

UCHWAŁA NR 342/XXXV/13
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN
z dnia 8 sierpnia 2013 r.

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

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 64/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Honoratka, 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 Honoratka, zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załączniki Nr 1 i 2 – stanowiące część graficzną w skali 1:2000, zwane rysunkami planu;

2) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik Nr 4 – 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) **dachy płaskie** – dachy o kącie nachylenia połąci nie większym niż 10^0 ;
- 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 zgodnie z obowiązującymi normami;
- 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 powierzchni działki;
- 6) **przepisy odrębne** – inne obowiązujące przepisy prawa odnoszące się do przedmiotu planu, w tym ustawy i rozporządzenia oraz uchwały Rady Miejskiej Gminy Ślesin;
- 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) **reklamy** – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, służące informacji o produktach i ich producentach;
- 10) **szerokość frontu działki budowlanej** – szerokość działki określona wzdłuż granicy przyległej do drogi dojazdowej; za front działki nie uważa się części działki stanowiącej wyłącznie dojazd do budynku;
- 11) **sztyldy** – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, będące oznaczeniem miejsca wykonywania działalności gospodarczej;
- 12) **teren** – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowym i literowym, do którego odnoszą się przepisy niniejszej uchwały;
- 13) **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;
- 14) **usługi bytowe** – usługi służące zaspokojeniu potrzeb podstawowych, w szczególności: zakłady usługowe (fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, itp.), handel detaliczny, biura, gabinety lekarskie, wynajem pokoi;
- 15) **wielkopowierzchniowe obiekty handlowe** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m².

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunkach 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;
- 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia wraz z ich pasami technologicznymi, w obrębie których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz rurociąg gazowy średniego ciśnienia.

2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu nie są ustaleniami niniejszego planu, lecz mają charakter informacyjny:

- 1) linie podziału wewnętrznego terenów;
- 2) granice obrębów ewidencji gruntów;
- 3) tereny dróg publicznych oraz barwne oznaczenia poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. 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 usługowej, |

ML	– tereny zabudowy rekreacyjnej,
U	– tereny zabudowy usługowej,
P,U	– tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
P	– tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
UT	– tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą turystyki i rekreacji,
RM	– tereny zabudowy zagrodowej,
R	– tereny rolnicze,
ZE	– tereny zieleni nieurządzonej,
ZL	– tereny lasów,
ZI	– tereny zieleni izolacyjnej,
WS	– tereny wód powierzchniowych,
K	– tereny kanalizacji,
KD-GP	– tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego,
KD-L	– tereny dróg publicznych – droga lokalna,
KD-D	– tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
KDW	– tereny ogólnodostępnych dróg wewnętrznych,
KX	– tereny dróg pieszych.

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

- 1) inwestycja projektowana na działce nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości;
- 2) nową zabudowę należy sytuować w uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem oraz ustaleń obowiązujących dla poszczególnych terenów;
- 3) w stosunku do zabudowy istniejącej, dopuszcza się zachowanie jej dotychczasowego sposobu usytuowania względem linii zabudowy, użytkowania oraz wykonywanie remontów; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy, należy stosować ustalenia planu;
- 4) dla nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy;
- 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 zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części, przy zachowaniu warunków określonych w planie oraz przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile poziom parteru nie przekroczy rzędnej 0,8 m ponad powierzchnię terenu;
- 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) nowe ogrodzenia wznoszone bezpośrednio przy granicach z przestrzenią dróg publicznych nie mogą być wykonywane jako pełne, z materiałów odpadowych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem imitacji prostych, pionowych sztachet.
- 10) w granicach posesji dopuszcza się lokalizację szyldów oraz tablic reklamowych o powierzchni do 3 m²;
- 11) na terenach zabudowy usługowej, od strony zabudowy mieszkaniowej ustala się obowiązek nasadzenia zieleni w formie pasa drzew i krzewów z udziałem roślin zimozielonych oraz dopuszcza się ogrodzenia pełne;

- 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.

