

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN**  
**z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów**  
**w miejscowości Półwiosek Stary**

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 ze zm.), w związku z uchwałą nr 70/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Półwiosek Stary, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Półwiosek Stary, zwany dalej planem, 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 Nr 178/XVIII/16 z dnia 16.06.2016 r. i zmienionego uchwałą Nr 113/XIII/19 z dnia 25.09.2019 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu pt.: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Półwiosek Stary 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. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice 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) stanowiska archeologiczne z numeracją AZP,
  - 6) granica terenu górniczego „Pątnów”.
2. Następujące oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny:
- 1) orientacyjna lokalizacja strefy kontrolowanej planowanego gazociągu DN 200,
  - 2) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) *dachy płaskie* – dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12<sup>0</sup>,
- 2) *nieprzekraczalna linia zabudowy* – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca minimalną odległość ściany budynku względem frontu działki, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii nie więcej niż o 1,5 m przez przedsionki, wykusze, daszki nad wejściem, okapy, gzymsy, balkony, tarasy, schody, pochylnie itp.;

- 3) *pas technologiczny linii elektroenergetycznej* – pas terenu umożliwiający eksploatację oraz przebudowę i modernizację linii elektroenergetycznej, w granicach którego zawiera się ponadnormatywne oddziaływanie linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego;
- 4) *wskaźnik intensywności zabudowy* – stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych na działce, liczonej w zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów, do powierzchni działki;
- 5) *przeznaczenie podstawowe* – dominujący sposób zagospodarowania terenu;
- 6) *przeznaczenie dopuszczalne* – uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, zgodne z ustaleniami planu;
- 7) *uciążliwości dla działek sąsiednich* – działania zakłócające korzystanie z sąsiednich nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 8) *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) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) **ML** – tereny zabudowy rekreacyjnej;
- 4) **ML1** – tereny zabudowy rekreacyjnej z zachowaniem istniejącego zadrzewienia;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **UT** – tereny usług turystycznych;
- 7) **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 8) **R** – tereny rolnicze;
- 9) **ZL** – tereny leśne;
- 10) **ZE** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 11) **ZCn** – teren cmentarza nieczynnego;
- 12) **KD-L** – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 13) **KD-D** – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 14) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## **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 odnoszących się do całego obszaru objętego planem oraz ustaleń obowiązujących dla 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 dotychczasowego usytuowania budynków 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 podpiwniczenie budynków na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U i P/U o ile poziom parteru nie przekroczy rzędnej 1,0 m ponad powierzchnię terenu;
- 7) zakazuje się podpiwniczenia budynków na terenach oznaczonych symbolami: ML i ML1;
- 8) gabaryty i forma nowych obiektów powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy – w zakresie wysokości zabudowy, geometrii dachów i kolorystyki;
- 9) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>;
- 10) szerokość części działki budowlanej przeznaczonej na dojazd do budynku powinna wynosić co najmniej 5 m;
- 11) dopuszcza się łączenie działek w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej;
- 12) dopuszcza się wydzielania działek dla obiektów infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego oraz podziałów związanych z regulacją granic nieruchomości;
- 13) 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 znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem 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,
  - oznaczonych symbolem **ML, ML1 i UT** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 3) nakaz zagospodarowania zielenią powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) nakaz utrzymywania we właściwym stanie istniejących zadrzewień oraz stosowania nowych nasadzeń zgodnie z typem siedliska;
- 5) nakaz zachowania na terenach oznaczonych symbolem **ML1** maksymalnej ilości drzew, w celu utrzymania walorów krajobrazowych i przyrodniczych;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) zakaz przekształcania naturalnej konfiguracji terenu;
- 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) ochronie konserwatorskiej podlegają:
  - a) obiekty wpisane do gminnego wykazu zabytków:
    - nieczynny cmentarz ewangelicki wraz z pasem ochronnym o szerokości min. 20 m od granic działki geodezyjnej nr 170,

- dom nr 28 na działce nr 25/2,
- b) stanowiska archeologiczne przedstawione na rysunku planu: st. 1 AZP 54-41/13, st. 2 AZP 54-41/17, st. 3 AZP 54-41/14, st. 4 AZP 54-41/15, st. 5 AZP 54-41/16;
- 2) w strefach ochrony stanowisk archeologicznych dopuszcza się prowadzenie badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowywaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami;
  - 3) 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 przepisów odrębnych, 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) nakaz stosowania na obszarze Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu;
- 2) nakaz stosowania na obszarze Głównego zbiornika wód podziemnych nr 151 Konin-Koło-Turek przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych;
- 3) nakaz stosowania na obszarze terenu górniczego „Pątnów” przepisów odrębnych dotyczących terenu górniczego;
- 4) nie określa się wymagań dla terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze opracowania planu;
- 5) nie określa się wymagań dla terenów zagrożonych powodzią, gdyż zagrożenie powodziowe na obszarze opracowania planu nie występuje.

