UCHWAŁA NR 457/XLIV/14
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN

z dnia 25 czerwca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Żółwieniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 i 1318) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą nr 80/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Żółwieniec, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin, uchwalonego uchwałą nr 290/XXXI/13 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 12 marca 2013 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Żółwieniec, zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną w skali 1:2000, 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. 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,
3) symbole cyfrowe i literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów i wiążące ustalenia niniejszej uchwały z rysunkiem planu;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) granica strefy zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu nie są ustaleniami niniejszego planu, lecz mają charakter informacyjny:
1) linie podziału wewnętrznego terenów;
2) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia;
3) oznaczenia barwne poza obszarem opracowania planu – wskazujące sąsiedztwo terenów leśnych;
4) zasięg strefy ograniczenia wysokości zabudowy w promieniu 1000m wokół masztu Radiowo-Telewizyjnego Centrum Nadawczego.

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

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
ML – tereny zabudowy rekreacyjnej,
ML(UH) – tereny zabudowy rekreacyjnej z dopuszczeniem usług handlu,
UK – tereny obiektów kultu religijnego,
ZE – tereny zieleni nieurządzonej,
ZL – tereny lasów,
WS – tereny wód powierzchniowych,
KD-L – tereny dróg publicznych – droga lokalna,
KD-D – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
KDW – tereny dróg wewnętrznych,
KDX – tereny ciągów pieszo-jezdnych.

§ 4. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) **dachy płaskie** – dachy o kącie nachyleniu połaci nie większym niż 10^0.
2) **mała gastronomia** – usługa w zakresie gastronomii, polegająca na sprzedaży gotowych, fabrycznie opakowanych wyrobów spożywczych, z dopuszczeniem ich obróbki termicznej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca najbliższe położenie frontowej ściany budynku względem frontu działki; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, tarasy, schody itp., jednak nie więcej niż o 1,5 m;
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 biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
6) **powierzchnia zabudowy** – sumaryczna powierzchnia zewnętrznego obrysu wszystkich budynków oraz utwardzonych nawierzchni działki;
7) **przeznaczenie podstawowe** – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
8) **przeznaczenie dopuszczalne** – sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;
9) **szyldy** – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, będące oznaczeniem miejsca świadczenia usług;
10 **tablice reklamowe** – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, służące informacji o produktach i ich producentach;
11) **teren** – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
12) **uciążliwości dla działek sąsiednich** – działania powodujące poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem;
13) **usługi bytowe** – usługi nie należące do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, służące zaspokojeniu potrzeb podstawowych, jak: zakłady fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, szklarskie, itp. oraz handel detaliczny, biura, gabinety lekarskie itp.;

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

Rozdział 2
Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) Nową zabudowę należy sytuować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem oraz ustaleń obowiązujących dla poszczególnych 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 sąsiednia działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
5) Dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile poziom parteru nie przekroczy rzędnej 0,8 m ponad powierzchnię terenu;
6) W stosunku do zabudowy istniejącej, dopuszcza się zachowanie jej dotychczasowego sposobu użytkowania oraz wykonywanie przebudowy i remontów; w przypadku rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy, należy stosować ustalenia planu;
7) Gabaryty i forma nowych obiektów powinny nawiązywać do formy architektonicznej istniejącego zespołu zabudowy, w którym są zlokalizowane – w zakresie wysokości zabudowy, geometrii dachów i kolorystyki;
8) Dla każdej działki budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej; szerokość działki w miejscu przeznaczonym na dojazd do budynku, lub szerokość pasa terenu niezbędnego dla ustalenia służebności drogowej na działce sąsiedniej, powinna wynosić co najmniej 4,5 m;
9) Inwestycja projektowana na działce nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.
10) W granicach posesji dopuszcza się lokalizację szyldów oraz reklam o powierzchni do 3 m^2.
11) Na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
12) 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.

2. Ustala się następujące zakazy:
1) Lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów już istniejących oraz związanych z realizacją ustaleń planu.
2) Lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na wszystkich terenach, z wyjatkiem inwestycji celu publicznego;

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

1) Na obszarze objętym planem zakazuje się prowadzenia prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne w stopniu uniemożliwiającym zachowanie równowagi przyrodniczej.
2) Należy utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące zadrzewienia oraz stosować nowe nasadzenia zgodne z typem siedliska.
3) Powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne.
4) Wszelkie oddziaływanie poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, związane z planowanym przedsięwzięciem, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych.
5) Na terenach nie podlegających ochronie akustycznej, w budynkach mieszkalnych należy zastosować rozwiązania techniczne przegród budowlanych zapewniające właściwe warunki akustyczne.
6) Ustala się obowiązek wyposażenia posesji w miejsca do gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach, zlokalizowanych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, z systematycznym wywozem przez uprawnionych przewoźników, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
7) Masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji należy wykorzystać do nowego ukształtowania powierzchni terenu w granicach działki własnej lub przetransportować na inny teren wskazany przez służby gminne.
8) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na powierzchnie biologicznie czynne wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, przy zapewnieniu dopuszczalnego poziomu zanieczyszczeń określonego w przepisach odrębnych.
9) Na terenach 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.
10) Do czasu wyposażenia terenu w kanalizację sanitarną dopuszcza się przejściowe odprowadzanie ścieków do zbiorników na nieczystości ciekłe.
11) Zakazuje się odprowadzania ścieków nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych.
12) W nowoprojektowanych lub przebudowywanych budynkach należy stosować do celów grzewczych i technologicznych niskoemisyjne paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii.
13) Nie dopuszcza się lokalizacji usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
14) Dopuszcza się lokalizację usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o ile przedsięwzięcie nie wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania ze względu na położenie terenów w granicach Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego:
1) Zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych w stopniu uniemożliwiającym zachowania równowagi przyrodniczej.
2) Zakazuje się doprowadzania ogrodzeń działek w obrębie obrzeża jeziora Ślesińskiego na odległość mniejszą niż 10 m od linii stałego porostu trawy.
3) W pasie o szerokości 20,0 m oraz 30 m od linii stałego porostu trawy – zgodnie z rysunkiem planu, nie zezwala się na lokalizację jakiejkolwiek nowej zabudowy, z