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

- 1) zakazuje się prowadzenia prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne na obszarze objętym planem w stopniu uniemożliwiającym zachowanie równowagi przyrodniczej;
 - 2) powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne;
 - 3) wszelkie oddziaływanie poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, związane z planowanym przedsięwzięciem i funkcjonowaniem urządzeń produkcyjno-usługowych, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) na terenach nie podlegających ochronie akustycznej w budynkach mieszkalnych należy zastosować rozwiązania techniczne przegród budowlanych zapewniające właściwe warunki akustyczne;
 - 5) ustala się obowiązek wyposażenia posesji w miejsca do gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych – w tym odpadów niebezpiecznych powstałych w procesach technologicznych – w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, z systematycznym wywozem przez uprawnionych przewoźników, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 6) 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;
 - 7) w nowoprojektowanych lub przebudowywanych budynkach należy stosować do celów grzewczych i technologicznych niskoemisyjne paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii;
 - 8) do czasu wyposażenia terenu w kanalizację sanitarną dopuszcza się przejściowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników, z których ścieki będą wywożone do oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, z obowiązkiem podłączenia inwestycji do kanalizacji w ciągu 1 roku od jej uruchomienia;
 - 9) nie zezwala się na indywidualne oczyszczalnie ścieków, za wyjątkiem podczyszczalni ścieków, o których mowa w § 11 ust. 3 pkt 4;
 - 10) zakazuje się odprowadzania ścieków nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych;
 - 11) w pasach technologicznych, wyznaczonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 400kV, 220kV, 110kV i 30kV oraz średniego napięcia 15kV, nie jest dopuszczalne sytuowanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi; sytuowanie stanowisk pracy musi być zgodnie z przepisami w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;
 - 12) w stosunku do napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia wymagane jest zachowanie odległości 3 m od skrajnego przewodu będącego pod napięciem;
 - 13) skablowanie linii napowietrznych znosi pasy technologiczne;
 - 14) nie dopuszcza się lokalizacji usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania ze względu na położenie terenów w granicach Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:

- 1) zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych w stopniu uniemożliwiającym zachowania równowagi przyrodniczej;
- 2) zakazuje się doprowadzania ogrodzeń do wód jeziora Wąsosko-Mikorzyńskiego oraz na odległość mniejszą niż 10 m od linii brzegowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej w obrębie obrzeża jeziora Wąsosko-Mikorzyńskiego w pasie o szerokości mniejszej niż 20 m;
- 4) zakazu, o których 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.

§ 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 Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin.

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

§ 9. Ustala się następujące wymagania dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) nie określa się wymagań dotyczących sposobów zagospodarowania terenu górniczego „Pątnów”, ze względu na zakończenie eksploatacji odkrywki;
- 2) nie określa się wymagań dla terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują one na obszarze opracowania planu;
- 3) nie określa się wymagań dla terenów zagrożonych powodzią, gdyż zagrożenie powodziowe na obszarze opracowania planu nie występuje.

§ 10. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej; dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych nie określonych na rysunku planu;
- 4) 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.
- 5) szczegółowe zasady podziału nieruchomości zawarto w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów

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

- 1) na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym bez konieczności opracowywania planu miejscowego, 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 m²,
 - c) dach płaski o nachyleniu połaci do 10°;
 - 2) w przypadku kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji gruntów, należy zapewnić rozwiązania zastępcze, zachowujące spływ wód;
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej o wysokości większej niż 50 m nad poziomem terenu, wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
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 odrębnych.
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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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;
 - 2) na terenie zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, usług i parkingów o nawierzchni utwardzonej, należy zapewnić na terenie własnym usuwanie z wód opadowych i roztopowych substancji ropopochodnych i zawiesin, do poziomu określonego w przepisach odrębnych oraz zagospodarowanie tych wód przez odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; w razie braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną poprzez przebudowę i rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych;

- 2) projektowane linie elektroenergetyczne należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, z wyjątkiem pasa drogowego drogi krajowej nr 25;
 - 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, w celu zapewnienia dostępu dla służb eksploatacyjnych i ochrony przed niekorzystnym oddziaływaniem, ustala się pasy technologiczne o minimalnej szerokości:
 - 70 m (2 x 35 m od osi linii) dla planowanej linii NN 2 x 400 kV,
 - 50 m (2 x 25 m od osi linii) dla istniejących linii NN 220 kV,
 - 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii WN 110 kV,
 - 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii WN 30 kV,
 - 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii SN 15 kV,
 - 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii SN 0,4 kV,w obrębie których zakazuje się lokalizacji budynków i budowli nie związanych z energetyką, w tym masztów i instalacji, oraz zieleni wysokiej.
 - 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;
 - 8) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznej NN 400 kV na trasie istniejącej linii NN 220 kV Pątnów-Jasiniec; pas technologiczny linii NN 400 kV, o szerokości 70 m (2 x 35 m od osi linii w obie strony), powinien zawierać się w szerokości istniejącego pasa technologicznego wyznaczonego dla wiązki linii SN, WN i NN.
6. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w systemy łączności:
- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń i sieci telekomunikacyjnych;
 - 2) na terenach objętych planem zezwala się na lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej, spełniających wymogi przepisów odrębnych.
7. 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) wzdłuż istniejącego gazociągu należy zachować strefę kontrolowaną, zapewniającą odległość projektowanych obiektów terenowych od przewodu, 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) zakazuje się realizacja obiektów budowlanych i sadzenia drzew i krzewów w obszarze strefy kontrolowanej gazociągów.
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.
9. Realizacja innych elementów uzbrojenia może się odbywać na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