**§ 10. 1.** Nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości oraz nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskanych w procedurze scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do dojazdu do działek - od 80° do 100°.

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

- 1) nakaz zagospodarowania działek budowlanych z uwzględnieniem odległości budynków od granicy terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa pożarowego;
- 2) nakaz utrzymania wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV pasa technologicznego o szerokości po 5 m od skrajnych przewodów w obie strony;
- 3) zakaz sytuowania w pasie technologicznym, określonym w pkt 2, stanowisk pracy, zabudowy, drzew i krzewów o wysokości przekraczającej 2,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania odległości 3 m od skrajnych przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznej niskiego napięcia przy lokalizacji zabudowy, drzew i krzewów;
- 5) skablowanie linii napowietrznych znosi ustalone pasy technologiczne;



- 6) zakaz doprowadzania ogrodzeń działek na odległość mniejszą niż 1,5 m od granicy działki jeziora Mikorzyńskiego;
- 7) wszelkie budowle o wysokości równej i większej niż 50 m npt, planowane na obszarze objętym planem, podlegają zgłoszeniu do organu właściwego w zakresie przeszkód lotniczych.

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

1. W zakresie systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacji obszaru objętego planem tworzą: droga publiczna powiatowa nr 3209P klasy lokalnej, oznaczona symbolem KD-L i drogi gminne dojazdowe oznaczone symbolem KD-D oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KD-W;
- 2) dopuszcza się wydzielone dojazdy i dojścia w granicach poszczególnych terenów, o parametrach wynikających z ich przeznaczenia, obowiązujących warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 3) miejsca parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
- 4) sposób zapewnienia miejsc parkingowych na terenach objętych planem, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 1 miejsce parkingowe na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym; za miejsce parkingowe uważa się także garaż;
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 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;
  - c) dla terenów zabudowy rekreacyjnej ML i ML1 – co najmniej 1 miejsce parkingowe;
  - d) dla terenów zabudowy usługowej U – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
  - e) dla terenu usług turystycznych IUT – co najmniej 1 miejsce parkingowe na miejsce biwakowe oraz 1 miejsce na 25 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
  - f) dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P/U – co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lub co najmniej 1 miejsce parkingowe na 2 pracowników;
  - g) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) parametry zagospodarowania terenów drogi publicznej **KD-L**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość,
  - b) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
  - 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.
- 6) 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;
    - a) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
    - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) określa się następujące parametry zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych

**KDW:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się jednolitą nawierzchnię dla ruchu pieszego i kołowego,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci oraz obiektów 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<sup>2</sup>,
  - 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 połąci do 30<sup>0</sup>;
- 2) Należy zapewnić dostęp do urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w celu ich utrzymania.
- 3) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej celu publicznego niekolidującej z podstawowym przeznaczeniem ustalonym na danym terenie.
- 4) Wszystkie istniejące i projektowane instalacje i urządzenia należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

§ 14. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Zaopatrzenie terenów w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez przyłącza do sieci istniejącej;
- 2) Zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych poprzez rozmieszczenie hydrantów na zewnętrznej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych roztopowych:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) na terenach nie wyposażonych w kanalizację sanitarną, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych zbiorników na nieczystości ciekłe, spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych, z wywozem ścieków do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków
- 3) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych bezpośrednio do gruntu.
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieci kanalizacji deszczowej, zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 5) na obszarach nie objętych kanalizacją deszczową dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz powierzchni utwardzonych na własny teren nieutwardzony wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej SN i nN oraz poprzez rozbudowę istniejących sieci z zastosowaniem kabli doziemnych;



- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN, w lokalizacji umożliwiającej dostęp dla służb energetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się przebudowę odcinków sieci elektroenergetycznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł,
- 2) dopuszcza się możliwość budowy sieci i stacji gazowych oraz wydzielania dla nich terenu bez konieczności dokonywania zmiany planu,
- 3) dopuszcza się wynikającą z uwarunkowań technicznych korektę przebiegu rurociągu gazowego określonego na rysunku planu.

