

UCHWAŁA NR 230/XXIV/12
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN
z dnia 28 września 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
w miejscowości Goranin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 67/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Goranin, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Goranin, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślesin”, (uchwała Nr 246/XXVII/05 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 28 czerwca 2005 r.).

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną w skali 1:1000, zwany „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) działka – działka gruntu w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca najbliższe położenie frontowej ściany budynku względem frontu działki; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, tarasy itp., jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) pas technologiczny – wolny od zabudowy kubaturowej pas terenu pod linią elektroenergetyczną, w którym zawierają się wszelkie oddziaływania, wymagany dla celów konserwacji lub ochrony przed niekorzystnymi oddziaływaniami, o szerokości określonej według obowiązujących norm;
- 5) powierzchnia zabudowy – sumaryczna powierzchnia zewnętrznego obrysu wszystkich budynków oraz utwardzonych nawierzchni działki;
- 6) przeznaczenie podstawowe – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 7) przeznaczenie dopuszczalne – sposób zagospodarowania terenu stanowiący

- uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;
- 8) szyldy – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, będące oznaczeniem siedziby lub miejsca świadczenia usług;
 - 9) teren – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
 - 10) uciążliwości dla działek sąsiednich – działania powodujące poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenie standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi i zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem;
 - 11) wysokość całkowita budynku – maksymalna odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, których przeznaczenie ustalono w § 4 niniejszej uchwały;
 - 3) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów i wiążące ustalenia niniejszej uchwały z rysunkiem planu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu nie są ustaleniami niniejszego planu, lecz stanowią informacje:
- 1) pas technologiczny linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące obszarów objętych planem

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów i związane z nim oznaczenia literowe:

- 1) P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) R – tereny rolnicze;
- 4) KD-D – tereny dróg publicznych dojazdowych.

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

- 1) realizacja nowych inwestycji musi respektować ustalone w planie parametry zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów;
- 2) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z władającym terenem;
- 3) zachowania ustalonych planem linii zabudowy nie wymaga się dla nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) w stosunku do zabudowy istniejącej, dopuszcza się zachowanie jej dotychczasowego sposobu użytkowania oraz wykonywanie przebudowy i remontów; w przypadku rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy, należy stosować ustalenia planu;

- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile poziom parteru nie przekroczy rzędnej 0,8 m ponad powierzchnią terenu;
- 7) w granicach posesji dopuszcza się lokalizację szyldów informujących o prowadzonej na nich działalności oraz obiekty reklamowe o powierzchni elementu informacyjnego do 3 m²;
- 8) inwestycja projektowana na działce nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości;
- 9) wszelkie budowle o wysokości równej i większej niż 50 m npt, planowane na obszarze objętym planem, należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
 - 2) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące zadrzewienie.
 - 3) powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne.
 - 4) wszelkie oddziaływania poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, związane z realizacją planu, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych.
 - 5) ustala się obowiązek wyposażenia posesji w miejsca do gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych, w tym odpadów niebezpiecznych powstałych w procesach technologicznych, w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, z systematycznym wywozem przez uprawnionych przewoźników;
 - 6) masy ziemne powstałe podczas realizacji ustaleń planu należy wykorzystać w granicach działki własnej lub przetransportować na inny teren wskazany przez służby gminne;
 - 7) do czasu wyposażenia terenu w kanalizację sanitarną dopuszcza się przejściowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, z obowiązkiem podłączenia inwestycji do kanalizacji w ciągu 1 roku od jej uruchomienia.
 - 8) nie zezwala się na indywidualne oczyszczalnie ścieków, za wyjątkiem podczyszczalni ścieków, o których mowa w § 11 ust. 3 pkt 4;
 - 9) zakazuje się odprowadzania ścieków nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych;
 - 9) w nowoprojektowanych lub przebudowywanych budynkach należy stosować do celów grzewczych i technologicznych niskoemisyjne paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii.
 - 11) w stosunku do napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wymagane jest zachowanie odległości 5 m od skrajnego przewodu będącego pod napięciem.
 - 12) skablowanie linii napowietrznej znosi wymóg ustalony w pkt 11.
2. Nie określa się wymagań dla terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze opracowania planu.
3. Nie określa się wymagań dla terenów zagrożonych powodzią, gdyż zagrożenie powodziowe na obszarze opracowania planu nie występuje.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak obiektów zabytkowych i zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