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

1. Na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolem **1MN – 25MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenia dopuszczalne – usługi bytowe o powierzchni do 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
 - 3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 40% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KD-GP dla budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 90 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KD-GP dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 6,0 m i 10,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - 5,0 m, 6,0 m, 8,0 m i 15,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
 - 2,0 m, 4,0 m, 5,0 m, 8,0 m i 20,0 m od pasa ogólnodostępnej drogi wewnętrznej KDW,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 10MN przebiegającej wzdłuż górnej krawędzi skarpy jeziornej,
 - d) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **8MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN** utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną i gospodarczą, z dopuszczeniem remontów i przebudowy oraz rozbudowy; rozbudowa budynków mieszkalnych może być usytuowana jedynie przy ich tylnej elewacji;
 - e) dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczo-garażowego;
 - f) dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczo-garażowego w odległości od granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki;
 - g) 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;
 - h) w granicach działki budowlanej należy zapewnić miejsce gromadzenia odpadów;

- i) w strefie frontowej działek przyległych do pasa drogowego drogi KD-GP dopuszcza się uzupełnienie ich zagospodarowania zielenią izolacyjną o zwartej strukturze, poprawiającą warunki akustyczne terenu oraz dopuszcza się lokalizację osłon akustycznych;
 - 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) 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;
 - 6) parametry zabudowy gospodarczo-garażowej:
 - a) typ zabudowy – wolnostojąca lub łączona z budynkiem mieszkalnym;
 - b) wysokość – jedna kondygnacja,
 - c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20^0-40^0 , pokrycie dowolne;
 - 7) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 15 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 600 m^2 ,
 - c) dopuszcza się łączenie działek gruntu w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej,
 - d) w wyniku podziału i łączenia muszą powstać nowe działki budowlane o parametrach zgodnych z ustaleniami planu,
 - e) zasady określone w lit. a – b nie dotyczą wydzielania działek dla obiektów infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego,
 - f) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m oraz ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 3,0 m, nie wyznaczonych na rysunku planu.
2. Na terenach oznaczonych rysunku planu symbolem **1MN(U) – 9MN(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) standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych a przy wyłącznie mieszkaniowej funkcji terenu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 50% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KD-GP dla budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 90 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KD-GP dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 6,0 m i 10,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - 13 m od granicy terenu 7MN(U) z pasem drogowym drogi lokalnej KD-L w rejonie skrzyżowania z drogą KD-GP,
 - 5,0 m, 6,0 m, 8,0 m i 15,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
 - 5,0 m i 8,0 m od pasa ogólnodostępnej drogi wewnętrznej KDW,
 zgodnie rysunkiem planu,
 - d) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN(U)**, **7MN(U)**, **9MN(U)** dopuszcza się remonty i przebudowę budynków mieszkalnych oraz ich rozbudowę usytuowaną jedynie przy ich tylnej elewacji,