wyjątkiem dróg pieszych, urządzeń i obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, kąpielisk i przystani wodnych oraz hangarów na sprzęt pływający.

3. Zagrożenie związane z osuwaniem się mas ziemnych na obszarze opracowania planu nie występuje.

4. Zagrożenie powodziowe na obszarze opracowania planu nie występuje.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) część obszaru objętego planem, przedstawiona na rysunku planu Nr 1, jest położona w strefie ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
2) podczas robót ziemnych związanych z inwestycjami lokalizowanymi na obszarze strefy, wymagane jest przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, przeprowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie;
3) w przypadku odkrycia przy prowadzeniu robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że może on być zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków;

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

§ 10. Ustala się następujące szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) dopuszcza się łączenie działek w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej;
3) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
4) wymiary wydzielanej działki muszą umożliwiać jej zagospodarowanie zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały;
5) szerokość działki w miejscu przeznaczonym na dojazd do budynku, lub szerokość pasa terenu niezbędnego dla ustalenia służebności drogowej na działce sąsiedniej, powinna wynosić co najmniej 4,5 m;
6) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o minimalnej szerokości 4,5 m, nie określonych na rysunku planu;
7) zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzielania działek dla obiektów infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego oraz podziałów związanych z regulacją granic nieruchomości;
8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości zawarto w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów.

Rozdział 3
Przepisy dotyczące poszczególnych terenów

§ 11. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:
1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN – 14MN** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) przeznaczenia dopuszczalne:
      a) usługi bytowe w lokalu o powierzchni do 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
      b) hangary na sprzęt pływający, na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 3 uchwały;
   4) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
   5) zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 40% powierzchni działki,
b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki,
c) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg lokalnych KD-L – w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
d) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg dojazdowych KD-D – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg lokalnych KDW – w odległości 4,0 m, 5,0 m, 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
f) nieprzekraczalna linia zabudowy od ciągów pieszo-jezdnych KDX – w odległości 5,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
g) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej terenów lasu – w odległości 8,0 m i 12,0 m, zgodnie rysunkiem planu,
h) dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczo-garażowego oraz umieszczenie w nim funkcji usługowej,
i) dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczo-garażowego w odległości od bocznej lub tylnej granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy tych granicach,
j) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 1 miejsce parkingowe dla funkcji usługowej; za miejsce parkingowe uważa się także garaż,
k) w granicach działki budowlanej należy zapewnić miejsce gromadzenia odpadów;

6) parametry zabudowy mieszkaniowej:
a) typ zabudowy – wolnostojący,
b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
c) wysokość całkowita – do 10 m,
d) poziom podłogi parteru nie powinien przekroczyć 0,8 m od powierzchni terenu,
e) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;

7) parametry zabudowy gospodarczo-garażowej i hangarów na sprzęt pływający:
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;

8) zasady podziału nieruchomości:
a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 18 m,
b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 700 m^2,

2. Na terenach oznaczonych rysunku planu symbolem **1MN(U)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nie należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wykluczeniem handlu hurtowego;
2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, występująca samodzielnie;
3) standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych a przy wyłącznie mieszkaniowej funkcji terenu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) zasady zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 50% powierzchni działki,
b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki,
c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg lokalnych KD-L – w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg dojazdowych KD-D – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg lokalnych KDW – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
f) nieprzekraczalna linia zabudowy dla ciągów pieszo-jezdnych KDX – w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
g) dopuszcza się lokalizację budynków usługowego, gospodarczego i garażowego w odległości od bocznej lub tylnej granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy tych granicach,
h) zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa może być realizowana jako dobudowana do bryły budynku mieszkalnego albo jako wolnostojące obiekty budowlane;
i) łączna powierzchnia budynków gospodarczego i garażowego nie powinna przekroczyć 60 m,
j) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 2 miejsca parkingowe dla funkcji usługowej,
k) za miejsce parkingowe wymagane w lit. j uważa się także garaż,
l) w granicach działki budowlanej należy zapewnić miejsce gromadzenia odpadów;

5) parametry zabudowy mieszkaniowej:
a) typ zabudowy – wolnostojący,
b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
d) wysokość całkowita – do 10,0 m,
e) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;

6) parametry zabudowy usługowej:
a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym;
b) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna,
c) wysokość całkowita – do 7,0 m,
d) dachy – spadziste o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dopuszcza się dachy płaskie, kryte dowolnym materiałem.

7) parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:
a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
b) wysokość – jedna kondygnacja,
c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 15^0-30^0, pokrycie dowolne;

8) zasady podziału nieruchomości:
a) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej – 20 m,
b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2,

3. Na terenach oznaczonych rysunku planu symbolem **ML(UH)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej z dopuszczeniem usług handlu i małej gastronomii;
2) Standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 25 % powierzchni działki,
b) co najmniej 30 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
c) zadrzewienia działki należy przeprowadzać z zastosowaniem zgodnych z siedliskiem rodzimych gatunków roślin;

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla drogi lokalnej KD-L – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla drogi wewnętrznej KDW – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
f) dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacyjnego i 1 budynku usługowego; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów;
g) zakazuje się wykorzystywania w charakterze budynków rekreacyjnych barakowozów, karoserii pojazdów, kiosków itp. oraz budowy budynków z materiałów substandardowych i odpadowych.
h) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe,
i)) w granicach działki budowlanej należy zapewnić miejsce gromadzenia odpadów;

4) Parametry zabudowy:
a) wysokość budynku rekreacyjnego do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja górna jako poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 10,0 m,
b) dopuszcza się podpiwniczenie jeżeli poziom podłogi parteru nie przekroczy 0,8 m ponad poziomem terenu,
c) dach spadzisty o nachyleniu połaci 25^0-45^0, kryty dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi,
d) wysokość budynków usługowego i gospodarczego lub garażowego – 1 kondygnacja nadziemna, całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 7,0 m,
e) dachy spadziste o nachyleniu połaci 25^0-45^0, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi, dopuszcza się dachy płaskie na budynku przybudowanym do budynku rekreacyjnego.

5) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
a) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej – 16 m,
b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m^2.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ML – 54ML** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej.
2) Standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 25 % powierzchni działki,
b) co najmniej 50 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
c) na terenie **24ML** powierzchnia zabudowy nie więcej niż 5 % powierzchni działki oraz powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 80%,
d) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg lokalnych KD-L – w odległości 6,0 m, 8,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg dojazdowych KD-D – w odległości 6,0 m, 8,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg wewnętrznych KDW – w odległości 4,0 m, 5,0 m, 6,0 m, 8 m i 12 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
f) nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg pieszo-jezdnych KDX – w odległości 4,0 m, 5,0 m, 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
g) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej terenów lasu – w odległości 8,0 m i 12,0 m, zgodnie rysunkiem planu,
h) na terenie **24ML** nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy działek wzdłuż brzegu jeziora Ślesińskiego – 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
i) na terenie **13ML** dopuszcza się utrzymanie istniejącej zagrody rolniczej;

j) na terenach **23ML** i **24ML** należy w maksymalnym stopniu utrzymać istniejący drzewostan o charakterze leśnym;
k) zadrzewienia działek należy przeprowadzać z zastosowaniem zgodnych z siedliskiem rodzimych gatunków roślin;
l) na każdej z działek dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacyjnego i 1 budynku gospodarczego lub garażowego; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów;
m) na terenie **35ML** dopuszcza się realizację hangarów na sprzęt pływający, usytuowanych w odległości 5,0 m od drogi pieszo-jezdnej KX;
n) zakazuje się wykorzystywania w charakterze budynków rekreacyjnych barakowozów, karoserii pojazdów, kiosków itp. oraz budowy budynków z materiałów substandardowych i odpadowych;
o) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe,
p) w granicach działki budowlanej należy zapewnić miejsce gromadzenia odpadów;

4) Parametry zabudowy:
a) wysokość budynków rekreacyjnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja górna jako poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 10,0 m,
b) dopuszcza się podpiwniczenie jeżeli poziom podłogi parteru nie przekroczy 0,8 m ponad poziomem terenu,
c) dachy spadziste o nachyleniu połaci 25^0-45^0, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi,
d) wysokość budynków gospodarczych lub garażowych oraz hangarów – 1 kondygnacja nadziemna, całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 7,0 m,
e) dachy spadziste o nachyleniu połaci 25^0-45^0, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi, dopuszcza się dachy płaskie na budynku przybudowanym do budynku rekreacyjnego.

5) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
a) nowe działki budowlane powinny mieć minimalną powierzchnię 600 m^2,
b) zakazuje się wtórnych podziałów działek istniejących, zwiększających ilość działek,
c) dopuszcza się łączenie działek istniejących oraz wydzielanie z nich mniejszych działek niż podane w pkt a, w celu powiększenia działek przyległych.
d) zasady określone w lit. a – c nie dotyczą wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami, korekty pasów drogowych dróg publicznych, wydzielenia dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych oraz terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego,
e) w wyniku podziału i łączenia muszą powstać nowe działki budowlane o parametrach zgodnych z ustaleniami planu,
f) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m oraz ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 3,0 m, również nie wyznaczonych na rysunku planu.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UK i 2UK** - ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów kultu religijnego;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) utrzymuje się istniejące figury przydrożne.

