Dane ogłoszonego aktu normatywnego / innego aktu prawnego:

- rodzaj aktu:	Uchwała
- numer aktu:	200/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 obrębie Szyszyńskie Holendry na obszarze Gminy Ślesin

Miejsce ogłoszenia:

- Nazwa dziennika urzędowego	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego
- Rocznik:	2020
- Pozycja:	5274
- Data ogłoszenia:	29 czerwca 2020
- jednolity identyfikator aktu	http://edziennik.poznan.uw.gov.pl/ActDetails.aspx?year=2020&poz=5274

Informacje dodatkowe i uzupełniające:

UCHWAŁA NR 200/XX/20
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN

z dnia 10 czerwca 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Szyszyńskie Holendry 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 490/XLVIII/14 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 07 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Szyszyńskie Holendry na obszarze Gminy Ślesin, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Szyszyńskie Holendry na obszarze Gminy Ślesin, zwaną dalej planem, w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Szyszyńskie Holendry, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Ślesin Nr 406/XLI/14 z dnia 31 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 3144 z dnia 16 maja 2014 r.), po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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 określono na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu pt.: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Szyszyńskie Holendry na obszarze Gminy Ślesin skala 1:1000", będący integralną częścią planu;

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. 1. 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;

5) granica Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Następujące oznaczenia graficzne są informacją:

1) oznaczenia symbolami KD-Z i KDW dróg poza granicą obszaru objętego planem.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **dachy płaskie** – dachy o kącie nachyleniu połaci nie większym niż 12^0;

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

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

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

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

6) **usługi bytowe** – usługi nie należące do mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, związane z obsługą mieszkańców, typu: 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, 3MN**;

2) tereny lasów – **1ZL, 2ZL**;

3) tereny dróg wewnętrznych - **KDW**.

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 a także ustaleń dotyczących całego obszaru objętego planem i ustaleń obowiązujących dla poszczególnych terenów;

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

3) dopuszcza się, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dróg wewnętrznych i dojazdów pieszo-jezdnych, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszcza się podziały nieruchomości związane z tymi urządzeniami;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, w sposób zgodny z ustaleniami planu;

5) dopuszcza się sytuowanie 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) nakaz dla każdej działki budowlanej zapewnienia dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

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

2) nakaz zachowania na terenach oznaczonych symbolem **MN** dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz odprowadzania bezpośrednio do gruntu ścieków i wód nie spełniających norm czystości;

4) 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;

5) nakaz wykorzystania mas ziemnych powstałych podczas realizacji inwestycji do nowego ukształtowania powierzchni terenu w granicach działki własnej lub zagospodarowania w sposób wskazany przez służby gminne;

6) nakaz zagospodarowania zielenią powierzchni wolnych od utwardzenia;

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

8) nie określa się wymagań dla przedstawionego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy terenu Głównego zbiornika wód podziemnych nr 151 Konin-Koło-Turek, gdyż po aktualizacji granic GZWP 151 jego zasięg nie obejmuje obszaru opracowania planu;

9) 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) tereny objęte planem w całości znajdują się w granicach terenu górniczego „Pątnów", ustanowionego decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 30.08.1993 r., znak: GOsm/1537/93 i obowiązują na nim przepisy odrębne dotyczące ochrony złóż kopalin, wód podziemnych i innych elementów środowiska;

2) tereny objęte planem w całości znajdują się w granicach Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obowiązują na nim przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu;

3) tereny objęte planem nie znajdują się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych;

4) tereny objęte planem nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych;

5) tereny objęte planem nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

6) tereny objęte planem znajdują się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

§ 10. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami gdyż nieruchomość objęta planem stanowi jedną działkę.

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

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

2) nakazuje się zgłoszenie organom właściwym w sprawach operacyjno-obronnych 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) układ komunikacji obszaru objętego planem tworzy projektowana droga wewnętrzna, oznaczona symbolem **KDW**, obsługiwana z dróg wewnętrznych posiadających dostęp do drogi publicznej;

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

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

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

a) co najmniej 1 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,

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

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

d) 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;

5) określa się następujące parametry zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych **KDW**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) jezdnia dwukierunkowa, chodnik co najmniej jednostronny,

c) dopuszcza się miejsca postojowe oraz jednolitą nawierzchnię dla ruchu pieszego i kołowego,

d) 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 tymczasowe odprowadzanie ścieków do indywidualnych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z wymaganiami określonymi 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;

b) odprowadzanie wód z powierzchni utwardzonych dróg i miejsc parkingowych, wymaga zapewnienia oczyszczenia wód do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

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, jako obiektów wolnostojących lub słupowych, w lokalizacji 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 zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

10) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych o wysokiej sprawności, zasilanych niskoemisyjnymi źródłami energii nie powodujących przekroczenia dopuszczalnej zawartości substancji szkodliwych w powietrzu, ustalonych w przepisach odrębnych, 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;

c) dopuszcza się prowadzenie sieci łączności w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg, za zgodą właściwego zarządcy drogi;

12) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej celu publicznego niekolidującej 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 następujący sposób 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 terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów

§ 14. Na terenie oznaczonym symbolem **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,

b) lokalizacja usług bytowych w lokalu użytkowym zintegrowanym z budynkiem mieszkalnym,

c) lokalizacja jednego budynku garażowego lub gospodarczego albo gospodarczo-garażowego, wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego oraz altany i wiaty,

d) lokalizacja na działce budowlanej obiektów małej architektury,

e) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) lokalizacja dojść pieszych, dojazdów i miejsc postojowych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: 0,01 - 0,5,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 40%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 30%;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od drogi zbiorczej KD-Z – 15 m,

b) od dróg wewnętrznych KDW – 5 m i 4 m,

c) od terenu lasu – 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) warunki i parametry wydzielania działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia: 800 m^2,

b) na terenie oznaczonym symbolem **2MN** dopuszcza się wydzielanie dojazdów pieszo-jezdnych do działek budowlanych nie określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) parametry ustalone w lit. a nie dotyczą działek wydzielanych w celu lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz podziałów związanych z regulacją granic sąsiednich nieruchomości.

§ 15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL** i **2ZL** 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

§ 16. 1. Uchwala się następujące stawki procentowe służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następującej wysokości:

1) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN;

2) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem KDW;

3) stawkę 0% dla terenów pozostałych oznaczonych symbolem ZL.

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

§ 18. 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 200/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 200/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:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) 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;

3) 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 200/XX/20
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN

z dnia 10 czerwca 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Szyszyńskie Holendry na obszarze Gminy Ślesin

Sporządzenie planu zostało wywołane uchwałą Nr 490/XLVIII/14 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 07 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Szyszyńskie Holendry na obszarze Gminy Ślesin.

Celem opracowania zmiany planu miejscowego jest skorygowanie zgłoszonej wady obowiązującego planu z równoczesnym dostosowaniem zasad zagospodarowania obszaru opracowania zmiany planu w zakresie linii rozgraniczających tereny, układu komunikacji i parametrów zabudowy.

Obszar objęty planem, przedstawiony w załączniku nr 1 do uchwały planu, stanowi działkę nr 165/3, przeznaczoną w planie miejscowym z 2014 r. (Uchwała Nr 407/XLI/14 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 31.03.2014 r.), na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i lasu. Powierzchnia działki wynosi 43189 m². Obszar ten jest otoczony przez tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej. Dokonana zmiana planu nie wymagała uruchomienia procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- ZL - tereny lasów;
- KDW - tereny dróg wewnętrznych.

W wyniki zmiany planu korekcie w stosunku do obowiązującego planu uległy granice lasów (zgodnie z konturami klasyfikacji gruntów) oraz wzrosła powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślesin wykazała, że zmiana ta, korygująca granice terenów leśnych, układu komunikacji i parametrów zabudowy, 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 zmiany 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 zmiany planu wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko,
- sporządzenie projektu zmiany planu wraz z uzasadnieniem,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko,
- sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu,
- wystąpienie do organów i instytucji przewidzianych przepisami o opinie i uzgodnienia zmiany projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko,
- wprowadzenie korekt wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień,
- wyłożenie projektu zmiany 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 projektu uchwały wraz z załącznikami i uzasadnieniem do uchwalenia.

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 ograniczenie uciążliwości dopuszczonych działalności.

Obszar objęty zmianą planu jest położony w granicach Goplańsko-Kujawskiego obszaru chronionego krajobrazu, terenu górniczego Pątnów oraz obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 151. Aktualny przebieg granic GZWP 151 nie obejmuje obszaru opracowania zmiany planu. 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 działki przylegającej do terenu osiedla mieszkaniowego będącego w trakcie

realizacji, wyposażonego w infrastrukturę techniczną i dojazdy, z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia 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 jedynie 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 właściciela działki o skorygowanie zasięgu gruntów leśnych. 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, jako jej kontynuacji, na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze 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:

- Prognozę oddziaływania na środowisko, opisującą komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy oraz prognozowany wpływ ustaleń zmiany planu na poszczególne elementy środowiska;
- 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 wzrostu nakładów w stosunku do obowiązującego planu.

Uchwalenie zmiany planu umożliwi usuniecie usterki i zagospodarowanie posesji zgodne ze stanem faktycznym klasyfikacji gruntu. Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Szyszyńskie Holendry 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 Szyszyńskie Holendry na obszarze Gminy Ślesin należy uznać za uzasadnione.

BURMISTRZ

mgr inż. Mariusz Zaborowski