- e) dopuszcza się lokalizację budynków usługowego, gospodarczego i garażowego w odległości od granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy jej bocznej lub tylnej granicy,
- f) zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa może być realizowana jako dobudowana do bryły budynku mieszkalnego albo jako wolnostojące obiekty budowlane;
- g) łączna powierzchnia budynków gospodarczego i garażowego nie powinna przekroczyć 60 m,
- h) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 2 miejsca postojowe dla funkcji usługowej,
- i) za miejsce postojowe wymagane w lit. h uważa się także garaż,
- j) 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,
 - 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;
- 6) parametry zabudowy usługowej:
 - a) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) wysokość całkowita – do 7,0 m,
 - c) dachy – spadziste o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dopuszcza się dachy płaskie, kryte dowolnym materiałem;
- 7) parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - a) wysokość – jedna kondygnacja,
 - b) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 15° - 40° , pokrycie dowolne;
- 8) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 15 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 800 m²,
 - c) dopuszcza się łączenie działek gruntu w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej,
 - d) w wyniku podziału i łączenia muszą powstać nowe działki budowlane o parametrach zgodnych z ustaleniami planu,
 - e) zasady określone w lit. a – b nie dotyczą podziałów geodezyjnych dla obiektów infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego,
 - f) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m oraz ciągów pieszo-jezdných o minimalnej szerokości 3,0 m, nie wyznaczonych na rysunku planu.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się usługi nie należące do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 25% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 25% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 18,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KD-GP,
 - 6,0 m i 8,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
 zgodnie z rysunkiem planu,

- d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe dla funkcji usługowej,
 - e) w granicach działki budowlanej należy zapewnić miejsce gromadzenia odpadów;
 - 4) parametry zabudowy usługowej:
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość całkowita – do 9,0 m,
 - c) dach – dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 20^0 - 45^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących, dopuszcza się dach płaski, pokryty dowolnym materiałem;
 - 5) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podziały geodezyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2U** i **3U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
 - 2) dopuszcza się usługi należące do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie orzeczono obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 30% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 20% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KD-GP,
 - 5,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
 - 8,0 m od pasa ogólnodostępnej drogi wewnętrznej KDW,
 zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nie zezwala się na lokalizację budynków w zasięgu pasa technologicznego linii elektroenergetycznej WN 110 kV,
 - e) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe dla funkcji usługowej,
 - f) w granicach działki budowlanej należy zapewnić miejsce gromadzenia odpadów;
 - 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość całkowita budynków – do 9,0 m,
 - c) dachy – dwuspadowe o nachyleniu połaci 15^0 - 30^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących, dopuszcza się dachy płaskie, pokryte dowolnym materiałem;
 - 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość 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) w wyniku podziału i łączenia muszą powstać nowe działki budowlane o parametrach zgodnych z ustaleniami planu,
 - d) zasady określone w lit. a – b nie dotyczą podziałów geodezyjnych dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego;
 - f) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m oraz ciągów pieszo-jezdných o minimalnej szerokości 3,0 m, nie wyznaczonych na rysunku planu.
5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4U** i **5U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;

- 2) dopuszcza się usługi nie należące do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 30% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 20% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 10,0 m i 6,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
 - 6,0 m od pasa ogólnodostępnej drogi wewnętrznej KDW,
 - 12 m od terenów lasów,
 zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe dla funkcji usługowej,
 - e) w granicach działki budowlanej należy zapewnić miejsce gromadzenia odpadów;
 - 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość całkowita budynków – do 10,0 m,
 - c) dachy – wielospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 15^0 - 30^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących, dopuszcza się dachy płaskie, pokryte dowolnym materiałem;
 - 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 1000 m²,
 - c) dopuszcza się łączenie działek gruntu w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej,
 - d) w wyniku podziału i łączenia muszą powstać nowe działki budowlane o parametrach zgodnych z ustaleniami planu,
 - d) zasady określone w lit. a – b nie dotyczą podziałów geodezyjnych dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego;
 - f) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m oraz ciągów pieszo-jezdných o minimalnej szerokości 3,0 m, nie wyznaczonych na rysunku planu.
6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P,U - 4P,U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem zabudowy usługowej i odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz instalacji do produkcji biogazu;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 1P,U – 12,0 m od linii rozgraniczającej z terenami lasów ZL, oraz 10,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogi KD-D, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 2P,U – 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem wód powierzchniowych WS, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 3P,U – 15,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogi KD-L oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogi wewnętrznej KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 4P,U – 15,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogi KD-L, 6,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogi wewnętrznej

KDW oraz 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem wód powierzchniowych WS, zgodnie z rysunkiem planu;

g) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe na 3 pracowników oraz 3 miejsca parkingowe dla klientów;

h) odpady należy gromadzić na własnym terenie, z zapewnieniem ich odbioru zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość całkowita budynków – do 12,0 m,

c) wysokość instalacji technologicznych – do 20,0 m,

d) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45° , pokrycie z dowolnego materiału, z wykluczeniem papy czarnej, dopuszcza się dachy płaskie, pokryte dowolnym materiałem;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 30 m,

b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 1500 m²,

c) dopuszcza się łączenie działek gruntu w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej,

d) w wyniku podziału i łączenia muszą powstać nowe działki budowlane o parametrach zgodnych z ustaleniami planu,

e) zasady określone w lit. a – b nie dotyczą wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego,

f) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m oraz ciągów pieszo-jezdných o minimalnej szerokości 3,0 m, nie wyznaczonych na rysunku planu.

