich budynków oraz utwardzonych nawierzchni działki;

8) **przepisy odrębne** – wszystkie obowiązujące przepisy prawa odnoszące się do planowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia;

9) **przeznaczenie podstawowe** – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;

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

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

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

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

14) **usługi bytowe** – usługi nie należące do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, służące zaspokojeniu potrzeb podstawowych, jak: zakłady fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, szklarskie, itp. oraz handel detaliczny, biura, gabinety lekarskie itp.;

15) **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,

- **ML** – tereny zabudowy rekreacyjnej,

- **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
- **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
- **R** – tereny rolnicze,
- **ZE** – tereny zieleni nieurządzonej,
- **KD-L** – tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
- **KD-D** – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
- **KDW** – tereny dojazdów wewnętrznych,
- **KX** – tereny ciągów pieszo-jezdnych.

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

1) inwestycja projektowana na działce nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości;
2) 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;
3) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z władającym terenem;
4) dla nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy;
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 usytuowania względem linii zabudowy, użytkowania oraz wykonywanie remontów; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy, należy stosować ustalenia planu;
7) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
8) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części, przy zachowaniu warunków określonych w planie oraz przepisów odrębnych;
9) 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;
10) w granicach posesji dopuszcza się lokalizację szyldów oraz tablic reklamowych o powierzchni do 3 m^2;
11) na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

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

1) zakazuje się prowadzenia prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne w stopniu uniemożliwiającym zachowanie równowagi przyrodniczej;
2) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące drzewa i krzewy;
3) zakazuje się lokalizacji usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
4) 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;
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 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;

8) na terenach nie podlegających ochronie akustycznej w budynkach mieszkalnych należy zastosować rozwiązania techniczne przegród budowlanych zapewniające właściwe warunki akustyczne;

9) 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.

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

1) ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty z początku XX w., znajdujące się na terenie oznaczonym symbolem P,U: dawny budynek inwentarski (obecnie stolarnia i tartak) oraz mur wzdłuż drogi, ujęte w Gminnym spisie obiektów zabytkowych;

2) obiekty zabytkowe podlegają ochronie w granicach działki geodezyjnej, na której są zlokalizowane;

3) wszelkie zmiany, które właściciel planuje w obiektach objętych ochroną konserwatorską, wymagają uzyskania pozytywnej opinii właściwego terenowo organu ochrony zabytków;

4) w przypadku odkrycia przy prowadzeniu robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on 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 położenie terenów objętych planem w granicach Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego, ustala się:

1) zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych w stopniu uniemożliwiającym zachowania równowagi przyrodniczej;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 50 m od brzegu jeziora Wąsoskiego.

2. Ze względu na położenie terenów objętych planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 151 Konin-Koło-Turek, należy stosować przepis § 6 pkt 7 oraz przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych.

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 oraz ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 3,0 m, nie określonych na rysunku planu;

7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości zawarto w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów;

8) 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.

§ 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) zakazuje sie wznoszenia ogrodzeń w odległości mniejszej niż 10 m od brzegu jeziora Wąsoskiego;

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

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

§ 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 rekreacyjnej ML – co najmniej 1 miejsce parkingowe, za miejsce parkingowe uważa się także garaż;

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

5) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem zabudowy usługowej P,U – co najmniej 2 miejsca parkingowe dla klientów oraz co najmniej 3 miejsca dla 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 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 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;

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

4) 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 odprowadzanie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych;

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 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, w obrębie których zakazuje się lokalizacji budynków i budowli nie związanych z energetyką, w tym masztów i instalacji oraz zieleni wysokiej. Warunki lokalizacji wszelkich obiektów w sąsiedztwie linii wymagają uzgodnienia z administratorem sieci. Projektowane zagospodarowanie terenów musi uwzględniać zachowanie wymaganej odległości od przewodów, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;

5) skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych SN znosi ustalone w pkt 4 pasy technologiczne;

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

6. 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.

7. 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 telekomunikacyjnych;

3) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych.

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 odrębnych.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów

§ 14. 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 dla dróg KD-L – w odległości 10,0 m i 12,0 m od granicy z pasem drogowym, zgodnie rysunkiem planu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg KD-D – w odległości 6,0 m, 11,0 m i 12,0 m od granicy z pasem drogowym, zgodnie rysunkiem planu,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla dojazdów KDW i ciągów KX – w odległości 5,0 m od granicy z pasem drogowym, zgodnie rysunkiem planu,

f) nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy z terenu lasu ZL – w odległości 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

g) dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczo-garażowego oraz umieszczenie w nim funkcji usługowej;

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

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

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

6) parametry zabudowy gospodarczo-garażowego:

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

b) wysokość – jedna kondygnacja,

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,

§ 15. Na terenach oznaczonych rysunku planu symbolem **1MN(U) i 2MN(U)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nie należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wykluczeniem handlu hurtowego;

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 ednorodzinnej;

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 dla dróg KD-D – w odległości 6,0 m i 10 m od granicy z pasem drogowym, zgodnie rysunkiem planu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla dojazdów KDW – w odległości 5,0 m od granicy z pasem drogowym, zgodnie rysunkiem planu,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla ciągu pieszo-jezdnego KX – w odległości 10,0 m od granicy z pasem ciągu, zgodnie rysunkiem planu,

f) dopuszcza się lokalizację budynków usługowego i gospodarczo-garażowego w odległości od granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy,

g) zabudowa usługowa i gospodarczo-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 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,