§ 18. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w systemy łączności:

- 1) obsługa z istniejącej sieci łączności publicznej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i wymianę istniejących sieci łączności publicznej na kablową;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci łączności w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 19. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 20. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**

§ 21. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN – 25MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne – usługi bytowe w lokalu o powierzchni całkowitej do 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy – 0,01 do 0,6,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 35% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 40% powierzchni działki,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
    - 10 m i 15 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
    - 5 i 6 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
    - 3 i 5 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
    - od granicy z terenem leśnym ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa pożarowego,
    - 30 m od granicy działki z jeziorem Mikorzyńskim,
  - e) wokół nieczynnego cmentarza ustala się pas wolny od zabudowy mieszkaniowej o szerokości 50 m, zgodnie rysunkiem planu,
  - f) dopuszcza się usytuowanie zabudowy gospodarczo-garażowej w odległości od granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy;
  - g) dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczo-garażowego;

- 4) parametry zabudowy mieszkaniowej:
  - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość całkowita – do 9,0 m,
  - c) szerokość elewacji frontowej – do 15,0 m,
  - d) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci  $20^0-45^0$ , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- 5) parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:
  - 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;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>.

§ 22. Na terenach oznaczonych rysunku planu symbolem **1MN/U – 10MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nie należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – jedna z funkcji podstawowych występująca samodzielnie;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy – 0,01 do 0,6,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 50% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
    - 10 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
    - 6 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
    - 5 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
    - 5 m od pasa ciągu pieszo-jezdnego KDX,
    - 30 m od granicy działki z jeziorem Mikorzyńskim, zgodnie rysunkiem planu,
  - e) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego lub gospodarczo-garażowego w odległości od granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy;
  - f) zabudowa usługowa i gospodarczo-garażowa może być realizowana jako dobudowana do bryły budynku mieszkalnego albo jako wolnostojący obiekt budowlany;
- 4) parametry zabudowy mieszkaniowej:
  - a) szerokość elewacji frontowej – do 15,0 m,
  - b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - c) wysokość całkowita – do 9,0 m,
  - d) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci  $20^0-45^0$ , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- 5) parametry zabudowy usługowej:
  - a) szerokość elewacji frontowej – do 15,0 m,
  - b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - c) wysokość całkowita – do 9,0 m,
  - d) dachy – spadziste o nachyleniu głównych połaci  $20^0-45^0$ , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących, dopuszcza się dachy płaskie dla budynków jednokondygnacyjnych;
- 6) parametry zabudowy gospodarczo-garażowej:
  - a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,



- b) wysokość – jedna kondygnacja, wysokość całkowita – do 6 m,
- c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 15<sup>0</sup>-30<sup>0</sup>, pokrycie dowolne;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>.

§ 23. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ML – 8ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacyjnej.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy – 0,01 do 0,4,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 20% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 40% powierzchni działki,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
    - 10 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
    - 5 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
    - 5 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
    - od granicy z terenem leśnym ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa pożarowego,
    - 30 m od granicy działki z jeziorem Mikorzyńskim, zgodnie rysunkiem planu,
  - e) wokół nieczynnego cmentarza ustala się pas wolny od zabudowy rekreacyjnej o szerokości 50 m,
  - f) na każdej z działek dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacyjnego i 1 budynku garażowego; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,
  - g) zakazuje się wykorzystywania w charakterze budynków rekreacyjnych, karoserii pojazdów, kiosków itp.,
  - h) nowe budynki na działkach sąsiadujących z istniejącą zabudową powinny nawiązywać rozwiązaniami bryły i kolorystyką do budynków istniejących,
  - i) na działki należy wprowadzić zieleń wysoką, integrującą zabudowę z krajobrazem, z zastosowaniem gatunków roślin charakterystycznych dla krajobrazu otaczającego teren,
- 3) parametry zabudowy rekreacyjnej:
  - a) wysokość budynków rekreacyjnych do 2 kondygnacji nadziemnych, kondygnacja górna jako poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do 7,0 m,
  - b) dachy spadziste o nachyleniu połaci 20<sup>0</sup>- 45<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi, dopuszcza się dachy płaskie, kryte dowolnym materiałem;
- 4) parametry budynków garażowych:
  - a) wysokość budynków garażowych do 5,0 m,
  - b) dachy spadziste o nachyleniu połaci 20<sup>0</sup>- 30<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>.