7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z wykluczeniem lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz instalacji do produkcji biogazu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60% powierzchni działki,

b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10% powierzchni działki,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem wód powierzchniowych Ws,

- 10,0 m od linii rozgraniczającej z pasem drogi KD-D,

zgodnie z rysunkiem planu,

d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe na 3 pracowników i 4 miejsca parkingowe dla interesantów oraz 5 miejsc parkingowych dla pojazdów ciężarowych,

e) odpady należy gromadzić na własnym terenie, z zapewnieniem ich odbioru zgodnie z przepisami odrębnymi

a) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość całkowita budynków – do 12,0 m,

c) wysokość instalacji technologicznych – do 20,0 m,

d) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45° , pokrycie z dowolnego materiału, z wykluczeniem papy czarnej, dopuszcza się dachy płaskie, pokryte dowolnym materiałem;

4) zasady podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się wydzielanie terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego,
- c) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0 m, nie wyznaczonych na rysunku planu.

8. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **2P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na obszarze wykorzystanego składowiska surowców produkcyjnych, z wykluczeniem lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz instalacji do produkcji biogazu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 15,0 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną symbolem KD-L,
 - d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe na 3 pracowników i 4 miejsca parkingowe dla klientów oraz 3 miejsca parkingowe dla pojazdów ciężarowych,
 - e) odpady należy gromadzić na własnym terenie, z zapewnieniem ich odbioru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość całkowita budynków – do 12,0 m,
 - c) wysokość instalacji technologicznych – do 20,0 m,
 - d) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-45°, pokrycie z dowolnego materiału, z wykluczeniem papy czarnej, dopuszcza się dachy płaskie, pokryte dowolnym materiałem;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się wydzielanie terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego;
 - c) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0 m, również nie wyznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą turystyki i rekreacji – kąpielisko, przystań wodna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – pomosty do cumowania łodzi, sezonowe kioski małej gastronomii, obiekty małej architektury, zieleń urządzona;
- 3) standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 15% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 50% powierzchni terenu,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 4 miejsca parkingowe;
 - e) odpady należy gromadzić w pojemnikach, z zapewnieniem ich odbioru zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejącą zieleń wysoką;
- 5) parametry zabudowy:

- a) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dachy – płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 20^0 - 35^0 , pokrycie z dowolnego materiału,
- 6) zasady podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się wydzielanie terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.
10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ML** i **2ML** 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 20 % powierzchni działki,
 - b) co najmniej 50 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 5,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
 - 3,0 m od pasa drogi pieszej KX,
 - 4,0 m od granicy działki przebiegającej wzdłuż górnej krawędzi skarpy jeziornej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na każdej z działek dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacyjnego, funkcje mieszkalną, gospodarczą i garażową należy połączyć w jednej bryle budynku,
 - d) zakazuje się wykorzystywania w charakterze budynków rekreacyjnych barakowozów, karoserii pojazdów, kiosków itp. oraz budowy budynków z materiałów substandardowych i odpadowych,
 - e) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe,
 - e) w granicach działki budowlanej należy zapewnić miejsce gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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 spadziste o nachyleniu połaci 25^0 - 45^0 , kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi,
 - 5) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) powierzchnia nowej działki budowlanej – nie mniej niż 500 m²,
 - b) dopuszcza się wydzielanie terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.
11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenia dopuszczalne – działalność usługowa na rzecz rolnictwa, nie należąca do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 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 w odległości:
 - 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego KD-GP,
 - 8,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
 - 5,0 m od pasa ogólnodostępnej drogi wewnętrznej KDW,

