

**UCHWAŁA NR 234/XXIV/12
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN
z dnia 28 września 2012 r.**

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

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 75/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Niedźwiady, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Niedźwiady, 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. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) działka – działka gruntu w rozumieniu przepisów 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, schody itp., jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) 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;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) powierzchnia zabudowy – sumaryczna powierzchnia zewnętrznego obrysu wszystkich budynków oraz utwardzonych nawierzchni działki;
- 6) przeznaczenie podstawowe – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;

- 7) przeznaczenie dopuszczalne – sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;
- 8) 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;
- 9) szyldy – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, będące oznaczeniem siedziby lub miejsca świadczenia usług;
- 10) teren – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym lub literowym, do którego stosują się przepisy niniejszej uchwały;
- 11) 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;
- 12) usługi nieuciążliwe – usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie wymaga się sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 13) usługi uciążliwe – usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 14) usługi bytowe – usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu potrzeb podstawowych, jak: drobne zakłady usługowe (fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, szklarskie, malarskie itp.), handel detaliczny, biura, gabinety lekarskie, wynajem pokoi;
- 15) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 16) wysokość całkowita budynku – maksymalna odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice 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. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, nie są obowiązującymi ustaleniami planu, lecz stanowią propozycje rozwiązań szczegółowych (podziały wewnętrzne terenów).

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem i związane z nim oznaczenia literowe:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;

- 4) ML – tereny zabudowy rekreacyjnej;
- 5) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 6) R – tereny rolnicze;
- 7) ZE – tereny zieleni nieurządzonej;
- 8) ZL – tereny leśne;
- 9) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 10) KD-L – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 11) KD-D – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 12) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 13) KDX – tereny dojazdów pieszo-jezdnych;
- 14) TK – tereny kolejowe.

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

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów do czasu realizacji zagospodarowania określonego w planie, z wykluczeniem wznoszenia nowych obiektów niezgodnych z ustaleniami planu;
- 2) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z władającym terenem;
- 3) nową zabudowę należy sytuować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także ustaleń obowiązujących dla poszczególnych terenów;
- 4) zachowania ustalonych planem linii zabudowy nie wymaga się dla nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile poziom parteru nie przekroczy rzędnej 0,8 m ponad powierzchnię terenu;
- 7) w stosunku do zabudowy istniejącej, dopuszcza się zachowanie jej dotychczasowego usytuowania i sposobu użytkowania oraz wykonywanie remontów i przebudowy; w przypadku rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy, należy stosować ustalenia planu;
- 8) 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 ;
- 9) dla każdej nowej działki budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
- 10) szerokość nowej 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;
- 11) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych nie określonych na rysunku planu;
- 12) inwestycja projektowana na działce nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości;
- 13) w granicach posesji dopuszcza się lokalizację szyldów oraz tablic reklamowych o powierzchni do 3 m²;
- 14) na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, od strony zabudowy mieszkaniowej ustala się obowiązek nasadzenia zieleni w formie pasa drzew i krzewów o szerokości co najmniej 1,5 m, z udziałem roślin zimozielonych oraz dopuszcza się ogrodzenia pełne;
- 15) 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.

- 16) Na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

§ 6. 1.0 Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do 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) 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;
- 5) na terenach nie podlegających ochronie akustycznej w budynkach mieszkalnych należy zastosować rozwiązania techniczne przegród budowlanych zapewniające właściwe warunki akustyczne;
- 6) wszystkie posesje muszą być wyposażone w miejsca do gromadzenia i segregacji odpadów, w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, z systematycznym wywozem przez uprawnionych przewoźników;
- 7) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji należy wykorzystać w granicach działki własnej lub przetransportować na inny teren wskazany przez służby gminne;
- 8) w nowoprojektowanych lub przebudowywanych budynkach należy stosować do celów grzewczych paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne źródła energii;
- 9) 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;
- 10) nie zezwala się na indywidualne oczyszczalnie ścieków, za wyjątkiem podczyszczalni ścieków, o których mowa w § 11 ust. 3 pkt 4;
- 11) zakazuje się odprowadzania ścieków nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych;
- 12) w pasach technologicznych, wyznaczonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy bezpośrednio pod linią elektroenergetyczną oraz w odległości liczonej poziomo od skrajnych przewodów mniejszej niż 5 m po obu stronach linii średniego napięcia 15kV, oraz 10 m po obu stronach linii wysokiego napięcia 30 kV, zgodnie z przepisami w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;
- 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 i 14 pasy technologiczne;
- 15) należy utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące zadrzewienia oraz stosować nowe nasadzenia zgodne z typem siedliska.