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

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

7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **2ZE** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej (tereny zadrzewione lub trawiaste, pozostawione w stanie naturalnym)
2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, kąpieliska, hangary na sprzęt pływający – na części terenów wchodzących w skład indywidualnych działek rekreacyjnych oraz pomosty do cumowania łodzi;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) na części terenów wchodzących w skład indywidualnych działek rekreacyjnych należy od strony jeziora zastosować nasadzenia drzew i krzewów przesłaniających hangary na sprzęt pływający.
   b) zakazuje się doprowadzania ogrodzeń na odległość mniejszą niż 10 m od linii stałego porostu trawy.
   c) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 10% powierzchni działki,
   d) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 70% powierzchni działki.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów wewnętrznych służących gospodarce leśnej wewnętrznych;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
   b) zakazuje się wysypywania, zakopywania odpadów i wylewania ścieków nie spełniających norm czystości;

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) utrzymuje się istniejący zbiornik wodny,
   b) zakazuje się odprowadzania ścieków i innych zanieczyszczeń nie spełniających odpowiednich norm;

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

1) Na terenach położonych w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy, urządzania składów, sadzenia drzew i krzewów bez uzyskania zgody zarządcy linii.

2) Na terenach położonych w granicach strefy bezpieczeństwa ropociągu „Przyjaźń" w pasie do 20 m od osi skrajnego przewodu ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń oraz nakaz zachowania funkcji rolniczej lub zieleni nieurządzonej.
3) Przy realizacji zagospodarowania wszelkie kolizje z sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązywać po uzgodnieniu z zarządcą sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
4) Na terenach zabudowy rekreacyjnej ML ustala się zakaz nowej zabudowy w pasie odpowiednio 20 m i 30 m od linii brzegowej jeziora Ślesińskiego – zgodnie z rysunkiem planu.
5) Ustala się zakaz doprowadzania ogrodzeń do wód jeziora oraz na odległość mniejszą niż 10 m od linii brzegowej.
6) Ustala się zakaz wznoszenia obiektów o wysokości powyżej 40 m w promieniu 1 km od masztu RTCN w Żółwieńcu.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem dróg gminnych oznaczonych symbolem KD-L i KD-D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW i ciągów pieszo-jwzdnych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg lokalnych **KD-L**:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość pasa drogowego;
2) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego oraz zmiany parametrów jego zagospodarowania wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez administratora drogi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg dojazdowych **KD-D**:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m dla dróg projektowanych, dotychczasowa dla dróg istniejących;
2) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego oraz zmiany parametrów jego zagospodarowania wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez administratora drogi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dojazdów wewnętrznych **KDW**:
1) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych nie przedstawionych na rysunku planu oraz poszerzanie pasa dróg istniejących;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 4,5 m dla dróg projektowanych, dotychczasowa dla dojazdów istniejących;
3) dopuszcza się jednolitą nawierzchnię dla ruchu pieszego i kołowego;
4) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla ciągów pieszo-jezdnych **KDX**:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 3,0 m;
2) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) Na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się rozbudowę istniejących i lokalizację nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej służącej celom publicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z władającym terenem, o następujących parametrach:
   a) maksymalna wysokość budynków – 3,5 m,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 16 m^2,
   c) dach płaski o nachyleniu połaci do 10^0;

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) Zaopatrzenie działek budowlanych w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez administratora sieci;
2) Na terenach pozbawionych zbiorczych urządzeń zaopatrzenia w wodę, do czasu ich realizacji, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, po spełnieniu warunków wynikających z przepisów szczególnych.

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 na nieczystości ciekłe;
3) 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) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na powierzchnie biologicznie czynne wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, przy zapewnieniu dopuszczalnego poziomu zanieczyszczeń określonego w przepisach odrębnych.
2) Na terenach 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 minimalnej szerokości:
   - 50 m (2 x 25 m od osi linii) dla istniejących linii 220 kV,

- 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 nie związanych z energetyką, w tym masztów i instalacji, oraz zieleni wysokiej. Warunki lokalizacji wszelkich obiektów w sąsiedztwie linii wymagają uzgodnienia z administratorem sieci. Projektowane zagospodarowanie terenów musi uwzględniać zachowanie bezpiecznej odległości od przewodów, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

6) Skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych SN znosi ustalone w pkt 5 pasy technologiczne.
7) Dopuszcza się przebudowę odcinków sieci elektroenergetycznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów, na warunkach administratora sieci.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:

1) Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągów, zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego.
2) Na terenach objętych planem dopuszcza się możliwość budowy sieci i stacji gazowych oraz wydzielania dla nich terenu bez konieczności opracowywania planu miejscowego.
3) Dopuszcza się prowadzenie gazociągów w pasach drogowych, na warunkach administratora drogi.
4) Dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią należy zachować strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, na których zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, sadzenia drzew i podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu.
5) Od istniejącego gazociągu należy zachować odległość projektowanych obiektów terenowych określoną w przepisach odrębnych, obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę tego gazociągu.
6) Na terenach, przez które przebiega sieć gazowa, należy zapewnić dla służb eksploatacyjnych operatora sieci gazowych dostęp do gazociągu w pasie o szerokości jego strefy kontrolowanej.
7) Realizacja obiektów budowlanych i sadzenie drzew w bezpośrednim, sąsiedztwie gazociągów wymaga opinii zarządcy sieci gazowej.

7. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w systemy łączności:

1) Dopuszcza się rozbudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.
2) Na terenach objętych planem zezwala się na lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej, spełniających wymogi przepisów odrębnych.
3) Na terenach objętych planem preferuje się budowę nowych wolnostojących masztów telekomunikacyjnych i teletransmisyjnych o konstrukcji słupowej.