§ 24. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1aML1 – 9ML1** ustala się:

- 1. przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacyjnej z zachowaniem istniejącego drzewostanu;
- 2. zasady zagospodarowania terenu **1aML1**:
  - a) intensywność zabudowy – 0,01 do 0,2,
  - b) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 15 % powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 60% powierzchni działki,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
    - od granicy z terenem leśnym ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa pożarowego,
    - 30 m od granicy działki z jeziorem Mikorzyńskim,

- zgodnie rysunkiem planu,
- e) na każdej z działek dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacyjnego; pomieszczenia dla przechowywania sprzętu pływającego i garażowania należy łączyć z bryłą budynku rekreacyjnego z wykorzystaniem elementów małej architektury,
  - f) nowe budynki na działkach sąsiadujących z istniejącą zabudową powinny nawiązywać rozwiązaniami bryły i kolorystyką do budynków istniejących,
  - g) na działkach należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące zadrzewienie oraz wprowadzić krzewy, integrujące zabudowę z krajobrazem,
- 1) parametry zabudowy:
- wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do 7,0 m,
  - dachy spadziste o nachyleniu połaci 25<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub innym materiałem odpowiednim do spadku dachu,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
3. zasady zagospodarowania terenów **1ML1, 2ML1**:
- 1) intensywność zabudowy – 0,01 do 0,3,
  - 2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 20 % powierzchni działki,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 60% powierzchni działki,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
    - a) 5 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
    - b) od granicy z terenem leśnym ZL – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa pożarowego,
    - c) 30 m i 20 m od granicy działki z jeziorem Mikorzyńskim, zgodnie rysunkiem planu,
    - d) na każdej z działek dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacyjnego;
    - e) pomieszczenia dla przechowywania sprzętu pływającego i garażowania należy łączyć z bryłą budynku rekreacyjnego z wykorzystaniem elementów małej architektury,
    - f) nowe budynki na działkach sąsiadujących z istniejącą zabudową powinny nawiązywać rozwiązaniami bryły i kolorystyką do budynków istniejących,
    - g) na działkach należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące zadrzewienie oraz wprowadzić krzewy, integrujące zabudowę z krajobrazem,
  - 5) parametry zabudowy:
    - a) wysokość budynków 1 kondygnacja nadziemna, w tym dopuszczenie antresoli, całkowita wysokość budynku do 7,0 m,
    - b) dachy spadziste o nachyleniu połaci 20<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub innym materiałem odpowiednim do spadku dachu,
    - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>;
4. zasady zagospodarowania terenów **3ML1, 4ML1, 5ML1, 6ML1**:
- 1) intensywność zabudowy – 0,01 do 0,3,
  - 2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 15 % powierzchni działki,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 60% powierzchni działki,,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
    - a) 5 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
    - b) od granicy z terenem leśnym ZL – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa pożarowego,
    - c) 30 m i 20 m od granicy działki z jeziorem Mikorzyńskim, zgodnie rysunkiem planu,
  - 5) na każdej z działek dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacyjnego;



- 6) pomieszczenia dla przechowywania sprzętu pływającego i garażowania należy łączyć z bryłą budynku rekreacyjnego z wykorzystaniem elementów małej architektury,
  - 7) nowe budynki na działkach sąsiadujących z istniejącą zabudową powinny nawiązywać rozwiązaniami bryły i kolorystyką do budynków istniejących,
  - 8) na działkach należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące zadrzewienie integrujące zabudowę z krajobrazem,
  - 9) parametry zabudowy:
    - a) wysokość budynków 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - b) wysokość budynku do kalenicy - do 7,0 m,
    - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci 20<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub blachą płaską,
  - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
5. zasady zagospodarowania terenów **7ML1, 8ML1, 9ML1**:
- a) intensywność zabudowy – 0,01 do 0,4,
  - b) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 25 % powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 60% powierzchni działki,,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
    - 5 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
    - od granicy z terenem leśnym ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa pożarowego,
    - 30 m i 20 m od granicy działki z jeziorem Mikorzyńskim,
    - 15 m od granicy działki nr 10/1 z jeziorem Mikorzyńskim, na terenie 7ML1, zgodnie rysunkiem planu,
  - e) na każdej z działek dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacyjnego; pomieszczenia dla przechowywania sprzętu pływającego i garażowania należy łączyć z bryłą budynku rekreacyjnego z wykorzystaniem elementów małej architektury,
  - f) nowe budynki na działkach sąsiadujących z istniejącą zabudową powinny nawiązywać rozwiązaniami bryły i kolorystyką do budynków istniejących,
  - g) na działkach należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące zadrzewienie o charakterze leśnym, integrujące zabudowę z krajobrazem,
  - h) parametry zabudowy:
    - wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, kondygnacja górna jako poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 7,0 m,
    - dachy spadziste o nachyleniu połaci 20<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi.
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m<sup>2</sup>.