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) należy dążyć do zwiększenia powierzchni zadrzewionych, zwłaszcza na terenach zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów kubaturowych w obrębie obrzeży jeziora Licheńskiego w pasie o szerokości mniejszej niż 30 m;
- 4) w pasie, o którym mowa w pkt 4, utrzymuje się istniejącą zabudowę rekreacyjną;
- 5) Zakazu, o którym mowa w pkt 3, nie stosuje się do urządzeń i obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, ogólnie dostępnymi kąpieliskami i przystaniami wodnymi oraz do obiektów infrastruktury technicznej i dróg pieszych i rowerowych.

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. 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;
- 4) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzonych prac ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy niezwłocznie powiadomić o tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu.

§ 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 – 32MN** 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 odległościach;

- 10,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - 6,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
 - 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
 - 4,0 m od pasa dojazdu pieszo-jezdnego KDX,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem lasów,
- zgodnie z rysunkiem planu;
- d) dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczo-garażowego oraz umieszczenie w nim funkcji usługowej,
 - e) dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczo-garażowego w odległości 1,5 m od bocznej lub tylnej granicy działki, a także bezpośrednio przy tych granicach,
 - 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 20^0 - 45^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- 7) parametry zabudowy gospodarczo-garażowej:
- a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym;
 - b) wysokość całkowita – do 7,0 m,
 - c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20^0 - 45^0 , 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 w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej,
 - d) zasady określone w lit. a – b nie dotyczą podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami, korekty pasów drogowych dróg publicznych, wydzielenia dróg wewnętrznych oraz terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego,
 - e) dopuszcza się wydzielanie wewnętrznych dojazdów pieszo-jezdnym o minimalnej szerokości 3,0 m, 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) adaptuje się istniejącą zabudowę, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontów;
 - 4) standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych lub terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy wyłącznie mieszkaniowej funkcji terenu;
 - 5) 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:
 - 10 m od granicy działki z pasem drogowym drogi lokalnej KD-L,
 - 4,0 m od granicy działki z pasem dojazdu pieszo-jezdnego KDX,
 zgodnie z rysunkiem planu,

- d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowego i gospodarczo - garażowego w odległości 1,5 m od bocznej lub tylnej granicy działki, a także bezpośrednio przy tych granicach,
- e) zabudowa usługowa i gospodarczo-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. 1 miejsca 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,
 - d) wysokość całkowita – do 10,0 m,
 - e) dach – dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 20^0 - 45^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- 7) 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 połaci 20^0 - 45^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dopuszcza się dachy płaskie, kryte dowolnym materiałem;
- 8) parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
 - b) wysokość – jedna kondygnacja,
 - c) dach – płaski lub spadzisty o nachyleniu połaci 15^0 - 45^0 , pokrycie dowolne;
- 9) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej – 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 800 m²,
 - c) dopuszcza się łączenie działek w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej,
 - d) zasady określone w lit. a – b nie dotyczą podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami, korekty pasów drogowych dróg publicznych, wydzielenia dróg wewnętrznych oraz terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego,
 - f) dopuszcza się wydzielanie wewnętrznych dojazdów pieszo-jezdnym o minimalnej szerokości 3,0 m, nie wyznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 10 m od granicy działki z pasem drogi lokalnej KD-L,
 - 5,0 m od granicy działki z pasem drogi wewnętrznej KDW,
 zgodnie rysunkiem planu,
 - d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe dla funkcji usługowej,
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość całkowita – do 10,0 m,

- d) dachy – spadziste o nachyleniu połaci 20^0-45^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących, dopuszcza się dach płaski pokryty dowolnym materiałem;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami, korekty pasów drogowych dróg publicznych oraz wydzielenia terenów dla dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ML – 26ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy 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) nie mniej niż 40 % 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 rekreacyjnego; 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:
 - 10,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - 6,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
 - 4,0 m od pasa dojazdu pieszo-jezdnego KDX,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem lasów;
- 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 25^0-45^0 , 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 25^0-45^0 , kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) Zasady podziału i scalania nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2 ,
 - c) dopuszcza się łączenie działek istniejących oraz wydzielanie z nich mniejszych działek niż podane w pkt b, w celu powiększenia działek przyległych,
 - c) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m oraz dojazdów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 3,0 m, również nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - e) zasady określone w lit. a – b nie dotyczą wydzielania działek związanego z regulacją granic między sąsiadującymi działkami, korektą pasów drogowych dróg publicznych, wydzieleniem dróg wewnętrznych i dojazdów pieszo-jezdnych oraz terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu

publicznego.