8. 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.
2) Zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych, które spowodowałyby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu ustalonych w przepisach odrębnych.
3) Zakazuje się wyposażania w ogrzewanie z kominków budynków położonych w odległości mniejszej niż 12 m od terenów leśnych.

9. Dla rurociągów naftowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, wyznacza się strefę bezpieczeństwa o granicy usytuowanej w odległości co najmniej 20 m po obu zewnętrznych stronach rurociągów. W obrębie strefy bezpieczeństwa zakazuje się lokalizowania zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień oraz innych sposobów zagospodarowania utrudniających dostęp do rurociągów i kabla światłowodowego.
10. Realizacja innych elementów uzbrojenia może się odbywać na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 15. Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
1) Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu objętego planem.
2) Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń komunikacji, związanych z realizacją docelowego zagospodarowania terenów określonego w planie.
3) Dla terenów objętych planem nie określa się terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
4) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części, przy zachowaniu warunków określonych w planie oraz przepisów odrębnych.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

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

stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN,
stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN(U) i ML(UH),
stawkę 20% dla terenów oznaczonych symbolem ML,
stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem UT/US,
stawkę 0% dla terenów pozostałych.

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Stanisław Chrzanowski

Załącznik nr 2
do uchwały Nr 457/XLIV/14 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 25.06.2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Żółwieniec

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 0, poz. 717, ze zm.) Rada Miejska Gminy Ślesin rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu Burmistrz Gminy i Miasta Ślesin ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego dla terenów w miejscowości Żółwieniec wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Okres wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony na dni od 18.03.2014 r. do 18.04.2014 r. W dniu 18.04.2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
2. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu na dzień 14.05.2014 r.
3. Rada Miejska Gminy Ślesin stwierdza, iż w trakcie procedury sporządzania planu złożono uwagę dotycząca dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacyjnej na działce nr 72/7 w Żółwieńcu, która została rozpatrzona negatywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin ze względu na niezgodność z ustaleniami studium.
4. Rada Miejska Gminy Ślesin podtrzymuje negatywne rozpatrzenie uwagi przez Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin.

Przewodniczący Rady

Stanisław Chrzanowski

Załącznik nr 3
do uchwały Nr 457/XLIV/14 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 25.06.2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Żółwieniec

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 póz. 1591 z późn. zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:
a) publiczne drogi gminne;
b) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
c) sieci wodociągowe i kanalizacyjne;
d) planowanie i organizację zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe.
2. Inwestycje wymienione w pkt. 1 będą realizowane w miarę realizacji zabudowy na poszczególnych terenach, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt 1 podlega zasadom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 ze zm.), przy czym:
a) uchwała Rady Miejskiej Gminy Ślesin określa wieloletni program inwestycyjny w zakresie budowy i przebudowy dróg, wodociągów, kanalizacji sanitarnej,
b) załącznik do uchwały budżetowej gminy określa limity wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne w roku budżetowym oraz dwóch kolejnych latach,
c) kolejne uchwały budżetowe gminy określają nakłady na uruchomiony program w wysokości umożliwiającej jego terminowe zakończenie,
d) zmiana kwot wydatków na realizację programu następuje w drodze uchwały Rady Miejskiej Gminy Ślesin zmieniającej zakres programu lub wstrzymującej jego wykonywanie,
e) zlecenie zadania następuje na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty w trybie obowiązujących przepisów prawa,
f) realizacja zadań następuje w terminach określonych harmonogramem wydatków budżetu gminy,
g) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z dnia 25 września 2012 r., poz. 1059 ze zm.).
4. Zadania w zakresie ww. inwestycji będą realizowane w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (m.in. środków strukturalnych, funduszy unijnych i pozaunijnych, kredytów, pożyczek itp.), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Przewodniczący Rady
Stanisław Chrzanowski

Załącznik nr 1 do uchwały Nr 457/XLIV/14
Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 12.06.2014 r.

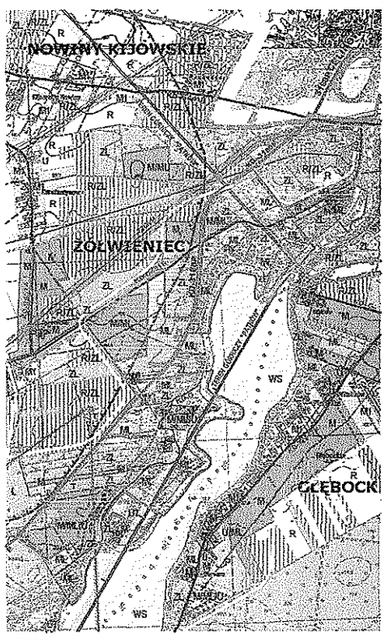
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości ŻÓŁWIENIEC skala 1:2000

ZMNIEJSZONO W CELU ARCHIWIZACJI

O Z N A C Z E N I A

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCJACYJNYCH GRUNTÓW
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - OBOWIĄZUJĄCE
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO TERENÓW - PROPONOWANE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ JEZIORA ŚLESIŃSKIEGO
- GRANICA STREFY ZEWIDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN(U) TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- ML TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
- ML(U/H) TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG I HANDLU
- UK TERENY OBIEKTÓW KULTU RELIGIJNEGO
- ZE TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- ZL TERENY LASÓW
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- SKARPY O ZNACZNYM NACHYLENIU
- KD-L TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA LOKALNA
- KD-D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA DOJAZDOWA
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDX TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO ODKRYWKOWEGO "PĄTNÓW"
- ROPOCIĄG "PRZYJAŹŃ" WRAZ Z STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 220 kV I 15 kV WRAZ Z PASAMI TECHNOLOGICZNYMI

wyrys studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślesin



GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM

Przewodniczący Rady
Stanisław Chrzanowski

UZASADNIENIE
do uchwały Nr 457/XLIV/14
Rady Miejskiej Gminy Ślesin
z dnia 25 czerwca 2014 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Żółwieniec

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwałą Nr 80/VIII/07 z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Żółwieniec, przystąpiła do sporządzania planu miejscowego.

