Dane ogłoszonego aktu normatywnego / innego aktu prawnego:

- rodzaj aktu:	Uchwała
- numer aktu:	199/XX/20
- organ wydający	Rada Miejska Gminy Ślesin
- data aktu:	2020.06.10
- tytuł aktu:	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Wygoda na obszarze Gminy Ślesin

Miejsce ogłoszenia:

- Nazwa dziennika urzędowego	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego
- Rocznik:	2020
- Pozycja:	5273
- Data ogłoszenia:	29 czerwca 2020
- jednolity identyfikator aktu	http://edziennik.poznan.uw.gov.pl/ActDetails.aspx?year=2020&poz=5273

Informacje dodatkowe i uzupełniające:

UCHWAŁA NR 199/XX/20
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN

z dnia 10 czerwca 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Wygoda na obszarze Gminy Ślesin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293), w związku z uchwałą Nr 44/VI/15 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Wygoda na obszarze Gminy Ślesin, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Wygoda na obszarze Gminy Ślesin, zwaną dalej planem, w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Wygoda, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Ślesin Nr 485/XLVIII/14 z dnia 07 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 417 z dnia 26 stycznia 2015 r.), po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślesin przyjętego Uchwałą Nr 290/XXXI/13 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 12 marca 2013 r., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Ślesin Nr 178/XVIII/16 z dnia 16.06.2016 r. oraz Uchwałą Rady Miejskiej Gminy Ślesin Nr 113/XIII/2019 z dnia 25.09.2019 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu pt.: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Wygoda na obszarze Gminy Ślesin skala 1:2000";

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

3) załącznik nr 3 – 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.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole terenów określające ich przeznaczenie;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

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

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca najbliższe położenie frontowej ściany budynku względem linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem przekroczenia linii zabudowy przez okapy, gzymsy, balkony, tarasy itp., nie więcej niż o 1,5 m;

3) **pas technologiczny linii elektroenergetycznej** – wolny od zabudowy kubaturowej pas terenu związany z przebiegiem napowietrznej lub podziemnej instalacji, o szerokości określonej według przepisów odrębnych, wymagany dla celów konserwacji i ochrony otoczenia przed niekorzystnymi oddziaływaniami;

4) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;

5) **przeznaczenie podstawowe** – dominujący sposób zagospodarowania terenu;

6) **przeznaczenie dopuszczalne** – uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagające spełnienia warunków określonych w planie;

7) **usługi bytowe** – działalność nie należąca do mogącej zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie kolidująca z przeznaczeniem podstawowym, nie związana z działalnością produkcyjną, przeznaczona dla codziennej obsługi mieszkańców, jak np.: biura, pracownie, gabinety lekarskie, punkty usługowe i handlowe.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **1MN, 2MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – **1MN/U**;

3) tereny lasów – **ZL**;

4) tereny dróg publicznych zbiorczych – **KD-Z**;

5) tereny dróg publicznych dojazdowych – **KD-D**;

6) tereny dróg wewnętrznych.– **1KDW, 2KDW**.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

1) nakaz sytuowania nowej zabudowy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy i ustaleń dotyczących całego obszaru objętego planem oraz poszczególnych terenów;

2) nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zabudowy istniejącej;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej celu publicznego na wszystkich terenach zabudowy i dróg oraz podziały nieruchomości związane z tymi urządzeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków w sposób zgodny z ustaleniami planu, oraz zachowanie ich dotychczasowego usytuowania względem linii zabudowy;

5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

6) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni do 2 m^2;

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

8) szerokość części działki budowlanej przeznaczonej na dojazd do budynku powinna wynosić co najmniej 5 m;

9) dopuszcza się łączenie działek w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej;

10) dopuszcza się wydzielania działek dla obiektów infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego oraz podziałów związanych z regulacją granic nieruchomości;

11) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, nie określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;

2) nakaz zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach:

- oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- oznaczonych symbolem **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym systemem wywozu odpadów komunalnych, natomiast gospodarki odpadami nie będącymi odpadami komunalnymi – zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;

4) nakaz wykorzystania mas ziemnych powstałych podczas realizacji inwestycji do nowego ukształtowania powierzchni terenu w granicach działki własnej;

5) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;

7) nakaz zagospodarowania zielenią powierzchni działek wolnych od utwardzenia;

8) nakaz stosowania na obszarze objętym granicami Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązujących na nim przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu;

9) nakaz stosowania na obszarze Głównego zbiornika wód podziemnych nr 151 Konin-Koło-Turek przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych;

10) sposób kształtowania krajobrazu określają ustalenia dotyczące ładu przestrzennego, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne i zabytkowe obiekty budowlane;

2) w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych obiektów mających charakter zabytku archeologicznego – należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wobec braku obszarów przestrzeni publicznej.