5. 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 i rowerowe;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji nowej stałej zabudowy kubaturowej,
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) nie zezwala się na wydzielanie działek.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady podziału nieruchomości:
 - a) nie zezwala się na wydzielanie nowych działek.

7. 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, sieci melioracji gruntów, drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się wysypywania i zakopywania odpadów oraz wylewania nieczystości,
 - b) nakazuje się zachowanie wzdłuż rowów melioracyjnych nie ogrodzonych pasów technicznych o szerokości minimum 3 m, umożliwiających dostęp do rowów oraz zakazuje się lokalizowanie w pasach technicznych obiektów i urządzeń utrudniających dostęp dla służb konserwacyjnych,
 - c) kolizje z urządzeniami melioracji wodnych, które mogą wystąpić przy wykonywaniu prac budowlanych należy rozwiązywać w uzgodnieniu z zarządcami sieci melioracyjnej.

8. 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:
 - 10,0 m od granicy działki z pasem drogi lokalnej KD-L,
 - 6,0 m od granicy działki z pasem drogi dojazdowej KD-D,
 - 5,0 m od granicy działki z pasem drogi wewnętrznej KDW,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem lasów,zgodnie rysunkiem planu,
 - d) w granicach nieruchomości należy zapewnić 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego;
- 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,
 - b) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 15^0 - 30^0 , pokrycie dowolne;
- 7) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2 ,
 - c) dopuszcza się łączenie działek gruntu w celu powiększenia działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek, w związku z regulacją granic między sąsiadującymi działkami, korektą pasów drogowych dróg publicznych i wewnętrznych oraz wydzieleniem terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja urządzeń i budowli związanych z gospodarką wodną.

§ 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 gminnych oznaczonych symbolem **KD-D** i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**.
- 2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla drogi powiatowej **KD-L**:
 - 1) klasa drogi – lokalna;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 12,0 m;
 - 3) dopuszcza się poszerzenie istniejącego pasa drogowego oraz zmiany przebiegu osi drogi wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg gminnych **KD-D**:
 - 1) klasa drogi – dojazdowa;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 10,0 m;
 - 3) dopuszcza się poszerzenie istniejącego pasa drogowego oraz zmiany przebiegu osi drogi wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4. 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.
- 5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg pieszo-jezdnych **KDX**:
 - 1) klasa drogi – dojazd pieszo-jezdny;

- 2) dopuszcza się wydzielanie ciągów nie przedstawionych na rysunku planu oraz poszerzanie pasa ciągów istniejących;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 3,0 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.
6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenu kolei **TK**:
- 1) przeznaczenie podstawowe – trasa dostaw węgla z odkrywki Lubstów;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 16,0 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie kolejowym, 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;
 - 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 wyposażonych w wodociąg zakazuje się stosowania indywidualnych ujęć wody;
 - 3) Na terenach pozbawionych zbiorczych urządzeń zaopatrzenia w wodę, do czasu ich realizacji, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady odprowadzania i unieszkodliwiania 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 sanitarnej 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;
 - 2) Na terenach parkingów o nawierzchni utwardzonej należy zapewnić na terenie własnym usuwanie z wód opadowych i roztopowych substancji ropopochodnych i zawieszin, 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) Na terenie, 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;
- 3) Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga się zachowania linii zabudowy.
- 4) Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się pasy technologiczne o granicach w odległości:
 - 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 30 kV,
 - 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 15 kV,
 - 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 0,4 kVm,w obrębie których zakazuje się lokalizacji budynków i budowli, w tym masztów i instalacji, oraz zieleni wysokiej. Wszelkie lokalizowane inwestycje wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 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 istniejących sieci telekomunikacyjnych oraz zezwala się na lokalizację nowych inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej, spełniających wymogi przepisów odrębnych;
- 2) 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, z wyłączeniem paliw węglowych.

8. Realizacja innych elementów uzbrojenia może się odbywać na warunkach określonych w przepisach prawa.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

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

- 1) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN,
- 2) stawkę 20% dla terenów oznaczonych symbolem MN(U) i U,
- 3) stawkę 20% dla terenów oznaczonych symbolem ML,
- 4) stawkę 0% dla terenów pozostałych.

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

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