§ 25. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy – 0,01 do 1,0,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10% powierzchni działki,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
    - 15 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
    - 3 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
    - zgodnie rysunkiem planu,
- 3) parametry zabudowy:

- a) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna,
- b) wysokość całkowita – do 5,0 m,
- c) dach – płaski pokryty dowolnym materiałem.

§ 26. Na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolem **1UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług turystycznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – pole biwakowe, boisko rekreacyjne, parking, budynki usługowe i rekreacyjne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy – 0,01 do 0,6,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 30% powierzchni terenu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 60% powierzchni terenu,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
    - 5 m od pasa drogi lokalnej KDW,
    - 30 m od granicy działki z jeziorem Mikorzyńskim,
    - od granicy z terenem leśnym ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa pożarowego,
    - zgodnie rysunkiem planu,
  - e) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejącą zielenią;
- 4) parametry zabudowy:
  - a) wysokość budynków rekreacyjnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość całkowita – do 7,0 m,
  - c) dachy – spadziste o nachyleniu połaci  $20^{\circ}$ - $35^{\circ}$ , pokrycie z materiałów imitujących dachówkę, dopuszcza się dachy płaskie,
  - d) wysokość budynków usługowych – 1 kondygnacja nadziemna,
  - e) wysokość całkowita – do 6,0 m,
  - f) dachy – spadziste o nachyleniu połaci  $20^{\circ}$ - $30^{\circ}$ , pokrycie materiałów imitujących dachówkę, dopuszcza się dachy płaskie.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy – 0,01 do 0,6,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 50% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
    - 10 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
    - zgodnie rysunkiem planu,
- 3) parametry zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej:
  - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość całkowita – do 9,0 m,
  - c) dachy – płaskie pokryte dowolnym materiałem lub spadziste o nachyleniu połaci  $15^{\circ}$ - $40^{\circ}$ , pokrycie z dowolnego materiału;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1000 m<sup>2</sup>.

§ 28. 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;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu;



b) zakazuje się wysypywania i zakopywania odpadów oraz wylewania nieczystości;

§29. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL – 7ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja urządzeń i przewodów sieci infrastruktury technicznej,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) zakazuje się zmiany stosunków wodnych i naturalnej rzeźby terenu,
  - c) zakazuje się wysypywania i zakopywania odpadów oraz wylewania nieczystości.

§ 30. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZE – 5ZE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej (tereny zadrzewione lub trawiaste, pozostawione w stanie naturalnym);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ciągi piesze, plaże, pomosty dla celów rekreacyjnych,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji stałej zabudowy kubaturowej,
  - b) zakazuje się doprowadzania ogrodzeń na odległość mniejszą niż 1,5 m od linii stałego porostu trawy.

§ 31. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZCn** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza (nieczynnego);
- 2) obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

§ 32. 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 MN/U,
- 3) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem U, P/U, US i UT,
- 4) stawkę 20% dla terenów oznaczonych symbolem ML i ML1,
- 5) stawkę 0% dla terenów pozostałych.

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

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia .....

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin w sprawie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenów w miejscowości Półwosek Stary**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm) Rada Miejska Gminy Ślesin rozstrzyga, co następuje:

Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od .....do .....  
Dyskusję publiczną wyznaczono na .....; uwagi do planu przyjmowano do .....  
W ustawowym terminie wpłynęły następujące uwagi:

Rada Miejska Gminy Ślesin postanowiła .....