§ 9. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) obszar w granicach planu nie znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody i w obszarze ochronnym zbiornika wód śródlądowych;

2) nie określa się wymagań dla terenów zagrożonych powodzią, gdyż zagrożenie powodziowe na obszarze opracowania planu nie występuje;

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

4) wobec braku audytu krajobrazowego na obszarach objętych planem nie ustalono obszarów krajobrazów priorytetowych.

§ 10. Nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości oraz nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;

2) nakazuje się w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych uwzględnienie odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa pożarowego;

3) wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wyznacza się pas technologiczny o szerokości 38,0 m (po 19,0 m od osi linii w obie strony), w granicach którego zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 2,0 m oraz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;

4) nakazuje się zgłoszenie organom właściwym w zakresie przeszkód lotniczych wszelkich projektowanych stałych i tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t., zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W zakresie systemów komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem tworzą projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW powiązane zewnętrznie z drogami publicznymi:

a) drogą powiatową klasy zbiorczej, oznaczoną symbolem KD-Z,

b) drogą gminną klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem KD-D,

c) dopuszcza się dojazdy pieszo-jezdne uzupełniające układ komunikacyjny, o parametrach wynikających z przepisów odrębnych, z włączeniem do dróg publicznych na warunkach zarządcy drogi;

2) miejsca parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;

3) ustala się następujące wskaźniki i zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) co najmniej 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny,

b) co najmniej 1 miejsce parkingowe na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym,

c) co najmniej 1 miejsca parkingowe dla 1 pracownika i 3 miejsca parkingowe dla klientów dla zabudowy usługowej.

d) za miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu,

e) w bilansie miejsc parkingowych, odpowiednio do przepisów odrębnych, należy uwzględniać miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w ustawie Prawo o ruchu drogowym, w liczbie nie mniejszej niż określona przepisami o drogach publicznych;

4) określa się następujące parametry zagospodarowania terenów dróg publicznych **KD-Z**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość,

b) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych,

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

d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) określa się następujące parametry zagospodarowania terenów dróg publicznych **KD-D**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość,

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

c) dopuszcza się realizację jezdni i chodników,

d) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych,

e) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) określa się następujące parametry zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych **1KDW**, **2KDW**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

– 1KDW - 6 m,

– 2KDW - 5 m,

b) dopuszcza się jednolitą nawierzchnię dla ruchu pieszego i kołowego,

c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej służącej celom publicznym, niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem ustalonym na danym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z władającym terenem, o następujących parametrach:

   a) minimalna powierzchnia działki – 50 m^2,

   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki,

   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki,

   d) maksymalna wysokość budynku – 4 m,

   e) dach płaski lub spadzisty o nachyleniu połaci do 30^0;

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

3) wszystkie istniejące i projektowane instalacje i urządzenia należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;

4) zaopatrzenie działek budowlanych w wodę dla celów bytowo-gospodarczych z gminnej sieci wodociągowej;

5) zaopatrzenie działek budowlanych w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzanie ścieków bytowych:

   a) docelowo poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej;

   b) na terenach nie wyposażonych w zbiorowe urządzenia do odprowadzania ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych.

7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

   a) wód z powierzchni dachów oraz powierzchni utwardzonych – na własny teren nieutwardzony wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną:

   a) zasilanie poprzez rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych, z zastosowaniem kabli doziemnych;

   b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN, w lokalizacji umożliwiającej dostęp dla służb energetycznych, wskazanej przez przedsiębiorstwo energetyczne;

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

9) zaopatrzenie w gaz:

   a) ustala się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł;

   b) dopuszcza się możliwość budowy sieci i stacji gazowych oraz wydzielania dla nich terenu bez konieczności dokonywania zmian planu;

10) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych niskoemisyjnymi źródłami energii z paliw płynnych, gazowych i stałych, a także z odnawialnych źródeł energii;

