

UCHWAŁA NR 231/XXIV/12
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN
z dnia 28 września 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
w miejscowości Holendry Wąsokie**

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 ze zm.), w związku z uchwałą nr 69/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Holendry Wąsokie, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Holendry Wąsokie, 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 1:2000, 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, 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) granica pasa 50 m od linii brzegowej jeziora Wąsowskiego;
- 2) linie podziału wewnętrznego terenów.

§ 3. 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) powierzchnia zabudowy – sumaryczna powierzchnia zewnętrznego obrysu wszystkich budynków oraz utwardzonych nawierzchni działki;
 - 5) przeznaczenie podstawowe – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
 - 6) przeznaczenie dopuszczalne – sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;
 - 7) szerokość frontu działki budowlanej – szerokość działki określona wzdłuż granicy przyległej do drogi dojazdowej; za front działki nie uważa się części działki stanowiącej dojazd do budynku;
 - 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) usługi nieuciążliwe – usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, dla których nie wymaga się sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
 - 12) usługi uciążliwe – usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
 - 13) usługi bytowe – usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu potrzeb podstawowych, jak: drobne zakłady usługowe (fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, szklarskie, malarskie itp.), handel detaliczny, biura, gabinety lekarskie;
 - 14) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
 - 15) wysokość całkowita budynku – maksymalna odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
- 3) ML – tereny zabudowy rekreacyjnej,
- 4) U – tereny zabudowy usługowej,
- 5) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- 6) R – tereny rolnicze,
- 7) ZE – tereny zieleni nieurządzonej,
- 8) K – tereny kanalizacji,
- 9) KD-L – tereny dróg publicznych lokalnych,
- 10) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów do czasu realizacji zagospodarowania określonego w planie;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych, o ile poziom parteru nie przekroczy rzędnej 0,8 m ponad powierzchnią terenu;
- 4) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z władającym terenem;
- 5) dla nadziemnych urządzeń infrastruktury nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy;
- 6) gabaryty i forma nowych obiektów powinny nawiązywać do formy architektonicznej istniejącego ciągu zabudowy, w którym są zlokalizowane – w zakresie wysokości zabudowy, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych i kolorystyki;
- 7) do zazielenienia działek powinny być użyte gatunki naturalnie występujące w krajobrazie;
- 8) realizacja nowych inwestycji musi respektować ustalone w planie parametry zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów;
- 9) w granicach posesji dopuszcza się lokalizację szyldów informujących o prowadzonej na nich działalności oraz obiekty reklamowe o powierzchni elementu informacyjnego do 3 m²;
- 10) na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 11) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej; dopuszcza się dojazd i dojście do działki budowlanej za pomocą wewnętrznego dojazdu pieszo-jezdnego;
- 12) minimalna 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 5,0 m;
- 13) inwestycja projektowana na działce nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości;
- 14) 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) stosowania materiałów substandardowych do wykończenia elewacji i dachów budynków (panele elewacyjne PCV, płyty faliste, papa czarna na dachach spadzistych) oraz barw w odcieniach agresywnych, nie zharmonizowanych z otoczeniem.

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

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług 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;

