

UCHWAŁA NR 486/XLVIII/14
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN
z dnia 7 listopada 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 104, 105/1, 105/2 i 106 w miejscowości Wygoda

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 (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 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 307/XXXVI/10 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 16 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 104, 105/1, 105/2 i 106 w miejscowości Wygoda, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 104, 105/1, 105/2 i 106 w miejscowości Wygoda, 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 1:1000, zwany rysunkiem planu;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, których przeznaczenie ustalono w § 4 niniejszej uchwały;
- 3) oznaczenia cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów i wiążące ustalenia niniejszej uchwały z rysunkiem planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) pas technologiczny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dachy płaskie** – dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 10°;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca najmniejszą odległość frontowej elewacji budynku względem frontu działki, dopuszcza się możliwość przekroczenia tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne i ganki, jednak nie więcej niż o 1,0 m;
- 3) **pas technologiczny** – wolny od zabudowy kubaturowej pas terenu pod linią elektroenergetyczną, wymagany dla celów konserwacji lub ochrony przed niekorzystnym

oddziaływaniem, o szerokości określonej według obowiązujących norm, w którym zawierają się wszystkie 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 na działce lub terenie;

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

9) **teren** – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym, do którego stosują się przepisy niniejszej uchwały;

10) **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;

11) **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.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej, oznaczone symbolem – MN,U;
- 3) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone symbolem – KD-Z;
- 4) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem – KD-D;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem – KDW;
- 6) tereny dróg wewnętrznych - rezerwa, oznaczone symbolem – R/KDW.

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

- 1) inwestycja projektowana na działce nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości;
- 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) gabaryty i forma nowych obiektów powinny nawiązywać do formy architektonicznej istniejącego w pobliżu zespołu zabudowy – w zakresie wysokości zabudowy, geometrii dachów i kolorystyki;

8) wszelkie budowle o wysokości równej i większej niż 50 m npt, planowane na obszarze objętym planem, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę podlegają zgłoszeniu do organów właściwych w zakresie przeszkód lotniczych.

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

- 1) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące obszary zadrzewione;
 - 2) w zagospodarowaniu działek należy stosować rodzime gatunki roślin charakterystyczne dla lokalnego siedliska przyrodniczego;
 - 3) 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;
 - 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - 5) na terenach mieszkaniowo-usługowych 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;
 - 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) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji należy wykorzystać do nowego ukształtowania powierzchni terenu w granicach działki własnej lub zagospodarować w sposób wskazany przez służby gminne;
 - 8) zakazuje się odprowadzania ścieków nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych.
2. Nie określa się wymagań dla terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze opracowania planu.
3. Nie określa się wymagań dla terenów zagrożonych powodzią, gdyż zagrożenie powodziowe na obszarze opracowania planu nie występuje.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak obiektów zabytkowych i zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

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

§ 9. Ustala się następujące 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) obszar objęty planem, przedstawiony na rysunkach planu Nr 1 jest położony w granicach Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego i obowiązuje na nim zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych w stopniu uniemożliwiającym zachowania równowagi przyrodniczej;
- 2) obszar objęty planem są położone w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 151 Konin-Koło-Turek i obowiązują na nim przepisy odrębne dotyczące ochrony wód podziemnych.

§ 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 4,5 m, nie określonych na rysunku planu;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości zawarto w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów;
- 8) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek niż określono w szczegółowych zasadach podziału, w celu regulacji granic między działkami sąsiadującymi, powiększenia działek przyległych i wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

§ 11. Ustala się następujące zasady zapewnienia miejsc parkingowych na terenach objętych planem, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 1 miejsce parkingowe dla funkcji usługowej; za miejsce parkingowe uważa się także garaż;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług MN(U) – co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 2 miejsca parkingowe dla funkcji usługowej; za miejsce parkingowe uważa się także garaż;
- 3) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach dróg dojazdowych dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu, przy zachowaniu wymaganych parametrów technicznych drogi.

§ 12. 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 połąci do 10⁰;
- 2) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg, na warunkach określonych przez administratora drogi a w przypadku braku możliwości na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) podczas realizacji zagospodarowania terenów wszelkie kolizje z sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązywać po uzgodnieniu z zarządcami sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej o wysokości większej niż 50 m nad poziomem terenu, wymagają – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę – zgłoszenia do właściwych organów lotniczych.