§ 16. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacyjnej;

2) standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 25 % powierzchni działki,

b) co najmniej 50 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla drogi KDW – w odległości 5,0 m od granicy z pasem drogowym, zgodnie rysunkiem planu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy z terenu lasu ZL – w odległości 8,0 m, zgodnie rysunkiem planu,

e) dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacyjnego i 1 budynku gospodarczego lub garażowego;

f) zakazuje się wykorzystywania w charakterze budynków rekreacyjnych barakowozów, karoserii pojazdów, kiosków itp. oraz budowy budynków z materiałów odpadowych;

4) Parametry zabudowy:

a) wysokość budynku rekreacyjnego do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja górna jako poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 9,0 m,

b) dla budynku lokalizowanego w odległości 8 – 12 m od granicy z terenem lasu wymaga się zabezpieczenia ogniowego zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się podpiwniczenie jeżeli poziom podłogi parteru nie przekroczy 0,8 m ponad poziomem terenu,

d) dachy spadziste o nachyleniu połaci 25^0 -45^0, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi,

e) wysokość budynku gospodarczego lub garażowego – 1 kondygnacja nadziemna, całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 8,0 m,

f) dachy spadziste o nachyleniu połaci 25^0 -45^0, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi, dopuszcza się dach płaski na budynku przybudowanym do budynku rekreacyjnego;

5) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

a) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej – 16 m,

b) nowe działki budowlane powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 400 m^2.

§ 17. 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 20% powierzchni działki,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg KD-L – w odległości 6,0 m 12,0 m od granicy z pasem drogowym, zgodnie rysunkiem planu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg KD-D – w odległości 6,0 m od granicy z pasem drogowym, zgodnie rysunkiem planu,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla dojazdów KDW – w odległości 5,0 m od granicy z pasem drogowym, zgodnie rysunkiem planu,

f) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i gospodarczą, z dopuszczeniem remontów i przebudowy oraz rozbudowy;

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 – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,

b) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20^0 -45^0, pokrycie dowolne;

7) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość nowej działki – 20 m,

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

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

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

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) budynek stolarni i mur, z początku XX w. podlegają ochronie konserwatorskiej, planowane przedsięwzięcia na terenie wymagają uzyskania pozytywnej opinii właściwego terenowo organu ochrony zabytków,

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

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

d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 10,0 m od pasa drogi KD-L na niezabudowanej części terenu,

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

e) obowiązująca linia zabudowy od drogi KD-L:

- pokrywająca się z elewacjami frontową i południową zabytkowego budynku stolarni, zgodnie z rysunkiem planu,

f) na terenie zabudowy produkcyjnej dopuszcza się ogrodzenia pełne od strony zabudowy mieszkaniowej oraz ustala się obowiązek nasadzenia zieleni w formie pasa drzew i krzewów z udziałem roślin zimozielonych;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość całkowita – do 12,0 m,

c) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20^0 -45^0, pokrycie z dowolnego materiału, z wykluczeniem papy czarnej, dopuszcza się dachy płaskie, pokryte dowolnym materiałem;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się wydzielanie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze bez prawa zabudowy;

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja urządzeń i sieci 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,

c) kolizje z urządzeniami melioracji wodnych, które mogą wystąpić przy wykonywaniu prac budowlanych należy rozwiązywać w uzgodnieniu z zarządcami sieci melioracyjnej;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się wydzielanie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

§ 20. 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 – lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) zakazuje się doprowadzania ogrodzeń na odległość mniejszą niż 10 m od linii stałego porostu trawy;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się wydzielanie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego,

b) dopuszcza się podział terenu na działki stanowiące kontynuację działek rekreacyjnych wydzielonych zgodnie z § 15 pkt 5 oraz mieszkaniowych jednorodzinnych wydzielonych zgodnie z § 13 pkt 7.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem dróg publicznych: lokalnej oznaczonej symbolem KD-L, dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KD-D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KX.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych lokalnych **KD-L** :

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

2) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego oraz zmiany parametrów jego zagospodarowania wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez administratora drogi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się istniejącą szerokość, dopuszcza się poszerzenie do 10,0 m przy wschodniej granicy terenu 3MN;

2) dopuszcza zmiany parametrów zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dojazdów wewnętrznych **KDW** :

1) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 4,5 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.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla ciągu pieszo-jezdnego **KX** :

1) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 3,0 m;

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

§ 22. Ustala się następujące zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń komunikacji, związanych z realizacją określonego w planie docelowego zagospodarowania terenów;

2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części, przy zachowaniu warunków określonych w planie oraz przepisów odrębnych.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 23. 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, MN(U),
- stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem P,U,
- stawkę 20% dla terenów oznaczonych symbolem ML,
- stawkę 0% dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady
(-) Stanisław Chrzanowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 484/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 Wąsosze 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. W okresie od 09.09.2014 r. do 07.10.2014 r. projektu planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu a w dniu 03.10.2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Termin wnoszenia uwag do projektu planu ustalono na dzień 22.10.2014 r. Do projektu planu wpłynęły 2 uwagi dot. zmniejszenia powierzchni terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach nr 73/3 i 73/4, które zostały pozytywnie rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin.

4. Rada Miejska Gminy Ślesin stwierdza, że wobec braku uwag rozpatrzonych negatywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin, nie zachodzą przesłanki do rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr 484/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) utrzymanie dróg gminnych,

b) sieci wodociągowe i kanalizacyjne,

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 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 ze zm.).

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.