- 3) powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne;
 - 4) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące stare drzewa i krzewy;
 - 5) wszelkie oddziaływania poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, związane z realizacją ustaleń planu, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) na terenach nie podlegających ochronie akustycznej w budynkach mieszkalnych należy zastosować rozwiązania techniczne przegród budowlanych zapewniające właściwe warunki akustyczne;
 - 7) wszystkie posesje muszą być wyposażone w miejsca do gromadzenia i segregacji odpadów, 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;
 - 8) masy ziemne powstałe podczas realizacji ustaleń planu należy wykorzystać w granicach działki własnej lub przetransportować na inny teren wskazany przez służby gminne;
 - 9) w nowoprojektowanych lub przebudowywanych budynkach należy stosować do celów grzewczych i technologicznych paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne źródła energii;
 - 10) do czasu wyposażenia terenu w kanalizację sanitarną dopuszcza się przejściowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników, z obowiązkiem podłączenia inwestycji do kanalizacji w ciągu 1 roku od jej uruchomienia;
 - 11) nie zezwala się na indywidualne oczyszczalnie ścieków, za wyjątkiem podczyszczalni ścieków, o których mowa w § 11 ust. 3 pkt 4;
 - 12) zakazuje się odprowadzania ścieków nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych;
 - 13) w stosunku do napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia wymagane jest zachowanie odległości 3 m od skrajnego przewodu będącego pod napięciem;
 - 14) skablowanie linii napowietrznych znosi ustalone w pkt 13 pasy technologiczne.
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 zachowanie równowagi przyrodniczej;
 - 2) należy dążyć do zwiększenia powierzchni zadrzewionych, zwłaszcza na terenach zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej;
 - 3) zakazuje się doprowadzania ogrodzeń do wód jeziora Wąsoskiego oraz na odległość mniejszą niż 10 m od linii brzegowej.
3. Nie określa się wymagań dla terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze opracowania planu.
4. 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 **1MN – 6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne – usługi bytowe w lokalu o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remonty istniejących budynków, z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 8,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
 - 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 granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki;
 - f) 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;
- 6) parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - a) typ zabudowy – wolnostojący,
 - b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) wysokość całkowita – do 10,0 m,
 - d) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- 7) 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° - 45° , pokrycie dowolne;
- 8) zasady podziału i scalania nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej – 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 800 m²,
 - c) dopuszcza się łączenie działek gruntu w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej,
 - d) zasady określone w lit. a – c nie dotyczą wydzielania działek w związku z regulacją granic między sąsiadującymi działkami, korektą pasów drogowych dróg publicznych, wydzieleniem dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym oraz terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego,
 - e) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m oraz dojazdów pieszo-jezdnym o minimalnej szerokości 3,0 m, również nie wyznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, występująca samodzielnie;

- 3) standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy wyłącznie mieszkaniowej funkcji terenu;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 8,0 m od pasa drogi lokalnej, oznaczonej symbolem KD-L,
 - 5,0 m od drogi wewnętrznej KDW,zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowego, gospodarczego i garażowego w odległości 1,5 m od bocznej lub tylnej granicy działki, a także bezpośrednio przy tych granicach,
 - e) zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa może być realizowana jako dobudowana do bryły budynku mieszkalnego albo jako wolnostojące obiekty budowlane;
 - f) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 2 miejsca parkingowe dla funkcji usługowej,
 - g) za miejsce parkingowe wymagane w lit. f 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,
 - d) 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 7,5 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 i scalania nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²,
 - c) dopuszcza się łączenie działek gruntu w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej,
 - d) zasady określone w lit. a – c nie dotyczą wydzielania działek w związku z regulacją granic między sąsiadującymi działkami, korektą pasów drogowych dróg publicznych, wydzieleniem dróg wewnętrznych i dojazdów pieszo-jezdnym oraz terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego,
 - e) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m oraz dojazdów pieszo-jezdnym o minimalnej szerokości 3,0 m, również nie wyznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacyjnej;
- 2) standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 25 % powierzchni działki,
 - b) nie mniej niż 60 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - c) na każdej z działek dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacyjnego i 1 budynku gospodarczego lub garażowego; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,
 - d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego; za miejsce parkingowe uważa się też garaż,
 - e) zakazuje się wykorzystywania w charakterze budynków rekreacyjnych barakowozów, karoserii pojazdów, kiosków itp. oraz budowy budynków z materiałów substandardowych i odpadowych,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 8,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW;
- 4) Parametry zabudowy:
- a) wysokość budynków rekreacyjnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja górna jako poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 9,0 m,
 - b) dachy budynków rekreacyjnych spadziste o nachyleniu połaci 25° - 45° , kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi,
 - c) wysokość budynków gospodarczych lub garażowych – 1 kondygnacja nadziemna, całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 7,0 m,
 - e) dachy budynków gospodarczych lub garażowych spadziste o nachyleniu połaci 25° - 45° , kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
- a) powierzchnia nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m²,
 - 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 – b nie dotyczą wydzielania działek w związku z regulacją granic między sąsiadującymi działkami, korektą pasów drogowych dróg publicznych, wydzieleniem dróg wewnętrznych i dojazdów pieszo-jezdnym oraz terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego,
 - e) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m oraz dojazdów pieszo-jezdnym o minimalnej szerokości 3,0 m, również nie wyznaczonych na rysunku planu.