11) wyposażenie terenów w systemy łączności:

   a) obsługa z istniejącej sieci łączności publicznej,

   b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i wymianę istniejących sieci łączności publicznej na kablową,

   c) dopuszcza się prowadzenie sieci łączności w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej celu publicznego nie kolidującej z podstawowym przeznaczeniem ustalonym na danym terenie;

13) wszystkie istniejące i projektowane instalacje i urządzenia należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

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

1) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń komunikacji oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów lub ich części, związanych z realizacją docelowego zagospodarowania terenów, określonego w planie.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

§ 14. Na terenie oznaczonym symbolem **1MN, 2MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego lub gospodarczego albo garażowego, wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego, a także altany,

b) lokalizacja usług bytowych w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym,

c) lokalizacja na działce budowlanej obiektów małej architektury,

d) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) lokalizacja dojść pieszych, dojazdów i miejsc postojowych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: 0,01 - 0,6,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 40%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 30% powierzchni działki;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od drogi zbiorczej KD-Z – 15 m,

b) od drogi dojazdowej KD-D – 8 m,

c) od dróg wewnętrznych KDW – 5 m,

d) od granicy terenu lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- maksymalna wysokość – 10,0 m,
- ilość kondygnacji – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynku, z poziomem parteru nie przekraczającym 1,0 m nad poziomem terenu,
- geometria dachu – dwu lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 25^0-45^0;

b) dla budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego:

- maksymalna wysokość – 6,0 m oraz altany – 3,5 m,
- ilość kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
- geometria dachu – spadzisty o nachyleniu połaci 20^0-45^0 lub płaski,

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2,

§ 15. Na terenie oznaczonym symbolem **1MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja budynku mieszkalnego wolnostojącego, budynku usługowego oraz budynku gospodarczo-garażowego – wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego lub usługowego oraz lokalizacja altany lub wiaty,

b) lokalizacja obiektów małej architektury,

c) lokalizacja szyldów na elewacjach budynków i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, o powierzchni do 2 m2,

d) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) lokalizacja dojazdów pieszo-jezdnych i miejsc postojowych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: 0,01 - 0,5,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 60%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 30% powierzchni działki;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od drogi zbiorczej KD-Z – 15 m,

b) od drogi wewnętrznej KDW i dojazdów pieszo-jezdnych– 5 m,

c) od granicy terenu lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- maksymalna wysokość – 10,0 m,
- ilość kondygnacji – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynku, z poziomem parteru nie przekraczającym 1,0 m nad poziomem terenu,
- geometria dachu – dwu lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 25^0-45^0;

b) dla budynku usługowego:

- maksymalna wysokość – 10,0 m,
- ilość kondygnacji – do 2 nadziemnych,
- geometria dachu – dach płaski lub spadzisty o nachyleniu głównych połaci do 30^0;

c) dla budynku gospodarczo-garażowego, altany i wiaty:

- maksymalna wysokość – 6,0 m, dla altany i wiaty – 4 m,
- ilość kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
- geometria dachu – spadzisty o nachyleniu połaci 20^0-30^0 lub płaski,

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2,

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja dojazdów technicznych i sieci infrastruktury technicznej, związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się podziały terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) zakazuje się lokalizacji budynków,

c) obsługa komunikacyjna terenu z dróg wewnętrznych i dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Ustalenia 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:

1) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN;

2) stawkę 20% dla terenów oznaczonych symbolem MN/U;

3) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem KDW;

4) stawkę 0% dla terenów pozostałych oznaczonych symbolem ZL;

5) stawkę 0% dla terenów oznaczonych symbolem KD-Z i KD-D.

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

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

Przewodniczący Rady

mgr Paweł Bielicki

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 199/XX/20

Rady Miejskiej Gminy Ślesin

z dnia 10 czerwca 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) Rada Miejska Gminy Ślesin rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie oświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin o braku uwag wniesionych do projektu planu, na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, Rada Miejska Gminy Ślesin odstąpiła od rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady

mgr Paweł Bielicki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 199/XX/20

Rady Miejskiej Gminy Ślesin

z dnia 10 czerwca 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) Rada Miejska Gminy Ślesin rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;

2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie plany inwestycyjne lub wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych;

3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie plany inwestycyjne lub wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych;

4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

5) wydatki z budżetu gminy;

6) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych;

7) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli lub zarządców nieruchomości.

