DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 26 stycznia 2015 r.

Poz. 417

Elektronicznie podpisany przez:
Lidia Przewoźna
Data: 2015-01-27 13:27:55

UCHWAŁA NR 485/XLVIII/14
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN

z dnia 7 listopada 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Wygoda

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 73/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Wygoda, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Wygoda, 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 określono na rysunkach planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załączniki Nr 1 i 2 – stanowiące część graficzną w skali 1:2000, zwane „rysunkiem planu";

2) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik Nr 4 – 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami 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) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wiążące ustalenia niniejszej uchwały z rysunkiem planu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) granica strefy zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

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

1) linie podziału wewnętrznego terenów;

2) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia;

3) 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca najbliższe położenie frontowej ściany budynku względem frontu działki; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, tarasy, schody itp., jednak nie więcej niż o 1,5 m;

3) **pas technologiczny** – wolny od zabudowy kubaturowej pas terenu związany z przebiegiem napowietrznej lub podziemnej instalacji, 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 i tablice reklamowe** – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, będące oznaczeniem siedziby lub miejsca świadczenia usług oraz informacji o produktach;

9) **teren** – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym lub literowym, do którego odnoszą się przepisy niniejszej uchwały;

10) **uciążliwości dla działek sąsiednich** – działania powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem – poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

11) **usługi bytowe** – usługi nie należące do mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, służące zaspokojeniu potrzeb podstawowych, jak: zakłady usługowe (fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, itp.), handel detaliczny, biura, gabinety lekarskie, wynajem pokoi;

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

Rozdział 2

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i związane z nim oznaczenia literowe:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) MN(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

3) U – tereny zabudowy usługowej,

4) UH – tereny zabudowy usługowej - handlowej,

5) ML – tereny zabudowy rekreacyjnej,

6) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

7) R – tereny rolnicze,

8) ZE – tereny zieleni nieurządzonej,

9) ZL – tereny leśne,

10) WS – tereny wód powierzchniowych,

11) KD-Z – tereny dróg publicznych zbiorczych,

12) KD-L – tereny dróg publicznych lokalnych,

13) KD-D – tereny dróg publicznych dojazdowych,

14) KDW – tereny dróg wewnętrznych,

15) TK – teren kolei.

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

1) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z władającym terenem;

2) nową zabudowę należy sytuować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także ustaleń obowiązujących dla poszczególnych terenów;

3) zachowania ustalonych planem linii zabudowy nie wymaga się dla nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się sytuowanie 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 usytuowania i sposobu użytkowania oraz wykonywanie remontów i przebudowy; w przypadku rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy, należy stosować ustalenia planu;

7) gabaryty i forma nowych obiektów powinny nawiązywać do formy architektonicznej istniejącego zespołu zabudowy, w którym są zlokalizowane – w zakresie wysokości zabudowy, geometrii dachów i kolorystyki;

8) inwestycja projektowana na działce nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości;

9) w granicach posesji dopuszcza się lokalizację szyldów oraz tablic reklamowych o powierzchni do 3 m^2;

10) na terenie zabudowy usługowej, od strony zabudowy mieszkaniowej ustala się obowiązek nasadzenia zieleni w formie pasa drzew i krzewów o szerokości co najmniej 1,5 m, z udziałem roślin zimozielonych oraz dopuszcza się ogrodzenia pełne;

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 na obszarze objętym planem, w stopniu uniemożliwiającym zachowanie równowagi przyrodniczej;

2) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące obszary zadrzewione;

3) wszelkie oddziaływanie poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, związane z planowanym przedsięwzięciem, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;

4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;

5) 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;

6) 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;

7) 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;

8) zakazuje się odprowadzania ścieków i wód 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) fragmenty obszaru objętego planem, przedstawione na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2, są położone w strefie 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 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) obszary objęte planem, przedstawione na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2, są położone w granicach Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego i obowiązują na nich przepisy ustawy o Ochronie Przyrody;

2) obszar objęte planem są położone w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 151 Konin-Koło-Turek, obowiązują na nim przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych;

3) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w obrębie obrzeża jeziora Licheńskiego w pasie o szerokości mniejszej niż 30 m;

4) zakazu, o których mowa w pkt 3, nie stosuje się do obiektów infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i rowerowych oraz do urządzeń i obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, kąpieliskiem i przystanią wodną;

5) ustala się zakaz doprowadzania ogrodzeń do wód jeziora Licheńskiego oraz na odległość mniejszą niż 10 m od linii brzegowej;

6) nie określa sie wymagań dla terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych , gdyż nie występują na obszarze opracowania planu;

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

8) zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzielania działek dla obiektów infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego, podziałów związanych z regulacją granic nieruchomości oraz wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 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;

3) 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.;

4) nakazuje się zachowanie wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych linii elektroenergetycznych.

§ 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 zabudowy usługowej U i UH – co najmniej 2 miejsca parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni usługowej;

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) dla usytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie wymaga się zachowania linii zabudowy;

3) podczas realizacji zagospodarowania terenów 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 odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków i komunalnych:

1) Odprowadzanie ścieków docelowo poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej;

2) Zakazuje się odprowadzania ścieków nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych;

3) 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;

4) Nie zezwala się na indywidualne oczyszczalnie ścieków.

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

4) 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, umożliwiającej całodobowy dostęp dla służb energetycznych;

5) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych, w celu zapewnienia dostępu dla służb eksploatacyjnych i ochrony przed niekorzystnym oddziaływaniem, ustala się pasy technologiczne o minimalnej szerokości:

- 38 m (2 x 19 m od osi linii) dla istniejącej linii 110 kV,
- 26 m (2 x 13 m od osi linii) dla istniejącej linii 30 kV,
- 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 15 kV,
- 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 0,4 kV, w których obrębie oraz w sąsiedztwie wymaga się uzgodnienia z administratorem sieci warunków lokalizacji wszelkich obiektów;

6) 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;

7) skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych SN znosi ustalone w pkt 5 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 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.

