

UCHWAŁA NR 405/XLI/14
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN
z dnia 31 marca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
w miejscowości Licheń Stary**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) a także w związku z uchwałą Nr 72/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Licheń Stary, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Licheń Stary, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślesin”, (uchwała Nr 290/XXXI/13 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 12 marca 2013 r.).

2. Granice obszarów objętych planem określono na rysunkach planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załączniki Nr 1 w skali 1:2000 i Nr 2 w skali 1:1000 – stanowiące część graficzną, zwane „rysunkiem 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°;

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 związany z przebiegiem napowietrznej lub podziemnej instalacji, wymagany dla celów eksploatacji oraz budowy i przebudowy instalacji, w którego granicach zawierają się wszelkie oddziaływania;

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** – szerokość działki określona wzdłuż granicy przyległej do drogi dojazdowej; za front działki nie uważa się części działki stanowiącej jedynie dojazd do budynku;

9) **szyldy i tablice reklamowe** – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, będące oznaczeniem miejsca świadczenia usług lub informacją o produktach;

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) **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;

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, w szczególności: zakłady usługowe (fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie itp.), handel detaliczny, biura, gabinety lekarskie, wynajem pokoi itp.;

14) **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, 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;
- 5) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia.

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

- 1) linie podziału wewnętrznego terenów;
- 2) oznaczenia poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. 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 usług;
- 3) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) R – tereny rolnicze;
- 5) ZL – tereny leśne;
- 6) ZE – tereny zieleni nieurządzonej;
- 7) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) KD-Z – tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze;
- 9) KD-L – tereny dróg publicznych – drogi lokalne;
- 10) KD-D – tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe;
- 11) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) nową zabudowę należy sytuować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem oraz ustaleń obowiązujących dla poszczególnych terenów;
- 2) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z władającym terenem;
- 3) dla nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile poziom parteru nie przekroczy rzędnej 0,8 m ponad powierzchnię terenu;
- 6) w stosunku do zabudowy istniejącej, dopuszcza się zachowanie jej dotychczasowego sposobu usytuowania względem linii zabudowy i sposobu użytkowania oraz przebudowę i remonty; w przypadku rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy należy stosować ustalenia planu;
- 7) gabaryty i forma nowych obiektów powinny nawiązywać do formy architektonicznej istniejącego zespołu zabudowy, w którym są zlokalizowane – w zakresie wysokości zabudowy, kolorystyki i geometrii dachów;
- 8) inwestycja projektowana na działce nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości;
- 9) w granicach posesji dopuszcza się lokalizację szyldów oraz tablic reklamowych o powierzchni do 3 m²;
- 10) nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 11) wszelkie budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., planowane na obszarze objętym planem, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę podlegają zgłoszeniu do organów właściwych w zakresie przeszkód lotniczych.

§ 6. 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) wszelkie oddziaływanie poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, związane z planowanym przedsięwzięciem, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) na terenach nie podlegających ochronie akustycznej w budynkach mieszkalnych należy zastosować rozwiązania techniczne przegród budowlanych zapewniające właściwe warunki akustyczne;
- 4) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji należy wykorzystać w granicach działki własnej lub przetransportować na inny teren wskazany przez służby gminne;
- 5) odpady należy gromadzić w sposób selektywny, w wyznaczonych miejscach na każdej posesji;
- 6) gospodarka odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym systemem wywozu odpadów komunalnych, natomiast gospodarka odpadami nie będącymi odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
- 7) zakazuje się odprowadzania ścieków nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszary objęte planem, przedstawione na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2, są w całości położone w strefie ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 2) podczas robót ziemnych związanych z inwestycjami lokalizowanymi na obszarze strefy, wymagane jest przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, przeprowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie;
- 3) w przypadku odkrycia przy prowadzeniu robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że może on być zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

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

§ 9. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) na obszarach objętych planem, przedstawionych na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2, położonych w całości w granicach Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego, należy stosować przepisy odrębne, w tym przepisy ustawy o ochronie przyrody;
- 2) na obszarach objętych planem, w całości położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 151 Konin-Koło-Turek, należy stosować przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych, oraz zawarte w § 6 pkt 7 uchwały planu;
- 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;
- 5) nie określa się wymagań dla terenów górniczych, gdyż tereny górnicze na obszarze opracowania planu nie występują.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się łączenie działek w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej;
- 3) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić **bezpośredni** dostęp do drogi publicznej;
- 4) wymiary wydzielanej działki muszą umożliwiać jej zagospodarowanie zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) szerokość działki w miejscu przeznaczonym na dojazd do budynku, lub szerokość pasa terenu niezbędnego dla ustalenia służebności drogowej na działce sąsiedniej, powinna wynosić co najmniej 4,5 m;
- 6) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0 m, nie określonych na rysunku planu;
- 7) nowo wydzielane działki powinny wykazywać następujące parametry:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - na terenach MN – 600 m²,
 - na terenie MN(U) – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki:

- na terenach MN – 15,0 m,
- na terenie MN(U) – 22,0 m;

8) zasady podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielania działek dla obiektów infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego oraz podziałów związanych z regulacją granic nieruchomości.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi nakazuje się zastosowanie rozwiązań zamiennych;
- 3) ustala się wymóg zgłoszenia właściwym wojskowym organem lotniczym, zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub wyższej niż 50 m n.p.t.;
- 4) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;
- 5) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia nakazuje się zachowanie wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości wynoszącej 15 m (2 x 7,5 m w obie strony od osi linii);

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

1. Na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się rozbudowę istniejących i lokalizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z władającym terenem, o następujących parametrach:

- a) maksymalna wysokość budynków – 3,5 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 16 m²,
- c) dach płaski o nachyleniu połąci do 10⁰.