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

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

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P/U** i **2P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków w odległości 15,0 m od granicy terenu z pasem drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-D, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe na 3 pracowników oraz min. 1 miejsce parkingowe dla klientów,
 - e) kolizje z urządzeniami melioracji wodnych, które mogą wystąpić przy wykonywaniu prac budowlanych, należy rozwiązywać w uzgodnieniu z zarządcami sieci melioracyjnej.
- 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 15⁰-30⁰, pokrycie z blachy dachówkowej lub fałdowej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) nie przewiduje się podziału na działki budowlane,
 - b) dopuszcza się wydzielanie działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami, korekty pasów drogowych dróg publicznych oraz lokalizacji terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) adaptuje się istniejące budynki, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i remonty, z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 60% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni terenu,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od pasa drogi dojazdowej KD-D w odległości 6,0 m,
 - d) dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczego i umieszczenie w nim funkcji usługowej oraz 1 budynku garażowego,
 - e) dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczego i garażowego w odległości od bocznej lub tylnej granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy tych granicach,
 - f) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe; za miejsce parkingowe uważa się także garaż,
- 5) parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - a) typ zabudowy – wolnostojący,
 - b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) wysokość całkowita – do 10,0 m,

- e) dach – dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- 6) parametry zabudowy gospodarczo-garażowej:
 - a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym;
 - b) wysokość – jedna kondygnacja,
 - c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20^0-45^0 , pokrycie dowolne;
- 7) zasady podziału i scalania nieruchomości:
 - a) nie przewiduje się podziału terenu na działki,
 - b) dopuszcza się wydzielanie działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami, korekty pasów drogowych dróg publicznych oraz lokalizacji terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **R** - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze bez prawa zabudowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy wewnętrzne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów;
 - b) zakazuje się wysypywania i zakopywania odpadów oraz wylewania ścieków i innych zanieczyszczeń nie spełniających odpowiednich norm;
 - c) kolizje z urządzeniami melioracji wodnych, które mogą wystąpić przy wykonywaniu prac budowlanych należy rozwiązywać w uzgodnieniu z zarządcami sieci melioracyjnej

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

- 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolem **KD-D**.
- 2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg gminnych **KD-D**:
 - 1) klasa drogi – dojazdowa;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 10,0 m;
 - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej szerokości pasa drogowego oraz zmiany przebiegu osi drogi wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz realizację nowych przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej bez konieczności opracowywania planu miejscowego.
- 2) preferuje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg, na warunkach określonych przez administratora drogi.
- 2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie działek budowlanych w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 3. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:
 - 1) odprowadzanie ścieków docelowo poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej;
 - 2) na terenach nie wyposażonych w zbiorowe urządzenia do odprowadzania ścieków, do czasu ich wyposażenia w kanalizację sanitarną dopuszcza się odprowadzanie ścieków

- do indywidualnych zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywozu i oczyszczania w ramach gminnego planu gospodarki ściekowej;
- 3) po wyposażeniu terenu w zbiorowe urządzenia do odprowadzania ścieków, zbiorniki bezodpływowe muszą ulec likwidacji w ciągu roku od dnia, w którym zaistnieje możliwość podłączenia zabudowy do kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzanie do kanalizacji gminnej ścieków o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, wymaga zastosowania urządzeń podczyszczających ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) na terenie zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, usług i parkingów o nawierzchni utwardzonej, należy zapewnić na terenie własnym usuwanie z wód opadowych i roztopowych substancji ropopochodnych i zawiesin, do poziomu określonego w przepisach odrębnych oraz zagospodarowanie tych wód przez odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; w razie braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych;
 - 2) projektowane linie elektroenergetyczne należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg.
 - 3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga się zachowania linii zabudowy.
 - 4) na terenach, gdzie wystąpi zapotrzebowanie na zasilanie w energię elektryczną, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych średniego i niskiego napięcia, w lokalizacji wskazanej przez przedsiębiorstwo energetyczne, z zapewnieniem całodobowego dostępu dla służb energetycznych.
 - 5) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się pasy technologiczne o granicach w odległości:
 - 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 15 kV,
 - 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 0,4 kV,w obrębie których zakazuje się lokalizacji budynków i budowli, w tym masztów i instalacji, oraz zieleni wysokiej. Wszelkie lokalizowane inwestycje wymagają uzgodnienia z administratorem sieci.
 - 6) dopuszcza się przebudowę odcinków sieci elektroenergetycznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów, na warunkach administratora sieci.
6. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w systemy łączności:
- 1) na terenach objętych planem dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych oraz zezwala się na lokalizację nowych inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej, spełniających wymogi przepisów odrębnych.
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia budynków w ciepło:
- 1) w nowo wznoszonych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach należy stosować niskoemisyjne paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii.
8. Realizacja innych elementów uzbrojenia może się odbywać na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 12. Dla terenów objętych ustaleniami planu uchwala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU	WARTOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ
R, MN	0%
P/U	20%

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

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.