W projekcie planu miejscowego ustalono zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań w zakresie ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu. Wyznaczono tereny pod zabudowę oraz określono parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów i ich zabudowy w sposób umożliwiający rozwój funkcji mieszkaniowej, przy zachowaniu zastanych wartości przyrodniczych.

Tereny objęte opracowaniem planu miejscowego są przeznaczone w Studium na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej, usługowej, komunikacji drogowej oraz lasów i zieleni nieurządzonej.

Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Gminy Ślesin Nr 290/XXXI/13 z dnia 12 marca 2013 r.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedurę formalno-prawną, z uwzględnieniem ustawy z dnia z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.). W treści uchwały i prognozie oddziaływania na środowisko uwzględniono wskazania organów i instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego.

W okresie od 30 lipca 2010 r. do 06 listopada 2013 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, został udostępniony do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom. W treści uchwały i prognozie oddziaływania na środowisko uwzględniono wskazania organów i instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego.

W dniu 06 listopada 2013 r. Marszałek Województwa Wielkopolskiego wydał decyzję Nr DR-I.7151.89.2013 zezwalającą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W dniach od 18 marca 2014 r. do 18 kwietnia 2014 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu, w dniu 18 kwietnia 2014 r., odbyła się publiczna dyskusja. Do projektu planu w trakcie wyłożenia wpłynęła 2 uwagi: dotycząca rozwiązania dojazdu w przypadku podziału terenu na działce nr 46/4, pozytywnie rozpatrzona przez Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin oraz dotycząca przeznaczenia działki nr 72/7 na cele zabudowy mieszkaniowej lub rekreacyjnej, którą Burmistrz Miasta i Gminy Ślesin rozpatrzył negatywnie ze względu na niezgodność ze Studium Gminy Ślesin; sposób rozpatrzenia uwagi dotyczącej dz. 72/7 wymaga rozstrzygnięcia przez Radę Miejską Gminy Ślesin.

Zastosowana w uchwale stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosząca 0% dotyczy terenów stanowiących własność gminy (drogi gminne) oraz terenów, dla których nie nastąpi zmiana wartości nieruchomości lub koszty określenia wartości nieruchomości przewyższą kwotę opłaty (tereny z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną i rekreacyjną i tereny dróg wewnętrznych).

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania wniosków i uwag zgodnie z w/w ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

z up. Burmistrza Miasta i Gminy
Sławomir Królak
Zastępca Burmistrza

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

Poznań, 14 SIE 2014

KN–I.4131.1.359.2014.15

Rozstrzygnięcie nadzorcze 4747/14

Działając na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, ze zm.)

orzekam

nieważność uchwały Nr 457/XLIV/14 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Żółwieniec - ***ze względu na istotne naruszenie prawa.***

Uzasadnienie

Uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 80/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Żółwieniec.

Uchwała Rady Miejskiej Gminy Ślesin została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 18 lipca 2014 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje:

W dniu 21 października 2010 r. weszła w życie ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010r. Nr 130, poz. 871). Na mocy art. 4 ust. 2 tej ustawy do planów miejscowych oraz studiów, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu lub studium, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ww. ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. W przypadku przedmiotowego planu uchwałę o przystąpieniu do jego sporządzenia podjęto w dniu 15 czerwca 2007 r., a zatem zastosowanie znajdują przepisy dotychczasowe.

Zgodnie z art. 17 pkt 11, 12 , 13 i 14 ustawy, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wyznacza w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia. Następnie rozpatruje uwagi w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania i wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z ich rozpatrzenia, po czym w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia. Następnie przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-851-55-66, fax 61-854-11-50
www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: wojewoda.wielkopolski@poznan.uw.gov.pl

nieuwzględnionych uwag w odniesieniu, do których zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, rada rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Organ nadzoru stwierdza naruszenie art. 17 pkt 13 ustawy, w związku z pozytywnym rozpatrzeniem przez Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin uwagi p. Artura Iwińskiego, złożonej podczas wyłożenia planu do publicznego wglądu, dotyczącej zmiany szerokości dróg, których wydzielenie dopuszczono na terenach oznaczonych symbolem „7ML" z 5,0 m na 4,0 m oraz ciągów pieszych z 3,0 m na 1,0 m i brakiem wprowadzenia stosownych zmian wynikających z uwzględnienia uwagi do projektu planu miejscowego.