Przewodniczący Rady

mgr Paweł Bielicki

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR 199/XX/20
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN

z dnia 10 czerwca 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Wygoda na obszarze Gminy Ślesin

Sporządzenie planu miejscowego zostało wywołane uchwałą Nr 44/VI/15 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowości Wygoda na obszarze Gminy Ślesin.

Celem opracowania zmiany planu miejscowego jest skorygowanie zasięgów granicy wybranych terenów oraz ich przeznaczenia i sposobu zagospodarowania.

Obszar objęty zmianą planu, przedstawiony w załączniku nr 1 do uchwały planu, stanowi dwa oddzielne tereny:

- działki nr 80, 81, 82 są przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w planie miejscowym z 2014 r. (Uchwała Nr 407/XLI/14 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 31.03.2014 r.). Powierzchnia terenu wynosi 1,8459 ha. Obszar ten graniczy z drogą powiatową, nie posiada uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej.
- działki nr 107/1, 107/2, 107/3, 108/1, 108/2, 109 są przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejącego terenu leśnego w planie miejscowym z 2014 r. (Uchwała Nr 407/XLI/14 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 31.03.2014 r.). Powierzchnia terenu wynosi 2,6802 ha. Obszar ten graniczy z drogą powiatową i sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, posiada dostęp do uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej.

Zmiana planu miejscowego ustala następujące rodzaje przeznaczenia dla terenów określonych w złączniku nr 1:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- ZL - tereny lasów;
- KD-Z - tereny drogi zbiorczej;
- KD-G - tereny drogi dojazdowej;
- KDW - tereny dróg wewnętrznych.

W wyniki zmiany planu korekcie w stosunku do obowiązującego planu wzrosła powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wprowadzono funkcję usługową.

Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślesin wykazała, że zmiana ta, korygująca granice terenów zabudowy i ustalenie funkcji usługowej, nie narusza ustaleń Studium zatwierdzonego uchwałą Nr 290/XXXI/13 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 12.03.2013 r., zmianą zatwierdzoną Uchwałą Nr 178/XVIII/16 z dnia 16.06.2016 r., zmianą zatwierdzoną Uchwałą Nr 113/XIII/19 z dnia 25.09.2019 r.

Procedura sporządzenia planu obejmowała wszystkie etapy wymagane w związku z

przepisami art. 17 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293):

- obwieszczenia, ogłoszenie w prasie miejscowej i na stronie internetowej gminy o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- zawiadomienie na piśmie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzenie projektu planu wraz z uzasadnieniem,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko,
- sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu,
- wystąpienie w.s. opinii i uzgodnień do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko przez przewidziane ustawami organy i instytucje,
- wprowadzenie korekt wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie publicznej dyskusji, poprzedzone podaniem informacji do publicznej wiadomości poprzez wymagane ogłoszenia,
- przekazanie Radzie Miejskiej Gminy Ślesin do uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci projektu uchwały wraz z załącznikami i uzasadnieniem do uchwały.

W toku sporządzania planu wzięto pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko oraz uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust.. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- Wymogi określone w art. 1 ust.2 pkt 2, 3:

W zmianie planu wprowadzono wymagania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego, uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe. Nie uwzględniono rekomendacji i wniosków audytu krajobrazowego będącego w toku opracowywania.

Uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym ochrony gruntów leśnych. Projektowane granice terenów zabudowy nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Ślesin (Uchwała Nr 113/XIII/19 z dnia 25.09.2019 r.). Wymagania gospodarowania wodami uwzględniono poprzez zachowanie terenu leśnego oraz ograniczenie uciążliwości dopuszczonych działalności.

Obszar objęty zmianą planu jest położony w granicach Goplańsko-Kujawskiego obszaru chronionego krajobrazu i obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 151. Na obszarze zmiany planu nie występują tereny Natura 2000. Tereny objęte zmianą planu nie znajdują się w obrębie udokumentowanych złóż. Tereny objęte zmianą planu nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody oraz wód otwartych. Tereny objęte zmianą planu nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Tereny objęte planem nie znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

- Wymogi określone w art. 1 ust.2 pkt 4:

Zmiana planu spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

W granicach planu nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.).