4.Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe dla budynku usługowego,
- 3) parametry zabudowy usługowej:
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość całkowita – do 10,0 m,
 - c) dachy – płaskie pokryte dowolnym materiałem lub spadziste o nachyleniu połaci 20° - 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- 4) parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:

- a) wysokość – jedna kondygnacja,
- c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 15^0 - 30^0 , pokrycie dowolne;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
 - a) nie przewiduje się podziałów na działki budowlane,
 - b) dopuszcza się wydzielanie działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami, korekty pasa drogowego drogi publicznej oraz wydzielenia terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne – agroturystyka i nieuciążliwa działalność usługowa na rzecz rolnictwa;
- 3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 8,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - 5,0 m od pasa drogi dojazdowej wewnętrznej KDW, zgodnie rysunkiem planu,
 - d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe;
- 5) parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość całkowita – do 10,0 m,
 - c) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20^0 - 45^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- 6) parametry zabudowy gospodarczej:
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 15^0 - 30^0 , pokrycie dowolne;
- 7) zasady podziału nieruchomości:
 - a) nie przewiduje się podziałów na działki budowlane,
 - b) dopuszcza się wydzielanie działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami, korekty pasów drogowych dróg publicznych, wydzielenia dróg wewnętrznych i dojazdów pieszo-jezdnym oraz terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego,
 - b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m oraz dojazdów pieszo-jezdnym o minimalnej szerokości 3,0 m, również nie wyznaczonych na rysunku planu.

6. 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) utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów;
 - b) zakazuje się wysypywania i zakopywania odpadów oraz wylewania ścieków i innych zanieczyszczeń nie spełniających odpowiednich norm;

7. 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, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, kąpieliska, pomosty do cumowania łodzi;

- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji stałej zabudowy kubaturowej,
 - b) zakazuje się doprowadzania ogrodzeń na odległość mniejszą niż 10 m od linii brzegowej jeziora Wąsoskiego,
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) nie zezwala się na wydzielanie nowych działek.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny kanalizacji – istniejąca przepompownia ścieków;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie,
 - b) dopuszcza się wszelkie działania związane z modernizacją przepompowni.
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) nie zezwala się na podział działki.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-L oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg powiatowych **KD-L**:
 - 1) klasa drogi – lokalna;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 12 m;
 - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącego pasa drogowego i jego poszerzenie oraz zmiany przebiegu osi drogi wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg wewnętrznych **KDW**:
 - 1) klasa drogi – dojazdowa wewnętrzna;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych nie przedstawionych na rysunku planu oraz poszerzanie pasa dróg istniejących;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 5,0 m;
 - 4) dopuszcza się jednolitą nawierzchnię dla ruchu pieszego i kołowego;
 - 5) 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;
 - 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 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) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych na własny teren nieutwardzony wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych a docelowo do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy zapewnieniu dopuszczalnego poziomu zanieczyszczeń określonego w przepisach odrębnych.
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) 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 sieci telekomunikacyjnych podziemnych;
 - 2) na terenach objętych planem zezwala się na budowę wolnostojących masztów telekomunikacyjnych i teletransmisyjnych o parametrach emisji zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 3) na terenach objętych planem preferuje się budowę wolnostojących masztów telekomunikacyjnych i teletransmisyjnych o konstrukcji słupowej.
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
MN, MN(U)	10%
ML, U	20%
POZOSTAŁE PRZEZNACZENIE TERENÓW	0%

§ 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.