W odniesieniu do zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego organ nadzoru stwierdza, co następuje:

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której integralną częścią jest załącznik graficzny, określający granice obszaru objętego projektem planu. Następnie dla obszaru wyznaczonego przez radę w uchwale (załączniku graficznym) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego. Granice te muszą zostać określone na tyle precyzyjnie aby możliwe było dokładne określenie terenu, który zostanie objęty projektem danego planu. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 13 września 2005 r. (II OSK 64/05) przedmiotem uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego jest właśnie precyzyjne określenie granic obszaru objętego projektem planu. Jednocześnie określenie granic obszaru objętego projektem planu należy do wyłącznych uprawnień rady gminy i tylko ona jest władna do ewentualnej zmiany granic opracowania projektu planu (wyłącznie w drodze zmiany uchwały o przystąpieniu).

Porównanie obszaru objętego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Ślesin nr 80/VIII/07 z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Żółwieniec z obszarem objętym uchwałą w sprawie planu wykazuje różnicę w zakresie północno-wchodniej oraz zachodniej granicy terenu objętego planem (tereny „ZE" - część działki nr 53, „ZL" - część działek nr 199/2 i 218/4, „KDW" - część działki nr 199/2 i „13MN" - działka nr 217/4). Ww. części planu nie zostały objęte uchwałą Rady Miejskiej Gminy Ślesin nr 80/VIII/07 z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie przez organ wykonawczy projektu planu dla obszaru wykraczającego poza granice określone uchwałą o przystąpieniu, stanowi naruszenie właściwości organów w zakresie sporządzania planu miejscowego i wiąże się z konsekwencjami określonymi w art. 28 ust. 1 ustawy.

W § 11 ust. 4 pkt 5 lit. b uchwały, ustalono zakaz wtórnych podziałów działek istniejących, zwiększających ilość działek.

Należy podkreślić, że podziału nieruchomości dokonuje się, w myśl i na zasadach określonych w art. 92 i dalszych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.) oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 268 poz. 2663) i rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 09 listopada 2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (D. U. z 2011 r. Nr 263 poz. 1572). Uchwała w sprawie planu została podjęta na podstawie upoważnienia ustawowego, jest aktem prawnym

powszechnie obowiązującym na obszarze gminy i stąd też powinna odpowiadać wymogom, jakie stawiane są przepisom powszechnie obowiązującym. Nie może ona pozostawać w sprzeczności z aktami prawnymi wyższego rzędu. Przepisy gminne nie mogą także zawierać powtórzeń ustawowych, ani też ich modyfikować lub uzupełniać, gdyż jest to niezgodne z zasadami legislacji (por. wyrok NSA z dnia 20 sierpnia 1996 r., sygn. akt SA./Wr 2761/95).

Określone w przepisach art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy, kompetencje rady gminy nie przyznają jej uprawnienia do tego, aby w formie uchwały określać zasady i warunki podziału geodezyjnego nieruchomości oraz wprowadzać w tym względzie zakazy i nakazy. Wskazać należy, że o dopuszczalności podziału rozstrzyga wójt, burmistrz albo prezydent miasta w decyzji administracyjnej (art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Podział kompetencji pomiędzy organ uchwałodawczy i wykonawczy gminy oznacza w szczególności, że rada nie jest uprawniona do udzielania w swych uchwałach wytycznych wiążących wójta, burmistrza albo prezydenta miasta przy wykonywaniu ich ustawowych kompetencji, chyba że inaczej stanowi przepis szczególny. Rzeczą organu wykonawczego gminy jest zbadanie, czy podział jest zgodny z przepisami prawa i planem miejscowym, jednak w planie nie można wprowadzać zasad podziału ewidencyjnego nieruchomości, o którym mowa w art. 93 i art. 94 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem brak w tym zakresie kompetencji rady gminy (por. wyrok NSA z dnia 20 stycznia 2011 r., sygn. akt II OSK 2235/10 oraz wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 02 sierpnia 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 189/12). W rezultacie należy stwierdzić, że wprowadzając w uchwale ww. regulacje Rada Miejska wykroczyła poza przyznany jej zakres delegacji ustawowej i wkraczając w materię regulowaną przepisem rangi ustawowej, naruszyła zasadę działania w granicach i na podstawie prawa.

Zgodnie z § 14 ust. 6 pkt 5 uchwały, „od istniejącego gazociągu należy zachować odległość projektowanych obiektów terenowych określoną w przepisach odrębnych, obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę tego gazociągu".

Natomiast zgodnie z § 110 pkt 1 i 2 rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. Z 2013 r. poz. 640), dla gazociągów wybudowanych: przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę oraz w okresie od dnia 12 grudnia 2001 r. do dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia lub dla których w tym okresie wydano pozwolenie na budowę stosuje się szerokość stref kontrolowanych określoną w załączniku nr 2 do tego rozporządzenia.

W § 14 ust. 6 pkt 6 uchwały, zawarto zapis, że „na terenach, przez które przebiega sieć gazowa, należy zapewnić dla służb eksploatacyjnych operatora sieci gazowych dostęp do gazociągu w pasie o szerokości jego strefy kontrolowanej", który stanowi zapis zbędny gdyż poruszone w nim kwestie regulują przepisy odrębne.

Organ nadzoru stwierdza naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, zgodnie z którym w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w zakresie braku wyznaczenia na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały linii rozgraniczającej pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami „49ML" i „48ML" oraz „KX" i „KD-D" (teren położony w sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem „35MN").

Zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587, zwanego dalej rozporządzeniem), na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne

powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń.