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, dopuszcza się przejściowe odprowadzanie ścieków do indywidualnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 3) odprowadzanie do kanalizacji gminnej ścieków o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, wymaga zastosowania urządzeń podczyszczających ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nie zezwala się na indywidualne oczyszczalnie ścieków, za wyjątkiem podczyszczalni ścieków, o których mowa w pkt 3.

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 mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, wyposażonym w parking lub plac składowy 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) dopuszcza się przebudowę odcinków sieci elektroenergetycznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów oraz rozbudowę sieci, na warunkach administratora sieci;

3) 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;

4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga się zachowania linii zabudowy;

5) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych, w celu zapewnienia dostępu dla służb eksploatacyjnych i ochrony przed niekorzystnym oddziaływaniem, ustala się pasy technologiczne o minimalnej szerokości:

a) 50 m (2 x 25 m od osi linii) dla istniejących linii 220 kV,

b) 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 15 kV,

c) 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 0,4 kV;

6) skablowanie linii napowietrznych znosi ustalone pasy technologiczne;

7) w pasach technologicznych, wyznaczonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych nie jest dopuszczalne sytuowanie budynków i budowli, w tym masztów i instalacji oraz zieleni wysokiej; sytuowanie stanowisk pracy musi być zgodnie z przepisami w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągów, zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego;

2) na terenach objętych planem dopuszcza się możliwość budowy sieci i stacji gazowych oraz wydzielania dla nich terenu;

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) na terenach, przez które przebiega sieć gazowa, w pasie o szerokości strefy kontrolowanej należy zapewnić dostęp do gazociągu dla służb eksploatacyjnych operatora sieci gazowych.

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

1) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej, spełniających wymogi przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i wymianę istniejących sieci łączności publicznej;

3) przebudowa istniejącej sieci łączności publicznej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora sieci według przepisów odrębnych.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia budynków w ciepło:

1) w nowoprojektowanych lub przebudowywanych budynkach należy stosować do celów grzewczych i technologicznych niskoemisyjne paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii;

2) zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych, które spowodowałyby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu ustalonych w przepisach odrębnych.

9. Realizacja innych elementów uzbrojenia może się odbywać na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Ustala się następujące sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń komunikacji, związanych z realizacją zagospodarowania terenów określonego w planie;

3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części, przy zachowaniu warunków określonych w planie oraz przepisów odrębnych.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów

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

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN – 7MN** 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 – do 40% powierzchni działki,

b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 15,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,

- 5,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,

- 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,

- 12,0 m od linii rozgraniczającej terenów leśnych,

d) dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczo-garażowego i umieszczenie w nim funkcji usługowej,

e) dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczo-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 20^0 - 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 – jedna kondygnacja,
- c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20^0 - 45^0 , pokrycie dowolne.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN(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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy wyłącznie mieszkaniowej funkcji terenu;

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 20,0 m od granicy z pasem drogi KD-Z,
- d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowego, gospodarczego i garażowego w odległości od granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy,
- 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 na każde 50 m² powierzchni usługowej,

g) za miejsce postojowe 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.

3. 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 terenu,

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni terenu,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,

d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe; za miejsce parkingowe uważa się także garaż;

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° - 45° , 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° - 45° , pokrycie dowolne.

4. 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, dojazdu do działek;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów,

b) zakazuje się wysypywania i zakopywania odpadów oraz wylewania ścieków i innych zanieczyszczeń nie spełniających odpowiednich norm,

c) kolizje z urządzeniami melioracji wodnych, które mogą wystąpić przy wykonywaniu prac budowlanych należy rozwiązywać w uzgodnieniu z zarządcami sieci melioracyjnej.

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

1) przeznaczenie podstawowe – teren lasów;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów;

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZE** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej (tereny zadrzewione lub trawiaste, pozostawione w stanie naturalnym),

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów,

b) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej (pozostawione w stanie naturalnym),

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleni urządzona;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej i nasadzeń roślinności wysokiej pod linią elektroenergetyczną i w odległości do 10 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu na powierzchnię terenu.

8. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem za pośrednictwem dróg publicznych: zbiorczej oznaczonej symbolem KD-Z, lokalnej oznaczonej symbolem KD-L, dojazdowych oznaczonych symbolem KD-D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg zbiorczych oznaczonych w załączniku nr 2 symbolem **KD-Z**:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość;
- 2) dopuszcza się zmiany parametrów zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez administratora drogi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg lokalnych **KD-L**:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość;
- 2) dopuszcza się zmiany parametrów zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez administratora drogi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg dojazdowych **KD-D**:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
- 2) dopuszcza zmiany parametrów zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg wewnętrznych **KDW**:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10, 8 i 6 m zgodnie z rysunkiem planu oraz 5 m dla dróg nie zwymiarowanych;
- 2) dopuszcza się jednolitą nawierzchnię dla ruchu pieszego i kołowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 16. 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:

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

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

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