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, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków 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;
 - 3) Zakazuje się odprowadzania ścieków nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych;
 - 4) odprowadzanie do kanalizacji gminnej ścieków o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, wymaga zastosowania urządzeń podczyszczających ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) nie zezwala się na indywidualne oczyszczalnie ścieków, za wyjątkiem podczyszczalni ścieków, o których mowa w pkt 4.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów i powierzchni niezanieczyszczonych poprzez rozprowadzenie na nieutwardzonej części własnej działki budowlanej, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, a docelowo do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych, należy zagospodarować w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, przy zapewnieniu dopuszczalnego poziomu zanieczyszczeń określonego w przepisach odrębnych.
5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych, z dopuszczeniem ich rozbudowy;
 - 2) 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 dostępu dla służb energetycznych;
 - 3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga się zachowania linii zabudowy;
 - 4) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się pas technologiczny o granicach w odległości 19 m od rzutu poziomego osi linii 110 kV, w obrębie którego 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 lokalizację nowych inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej, spełniających wymogi przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i wymianę istniejących sieci telekomunikacyjnych;
 - 3) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych.
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia budynków w ciepło:
 - 1) w nowo wznoszonych lub przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne źródła energii;
 - 2) zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych, które spowodowałyby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu ustalonych w przepisach odrębnych.
8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny z nowo budowanych sieci gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi, zależnie od warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających budowę sieci gazowej;
 - 3) na terenach objętych planem dopuszcza się możliwość budowy sieci i stacji gazowych oraz wydzielania dla nich terenu bez konieczności opracowywania planu miejscowego;
 - 4) dopuszcza się prowadzenie gazociągów w pasach drogowych, na warunkach administratora drogi;
 - 5) dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią należy zachować strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych.
9. Realizacja innych elementów uzbrojenia może się odbywać na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

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

- 1) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń komunikacji, związanych z realizacją docelowego zagospodarowania terenów określonego w planie;
- 2) 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 terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN; 2MN i 3MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenia dopuszczalne – usługi bytowe w lokalu o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usytuowanym w budynku mieszkalnym lub budynku gospodarczym;
 - 3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 5,0 i 6,0 m od granicy terenu z pasem drogi dojazdowej KD-D,
 - 5,0 i 6,0 m od granicy terenu z pasem drogi wewnętrznej KDW i R/KDW,
 zgodnie rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczego i umieszczenie w nim funkcji usługowej oraz 1 budynku garażowego,
 - e) dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczego i garażowego w odległości od bocznej granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy bocznej granicy działki;
 - 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 gospodarczej i garażowej:
 - a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym;
 - b) wysokość całkowita – do 7,5 m,
 - c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20°-45°, pokrycie dowolne;

7) zasady podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej – 20 m,
- b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 800 m².

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN,U; 2MN,U i 3MN,U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 10,0 m od granicy terenu z pasem drogowym drogi zbiorczej KD-Z,

- 6,0 m od granicy terenu z pasem drogi dojazdowej KD-D,

- 6,0 m od granicy terenu z pasem drogi wewnętrznej KDW,

zgodnie rysunkiem planu,

d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowego i gospodarczego lub garażowego w odległości 1,5 m od granicy bocznej lub tylnej granicy działki a także bezpośrednio przy tych granicach,

e) zabudowa usługowa i gospodarcza lub garażowa może być realizowana jako dobudowana do bryły budynku mieszkalnego albo jako wolnostojące obiekty budowlane;

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) dach – dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 20°-45°, 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) dach – spadzisty o nachyleniu połaci 20°-45°, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dopuszcza się dach płaski, kryty dowolnym materiałem;

7) 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°-45°, pokrycie dowolne;

8) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej – 20 m,

b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 800 m².

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem drogi powiatowej nr 3210P oznaczonej symbolem KD-Z, drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-D i dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów drogi wojewódzkiej **KD-Z**:

1) klasa drogi – zbiorcza;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość;

3) dopuszcza się zmiany parametrów zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

- 4) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się zjazdy na dojazdy wewnętrzne i nieruchomości przyległe do pasa drogowego.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg gminnych **KD-D**:
- 1) klasa drogi – dojazdowa;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość;
 - 3) dopuszcza się zmiany parametrów zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 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 – wewnętrzna;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – dla drogi 02KDW i 01KDW po poszerzeniu - 8,0 m, dla drogi 01KDW przed poszerzeniem - istniejącą;
 - 3) dopuszcza się jezdnię pieszo-jezdnią;
 - 4) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się rezerwę terenową dla poszerzenia drogi wewnętrznej 01KDW, oznaczoną symbolem **R/KDW**, o następujących zasadach zagospodarowania:
- 1) klasa drogi – wewnętrzna;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m;
 - 3) dopuszcza się jezdnię pieszo-jezdnią;
 - 4) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 16. Uchwała się następującą stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następującej wysokości:

- stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN,U oraz KDW i R/KDW,
- stawkę 0% dla terenów pozostałych.

§ 17. Ustalenia niniejszej uchwały zachowują ważność dla działek nr ewid. 106/1, 106/2, 106/3, 106/4 i 106/5 utworzonych w wyniku podziału działki nr ewid. 106.

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

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