**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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska Gminy Ślesin rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy, w zakresie:

1) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

**§ 2.** Sposób realizacji inwestycji:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawami: prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej oraz o ochronie środowiska;

2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 755 ze zm.);

3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.** Zasady finansowania inwestycji:

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, a także właścicieli nieruchomości, w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR ...../...../.....**  
**Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenów w miejscowości Półwiosek Stary**

Podstawą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Półwiosek Stary jest uchwała Nr 70/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Półwiosek Stary.

Obszar objęty planem, przedstawiony w załączniku nr 1 do uchwały planu, obejmuje pas terenu położony pomiędzy jeziorem Morzysławskim a drogą powiatową. Na części terenów objętych niniejszym planem obowiązuje plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr 327/XXXIX/02 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 28.03.2002 r. Tereny te są określone w załącznikach nr 68, 69, 70 i 71 do uchwały (Dz.Urz.Woj.Wlkp. z 29.07.2002 r. Nr 102 poz. 2560).

Na podstawie art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wejście w życie obecnie uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje utratę mocy obowiązującej części planu miejscowego odnoszącej się do terenów objętych obecną uchwałą.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów i określenia sposobu ich zagospodarowania i zasad zabudowy, w tym usankcjonowanie istniejącego charakteru zagospodarowania i użytkowania niektórych terenów, a także wprowadzenie korekt wynikających z rozpoznanych zmian w przestrzeni. Obecnie obowiązujące ustalenia planów nie odpowiadają potrzebom Gminy Ślesin, co powoduje działanie poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, oraz utrudniają mieszkańcom i inwestorom podejmowanie planowanych inwestycji. Ponadto niezbędne jest zaktualizowanie zapisów obecnie obowiązujących planów w dostosowaniu do aktualnych przepisów.

Aktualnie sporządzony plan miejscowy jest drugą wersją. Pierwsza wersja, przyjęta uchwałą Nr 236/XXIV/12 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 28 września 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Półwiosek Stary, została unieważniona rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego. W międzyczasie zostało opracowane nowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślesin.

Ustalenia przyjęte w obecnej wersji projektu planu miejscowego są zgodne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania



przestrzennego Gminy Ślesin, przyjętym uchwałą Nr 290/XXXI/13 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 12 marca 2013 r., wraz z jego zmianą przyjętą uchwałą Rady Miejskiej Gminy Ślesin Nr 178/XVIII/16 z dnia 16.06.2016 r.

Procedura sporządzenia planu obejmowała wszystkie etapy wymagane w związku z przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- obwieszczenia i ogłoszenia 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 opiniowania i uzgadniania 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 do przewidzianych ustawami organów i instytucji o opinie i uzgodnienia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko,*
- *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 projekcie planu miejscowego ustalono następujące rodzaje przeznaczenia dla terenów określonych w załączniku nr 1:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) ML – tereny zabudowy rekreacyjnej;
- 4) ML1 – tereny zabudowy rekreacyjnej z zachowaniem istniejącego zadrzewienia;
- 5) U – tereny zabudowy usługowej;
- 6) UT – tereny usług turystycznych;
- 7) P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 8) R – tereny rolnicze;
- 9) ZL – tereny leśne;
- 10) ZE – tereny zieleni nieurządzonej;
- 11) ZCn – teren cmentarza nieczynnego;
- 12) KD-L – tereny dróg publicznych lokalnych;

- 13) KD-D – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 14) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenów dotyczy przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej, usługowej, terenów rekreacji indywidualnej oraz obszarów leśnych. Tereny objęte planem, zwłaszcza o funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej, są w większości zainwestowane, wyposażone w infrastrukturę techniczną, posiadają dostęp do dróg publicznych. Ustalenia planu umożliwią wprowadzenie funkcji usługowych, rozbudowę bazy rekreacyjnej z uwzględnieniem wartości krajobrazowych, ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz uporządkowanie przestrzeni i dalszy rozwój Półwioska Starego. Uporządkowanie przestrzeni obejmuje m.in. dostosowanie istniejącej zabudowy do otoczenia.

Tereny objęte planem leżą poza obszarami Natura 2000, poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz chronionych gruntów rolnych.

Obszar objęty planem jest położony w granicach Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, terenu górniczego Pątnów oraz na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 151 Turek-Konin-Koło.

Na obszarze objętym planem znajdują się 2 obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków i 4 stanowiska archeologiczne.

Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy.