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 odrębnych.

§ 14. Ustala się następujące sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

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

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

Rozdział 3

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów

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

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN – 18MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenia dopuszczalne – usługi bytowe w lokalu o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki,

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 15,0 m od pasa drogi zbiorczej KD-Z,

- 8,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,

- 6,0 m i 8,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,

- 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
- 40,0 m od zewnętrznego toru linii kolejowej KWB,
- 12 m od linii rozgraniczającej terenów leśnych ZL,
- na terenie oznaczonym symbolem 12MN – wzdłuż elewacji istniejącego budynku od strony drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy,

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

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

g) 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) 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 – 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 – 600 m^2.

2. Na terenach oznaczonych rysunku planu symbolem **1MN(U) – 9MN(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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy wyłącznie mieszkaniowej funkcji terenu;

4) adaptuje się istniejącą zabudowę, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontów;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki,

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 10,0 m od pasa drogi lokalnej KD-Z,
- 8,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
- 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
- 40,0 m zewnętrznego toru linii kolejowej KWB, 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;

6) 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 głównych połaci 20^0 -45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;

7) parametry zabudowy usługowej:

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

b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, kondygnacja górna jako poddasze użytkowe,

c) wysokość całkowita – do 9 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.

8) 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;

9) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej – 20 m,

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

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **U i UH** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej dla przedsięwzięć nie należących do mogących 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:

- 8,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,

- 6,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,

- 30,0 m od zewnętrznego toru linii kolejowej KWB, zgodnie z rysunkiem planu,

d) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego w odległości 1,5 m, a także bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki;

3) parametry zabudowy usługowej:

a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, kondygnacja górna jako poddasze użytkowe,

b) wysokość całkowita – do 9 m,

c) dachy – spadziste o nachyleniu głównych połaci 20^0 -45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dopuszcza się dachy płaskie, kryte dowolnym materiałem;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 20 m,

b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 500 m^2.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ML – 6ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacyjnej;

2) standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 25 % powierzchni działki,

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki,

c) na każdej z działek dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacyjnego i 1 budynku gospodarczego lub garażowego; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,

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

e) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 8,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,

- 6,0 m i 8,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,

- 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,

- 12,0 m od linii rozgraniczającej z terenem lasów ZL, zgodnie z rysunkiem planu;

4) Parametry zabudowy:

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

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

c) wysokość budynków gospodarczych lub garażowych – 1 kondygnacja nadziemna, całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 7,0 m,

d) dachy budynków gospodarczych lub garażowych spadziste o nachyleniu połaci 25^0 -45^0, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi, dopuszcza się dachy płaskie;

5) Zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 15 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m^2.

5. 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, nie należąca do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 60% powierzchni działki,

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 10,0 m od pasa drogi zbiorczej KD-Z,

- 8,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,

- 12,0 m od linii rozgraniczającej z terenem lasów ZL,

- 40,0 m od zewnętrznego toru linii kolejowej KWB, 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, kondygnacja górna jako 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, kondygnacja górna jako poddasze użytkowe,

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.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze bez prawa zabudowy;

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy do działek;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu,

b) zakazuje się wysypywania i zakopywania odpadów oraz wylewania ścieków i innych zanieczyszczeń nie spełniających odpowiednich norm;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) należy stosować ustalenia § 10.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,

b) zakazuje się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów i nieczystości.

8. 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, sezonowa rekreacja (plażowanie, kąpielisko) z obiektami małej architektury, w ramach gospodarstwa agroturystycznego;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja urządzeń związanych z gospodarką wodną oraz zagospodarowanie na cele hodowli ryb lub rekreacji (pomost, kąpielisko).

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem dróg publicznych: zbiorczej oznaczonej symbolem KD-Z, lokalnych oznaczonych symbolem KD-L i dojazdowych oznaczonych symbolem i KD-D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi zbiorczej **KD-Z** :

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

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

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

4) dopuszcza się zjazdy na dojazdy wewnętrzne i nieruchomości przyległe do pasa drogowego.

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

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

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

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

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 10,0 m dla nowych dróg, dla dróg istniejących utrzymuje się dotychczasową szerokość;

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

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

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg 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.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenu kolei **TK** :

1) przeznaczenie podstawowe – nastawnia na trasie węglowej KWB Lubstów-Pątnów;

2) utrzymuje się istniejący budynek nastawni, z dopuszczeniem remontów i przebudowy;

3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie kolejowym, na warunkach określonych przez administratora trasy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 17. 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 RM,

- stawkę 20% dla terenów oznaczonych symbolem ML,

- stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem U, UH,

- stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem KDW,

- stawkę 0% dla terenów pozostałych.

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

§ 19. 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 485/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 Wygoda wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Okres wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony na dni od 18.04.2012 r. do 18.05.2012 r. oraz od 07.08.2012 do 05.09.2012 r.

W dniu 18.05.2012 r. oraz 05.09.2012 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. Do projektu planu złożono 4 uwagi, z których 1 została rozpatrzona negatywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin. Rozpatrzenie to zostało przez Radę Miejską Gminy Ślesin podtrzymane.

3. W okresie od 09.04.2014 r. do 14.05.2014 r. oraz od 11.09.2013 r. do 10.10.2013 r. projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu a w dniu 14.05.2014r. i 10.10.2013r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

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 485/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) finansowanie oświetlenia 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.