- zgodnie z rysunkiem planu,
- d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe;
 - e) w strefie frontowej działek przyległych do pasa drogowego drogi KD-GP preferuje się uzupełnienie ich zagospodarowania zielenią izolacyjną o zwartej strukturze, poprawiającą warunki akustyczne terenu oraz dopuszcza się lokalizację osłon akustycznych;
- 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 działki – 15 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - c) dopuszcza się wydzielanie terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.
12. 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, drogi wewnętrzne i pieszo-jezdne;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów;
 - b) na działce nr ewid. 180 utrzymuje się istniejącą zabudowę do czasu realizacji linii NN 400 kV;
 - c) 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,
 - e) zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków i wód opadowych i roztopowych nie spełniających odpowiednich norm oraz ujmowania z nich wody,
 - f) kolizje z urządzeniami melioracji wodnych, które mogą wystąpić przy wykonywaniu prac budowlanych należy rozwiązywać w uzgodnieniu z zarządcami sieci melioracyjnej.
 - 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się wydzielanie terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.
13. 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, urządzenia sportowo-rekreacyjne, obiekty małej architektury;
 - 3) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się wydzielanie terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.
14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – przewody infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu;
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić 100%.
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się wydzielanie terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej (tereny zadrzewione i zakrzewione o piętrowej strukturze roślinności),
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- 3) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się wydzielanie terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zagospodarowanie na cele jak dla terenów przyległych, po przekrociu rowu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny kanalizacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych związanych z gospodarką ściekami.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem drogi krajowej nr 25 oznaczonej symbolem KD-GP i dróg gminnych oznaczonych symbolem KD-L i KD-D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW i dróg pieszych oznaczonych symbolem KX.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi krajowej **KD-GP**:
 - 1) klasa drogi – główna ruchu przyspieszonego;
 - 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu; utrzymuje się istniejącą szerokość oraz dopuszcza się jej zmiany wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych;
 - 3) dopuszcza się zmiany w parametrach zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych i przepisów odrębnych;
 - 4) obsługa komunikacyjna przyległych terenów – za pośrednictwem istniejących skrzyżowań i istniejących zjazdów do posesji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) nie zezwala się na budowę nowych zjazdów do posesji i do dróg wewnętrznych bez uzyskania pozwolenia zarządcy drogi;
 - 6) na terenach z istniejącymi budynkami mieszkalnymi i innymi przeznaczonymi na pobyt ludzi, zlokalizowanymi bliżej krawędzi jezdni niż określono w ustaleniach dotyczących terenów, dopuszcza się zastosowanie środków technicznych ograniczających emisję hałasu do dopuszczalnych poziomów, jak: ekranów

- akustycznych, tłumiących pasów zieleni izolacyjnej złożonych z nasadzeń roślin iglastych oraz kombinacji tych środków;
- 7) w istniejących budynkach poddawanych remontowi lub przebudowie, zlokalizowanych bliżej krawędzi jezdni niż określono w ustaleniach dotyczących terenów, należy przewidzieć zabezpieczenia przed ponadnormatywnym hałasem wywołanym ruchem drogowym w formie rozwiązań konstrukcji przegród budowlanych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg powiatowych **KD-L**:
- 1) klasa drogi – lokalna;
 - 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) utrzymuje się istniejącą szerokość oraz dopuszcza się jej zmiany wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych;
 - 4) dopuszcza się zmiany w parametrach zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych i przepisów odrębnych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg gminnych **KD-D**:
- 1) klasa drogi – dojazdowa;
 - 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – od 3,2 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) utrzymuje się istniejącą szerokość oraz dopuszcza się jej zmiany wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych;
 - 4) dopuszcza się zmiany w parametrach zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych i przepisów odrębnych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg wewnętrznych **KDW**:
- 1) klasa drogi – dojazdowa wewnętrzna;
 - 2) dopuszcza się poszerzanie pasa dróg istniejących;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 3 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 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 dróg pieszych **KX**:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 1,3 m dla drogi pomiędzy terenami 1ML i 2ML;
 - 2) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów do czasu realizacji zagospodarowania określonego w planie, z wykluczeniem wznoszenia nowych obiektów niezgodnych z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń komunikacji i infrastruktury, związanych z realizacją docelowego zagospodarowania terenów określonych w planie.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 13. Uchwala 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:

- stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN,
- stawkę 20% dla terenów oznaczonych symbolem MN(U) i U,
- stawkę 20% dla terenów oznaczonych symbolem P,U i P,
- stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem ML,
- stawkę 0% dla pozostałych terenów.

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

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