Znaczną część obszaru objętego planem zajmują lasy nie stanowiące własności Skarbu Państwa, których fragmenty wymagają uzyskania zgody na zmianę sposobu użytkowania. Lasy stanowiące własność Skarbu Państwa zostały wyłączone z planu. Również wyłączone z planu zostały tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny leśne nie przewidywane na inne cele i nie spójne z ustaleniami Studium gminy.

W planie ustalono stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 10% dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MN, MN/U, U, P/U, UT,
- 20% dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia ML, ML1,
- 0% dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia R, ZL, ZE, ZCn, KD-L, KD-D, KDW.

Stawki te utrzymują wysokość opłaty dotychczas stosowanej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ślesin. Stawka w wysokości 0 % ustalona



została dla terenów o funkcji służącej ogółowi mieszkańców i pozostawionym w dotychczasowym użytkowaniu.

Uchwalenie obecnego planu może dla większości terenów wpłynąć na znaczący wzrost wartości gruntów i możliwość poboru renty planistycznej i podatków. Nie przewiduje się znaczących wydatków z budżetu Gminy na budowę infrastruktury technicznej, która w dużym zakresie została już zrealizowana.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.), obowiązującymi w trakcie sporządzania planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Wraz z projektem planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 46 p. 1 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 (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.), w ramach procedury sporządzenia planu wzięto pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zapewniono udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono realizację wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

- *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe* - poprzez wprowadzenie w planie ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów oraz położenia linii zabudowy;
- *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych* - poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zachowanie pasa zadrzewień w strefie przybrzeżnej jez. Wąsowsko-Mikorzyńskiego i ustalenie linii zabudowy w odległości 20-30 m od granicy jeziora, zróżnicowanie wielkości działek rekreacyjnych dla działek planowanych na

- nowych terenach (800 m<sup>2</sup>) i na pozostałych w sąsiedztwie działek już istniejących (500 i 400 m<sup>2</sup>);
- *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* - poprzez wprowadzenie wymogów wynikających z występowania stanowisk archeologicznych i obiektów zabytkowych;
  - *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych* - poprzez wprowadzenie ustaleń ograniczających sposób użytkowania terenów oraz określających: dopuszczalne poziomy hałasu, sposoby odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zagospodarowania zielenią powierzchni wolnych od utwardzenia, a także zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, umożliwiających dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;
  - *walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności* - poprzez przeznaczenie do zainwestowania terenów sąsiadujących z zabudową istniejącą, wyposażonych w infrastrukturę techniczną i dojazdu, z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i stanu prawnego terenu;
  - *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* - uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
  - *potrzeby interesu publicznego* - zapewniono ochronę mieszkańców poprzez dopuszczenie jedynie usług nie kolidujących z funkcją mieszkalną i rekreacyjną, i nie należących do mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* - poprzez ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* - poprzez zastosowanie przepisów art. 17 pkt. 1, 9, 11, 12, 13 oraz art. 18 ustawy;
  - *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* - poprzez przeprowadzenie procedury sporządzenia planu zgodnie z wymogami art. 17 ustawy.

#### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

- *rozważenie interesu publicznego i interesów prywatnych* - poprzez dążenie do utrzymania ustalonych w obowiązującym Studium zasad zagospodarowania terenu,



także rozpatrywanie zgłaszanych indywidualnych wniosków i uwag, co znalazło swoje odbicie w ustaleniach zmiany planu;

- *analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne* - poprzez wykorzystanie wniosków z przeprowadzonych analiz w ramach prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

- *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – uwzględniono poprzez przeznaczenie do nowej zabudowy terenów o odpowiedniej dostępności komunikacyjnej, jako kontynuacji zabudowy istniejącej w sąsiedztwie;
- *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* – teren lokalizacji zabudowy jest położony w pobliżu drogi powiatowej, używanej przez publiczny transport zbiorowy;
- *zapewniania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – planu kontynuuje istniejący układ komunikacyjny; ustalenia planu i rozwiązania przestrzenne nie ograniczą możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- *dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy* – uwzględniono poprzez przeznaczenie do nowej zabudowy terenów już częściowo zainwestowanych w sąsiedztwie zabudowy istniejącej, jako jej kontynuacji, w pozostałym zakresie plan dotyczy terenów już zainwestowanych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Niniejszy projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uchwałą Rady Miejskiej Gminy Ślesin nr 131/XIV/2016 z dnia 29 stycznia 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 planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy nie wykazała istotnego wzrostu nakładów w stosunku do obowiązującego planu.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Półwiosek Stary stworzy 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.