- Wymogi określone w art. 1 ust.2 pkt 5:

Wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, zostały spełnione poprzez obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę

parkingową, o której mowa w ustawie Prawo o ruchu drogowym, w liczbie nie mniejszej niż określona przepisami o drogach publicznych.

– Wymogi określone w art. 1 ust.2 pkt 6:

Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności zostały uwzględnione poprzez przeznaczenie do zainwestowania działek sąsiadujących z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej będącym w trakcie realizacji, wyposażonym w infrastrukturę techniczną i dojazdy, z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego i stanu prawnego terenu.

– Wymogi określone w art. 1 ust.2 pkt 7:

Wymogi prawa własności zostały spełnione poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny i możliwie w najmniejszym stopniu, ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną.

– Wymogi określone w art. 1 ust.2 pkt 8:

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

– Wymogi określone w art. 1 ust.2 pkt 9:

Zmiana planu spełnia potrzeby interesu publicznego. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustalono ze względu na brak odpowiedniego terenu na obszarze planu. Zapewniono ochronę mieszkańców poprzez dopuszczenie usług nie kolidujących z funkcja mieszkalną i nie należących do mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

– Wymogi określone w art. 1 ust.2 pkt 10:

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały zapewnione poprzez ustalenia zmiany planu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

– Wymogi określone w art. 1 ust.2 pkt 11:

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zapewniony udział społeczeństwa poprzez przestrzeganie procedury sporządzania planu zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Ślesin, udostępnienie projektu zmiany planu do wglądu, przeprowadzenie dyskusji publicznej, umożliwienie składania uwag i wniosków.

– Wymogi określone w art. 1 ust.2 pkt 12:

W pracach nad planem, zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej, właścicielowi terenu jest udostępniany projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

– Wymogi określone w art. 1 ust.2 pkt 13:

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Wymogi wynikające z art. 1 ust.3 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu i określenia sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu w zmianie planu miejscowego zostały zrealizowane w sposób:

- Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu wynikło z wniosku właścicieli działek o skorygowanie zasięgu terenów na cele zabudowy mieszkaniowej. Burmistrz Miasta Ślesina rozważył interes publiczny i interes prywatny, dążąc do utrzymania ustalonego w obowiązującym planie zarówno głównej zasady zagospodarowania terenu, jak i korekt w zakresie jego zagospodarowania, co znalazło swoje odbicie w ustaleniach zmiany planu;
- Uwzględniono analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne, wykorzystując wnioski wynikające z prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Wymogi wynikające z art. 1 ust.4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały zrealizowane w sposób:

- Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego rozwiązano poprzez kontynuację istniejącej w sąsiedztwie zabudowy i istniejącego systemu dróg wewnętrznych posiadających połączenie z drogą publiczną;
- Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu zostało osiągnięte, ponieważ teren lokalizacji zabudowy jest położony w pobliżu drogi używanej przez publiczny transport zbiorowy;
- Zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uzyskano wykorzystując istniejący i projektowany układ komunikacyjny, który nie ogranicza możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- Dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez przeznaczenie do nowej zabudowy terenów już częściowo zainwestowanych w sąsiedztwie zabudowy istniejącej na obszarze dążącym do pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Dla projektu zmiany planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych, opracowano:

1. Prognozę oddziaływania na środowisko, opisującą komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy oraz prognozowany wpływ ustaleń zmiany planu na poszczególne elementy środowiska;
2. Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, która określa szacunkowo wpływ realizacji ustaleń zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Niniejszy projekt zmiany planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uchwałą Rady Miejskiej Gminy Ślesin nr 131/XIV/2016 z dnia 29.01.2016 r. w sprawie w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin.

Wykonana analiza wpływu realizacji ustaleń zmiany planu miejscowego na dochody własne

i wydatki gminy nie wykazała istotnego wzrostu nakładów w stosunku do obowiązującego planu.

Uchwalenie zmiany planu umożliwi usuniecie usterek i poprawę sposobu zagospodarowanie terenów. Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Wygoda na obszarze Gminy Ślesin tworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych, dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, zgodnie z planem.

W związku z powyższym, podjęcie uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Wygoda na obszarze Gminy Ślesin należy uznać za uzasadnione.

BURMISTRZ
mgr inż. Mariusz Zaborowski