Organ nadzoru stwierdza naruszenie ww. przepisu w zakresie:

- ustalenia w § 11 ust. 1 pkt 5 lit. d uchwały, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem „10MN", nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z pasem drogowym drogi dojazdowej („KD-D"), zgodnie z rysunkiem planu i wyznaczenia jej na przedmiotowym rysunku w odległości 15,0 m;
- ustalenia w § 11 ust. 1 pkt 5 lit. e uchwały, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem „14MN", nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4,0, 5,0, 6,0 i 8,0 m od dróg wewnętrznych („KDW"), zgodnie z rysunkiem planu i niewyznaczenia jej na przedmiotowym rysunku;
- ustalenia w § 16 uchwały, stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem „UT/US", którego nie wyznaczono na rysunku planu;
- wyznaczenia na rysunku planu terenu oznaczonego symbolem „W", dla którego w treści planu nie zawarto ustaleń, oraz który pominięto w objaśnieniach do rysunku planu;
- ustalenia w § 2 ust. 2 pkt 4 uchwały, „zasięgu strefy ograniczenia wysokości zabudowy w promieniu 1000 m wokół masztu Radiowo – Telewizyjnego Centrum Nadawczego" jako informacyjne oznaczenie na rysunku planu, do którego zawarto odniesienie w § 12 pkt 6 uchwały i niezamieszczenia go na przedmiotowym rysunku;
- przypisania w § 3 uchwały oraz w objaśnieniach do rysunku planu terenom ciągów pieszo jezdnych symbolu „KDX" i zamieszczenia na rysunku planu oznaczenia „KX" (ciąg pieszo – jezdny położony w sąsiedztwie terenów oznaczonych symbolami „48ML" i „47ML").

Ponadto w odniesieniu do przedmiotowego planu stwierdzić należy, że ww. przepis rozporządzenia naruszono w ten sposób, że w § 11 ust. 4 pkt 5 lit. f, ust. 7 pkt 2 oraz ust. 8 pkt 2 uchwały, zawarto zapisy dopuszczające lokalizację dróg wewnętrznych na terenach oznaczonych symbolami „1ML" - „54ML", „2ZE" i „ZL", które to drogi nie znajdują odzwierciedlenia na rysunku planu.

Zgodnie z § 7 pkt 3 rozporządzenia, projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać granice obszaru objętego planem miejscowym.

Organ nadzoru stwierdza naruszenie ww. przepisu w związku z pominięciem wyznaczenia granicy obszaru objętego planem miejscowym w północno–wschodniej części rysunku planu.

Należy również wskazać na rozbieżności występujące pomiędzy objaśnieniami do rysunku planu i zapisami § 3 uchwały, ustalającymi przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami „ML(UH)" i „1ML" - „54ML" odpowiednio jako tereny zabudowy rekreacyjnej z dopuszczeniem usług handlu i tereny zabudowy rekreacyjnej a zapisami § 11 ust. 3 pkt 1 i ust. 4 pkt 1 uchwały, ustalającymi dla tych terenów jako przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej z dopuszczeniem usług handlu i małej gastronomii i tereny zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej.

Pojęcia budynku mieszkalnego oraz budynku rekreacji indywidualnej nie są pojęciami tożsamymi, stąd też nie należy ich stosować zamiennie. Zgodnie bowiem z definicją budynku

rekreacji indywidualnej zawartą w § 3 pkt 7 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.), należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku. Natomiast budynek mieszkalny w myśl § 3 pkt 4 wspomnianego rozporządzenia, stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny i budynek mieszkalny jednorodzinny, zdefiniowany w art 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409), jako budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Jak wynika z powyższego budynki te służą do realizacji odmiennych funkcji tj. w jednym przypadku okresowego wypoczynku a w drugim zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Należy również podkreślić, iż ustalając warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ustawodawca różnicował te typy zabudowy nie tylko poprzez ich odmienne zdefiniowanie w źródłach prawa powszechnie obowiązującego ale także w ściśle określonych przypadkach również poprzez odmienne warunki zabudowy (np. w § 27 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dopuszcza wykorzystanie pod zabudowę zagrodową lub rekreacji indywidualnej działki budowlanej, która nie może być zaopatrzona w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi z sieci lub własnego ujęcia, pod warunkiem zapewnienia możliwości czerpania lub dostawy wody z ujęć położonych poza granicami działki – ustalenie to nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej).

Pomimo iż na ww. terenach nie ustalono parametrów zabudowy dla budynków mieszkaniowych powyższe rozbieżności mogą wprowadzić w błąd organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy, musi spełniać szereg ustawowych wymogów. Zawarte w nim normy, poprzez swoją budowę, winny zapewnić jednoznaczność w ich odbiorze przez wszystkich adresatów jego zapisów, jak również gwarantować wysoki stopień przewidywalności skutków realizacji tych zapisów. Stąd też akt ten powinien w sposób nie budzący wątpliwości wskazywać, jaki rodzaj zabudowy dopuszczony jest na danym terenie, co jest niezbędne do uzyskania właściwej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Podsumowując stwierdzić należy, iż podjęta przez Radę Miejską Gminy Ślesin uchwała zawiera szereg wad prawnych, które powodują konieczność wydania niniejszego rozstrzygnięcia. W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

Piotr Florek

Pouczenie:

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone z powodu niezgodności z prawem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, w terminie 30 dni od dnia doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Otrzymują:

1. Rada Miejska Gminy Ślesin
2. Burmistrz Miasta i Gminy Ślesin