

UCHWAŁA NR 238/XXIV/12
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN
z dnia 28 września 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
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 (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą nr 73/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Wygoda, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów 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 obszarów objętych planem określono na rysunkach planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załączniki Nr 1 i 2 – stanowiące część graficzną w skali 1:2000, 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) działka – działka gruntu w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca najbliższe położenie frontowej ściany budynku względem frontu działki; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, tarasy, schody itp., jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) pas technologiczny – wolny od zabudowy kubaturowej pas terenu pod linią elektroenergetyczną, w którym zawierają się wszelkie oddziaływania, wymagany dla celów konserwacji lub ochrony przed niekorzystnymi oddziaływaniami, o szerokości określonej według obowiązujących norm;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) powierzchnia zabudowy – sumaryczna powierzchnia zewnętrznego obrysu wszystkich budynków oraz utwardzonych nawierzchni działki;
- 6) przeznaczenie podstawowe – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;

- 7) przeznaczenie dopuszczalne – sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;
- 8) reklamy – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, służące informacji o produktach i ich producentach;
- 9) szerokość frontu działki budowlanej – szerokość działki określona wzdłuż granicy przyległej do drogi dojazdowej; za front działki nie uważa się części działki stanowiącej dojazd do budynku;
- 10) szyldy – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, będące oznaczeniem siedziby lub miejsca świadczenia usług;
- 11) teren – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym lub literowym, do którego odnoszą się przepisy niniejszej uchwały;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) usługi uciążliwe – usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 15) usługi bytowe – usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu potrzeb podstawowych, w szczególności: zakłady usługowe (fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, itp.), handel detaliczny, biura, gabinety lekarskie, wynajem pokoi;
- 16) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 17) wysokość całkowita budynku – maksymalna odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego.

§ 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 § 6 niniejszej uchwały;
- 3) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów i wiążące ustalenia niniejszej uchwały z rysunkiem planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) linie podziału wewnętrznego terenów;
- 2) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia.

Rozdział 2

Ustalenia 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) U – tereny zabudowy usługowej,
- 4) UH – tereny zabudowy usługowej - handlowej,
- 5) ML – tereny zabudowy rekreacyjnej,
- 6) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- 7) R – tereny rolnicze,
- 8) ZE – tereny zieleni nieurządzonej,
- 9) ZL – tereny leśne,
- 10) WS – tereny wód powierzchniowych,
- 11) KD-Z – tereny dróg publicznych zbiorczych,
- 12) KD-L – tereny dróg publicznych lokalnych,
- 13) KD-D – tereny dróg publicznych dojazdowych,
- 14) KDW – tereny ogólnodostępnych dróg wewnętrznych,
- 15) TK – teren kolei.

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

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

- 15) wszelkie budowle o wysokości równej i większej niż 50 m npt, planowane na obszarze objętym planem, należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług dopuszcza się lokalizację usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o ile przedsięwzięcie nie wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
 - 3) powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne;
 - 4) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące stare drzewa i krzewy;
 - 5) wszelkie oddziaływania poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, związane z realizacją ustaleń planu, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) na terenach nie podlegających ochronie akustycznej w budynkach mieszkalnych należy zastosować rozwiązania techniczne przegród budowlanych zapewniające właściwe warunki akustyczne;
 - 7) wszystkie posesje muszą być wyposażone w miejsca do gromadzenia i segregacji odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych powstałych w procesach technologicznych, w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, z systematycznym wywozem przez uprawnionych przewoźników;
 - 8) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji należy wykorzystać w granicach działki własnej lub przetransportować na inny teren wskazany przez służby gminne;
 - 9) w nowoprojektowanych lub przebudowywanych budynkach należy stosować do celów grzewczych i technologicznych paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne źródła energii;
 - 10) do czasu wyposażenia terenu w kanalizację sanitarną dopuszcza się przejściowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników, z obowiązkiem podłączenia inwestycji do kanalizacji w ciągu 1 roku od jej uruchomienia;
 - 11) nie zezwala się na indywidualne oczyszczalnie ścieków, za wyjątkiem podczyszczalni ścieków, o których mowa w § 11 ust. 3 pkt 4;
 - 12) zakazuje się odprowadzania ścieków nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych;
 - 13) w pasach technologicznych, wyznaczonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV, 30kV i średniego napięcia 15kV, nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy bezpośrednio pod linią elektroenergetyczną oraz w odległości liczonej poziomo od skrajnych przewodów mniejszej niż 15,0 m dla linii WN 120 kV, 10,0 m dla linii WN 30kV oraz 5 m od linii SN 15kV, po obu stronach linii, zgodnie z przepisami w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;
 - 13) w stosunku do napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia wymagane jest zachowanie odległości 3 m od skrajnego przewodu będącego pod napięciem;
 - 14) skablowanie linii napowietrznych znosi ustalone w pkt 13 i 14 pasy technologiczne;
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania ze względu na położenie terenów w granicach Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w obrębie obrzeży jeziora Licheńskiego w pasie o szerokości mniejszej niż 30 m;
 - 2) zakazu, o których mowa w pkt 1, nie stosuje się do urządzeń i obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, kąpieliskami i przystaniami wodnymi oraz do obiektów infrastruktury technicznej i dróg pieszych i rowerowych;
 - 3) ustala się zakaz doprowadzania ogrodzeń do wód jeziora Licheńskiego oraz na odległość mniejszą niż 10 m od linii brzegowej.
3. Nie określa się wymagań dla terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze opracowania planu.
4. Nie określa się wymagań dla terenów zagrożonych powodzią, gdyż zagrożenie powodziowe na obszarze opracowania planu nie występuje.

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

- 1) część obszaru objętego planem, przedstawiona na rysunku planu Nr 1, jest położona w strefie ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 2) podczas robót ziemnych związanych z inwestycjami lokalizowanymi na obszarze strefy, wymagane jest przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, przeprowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie;
- 3) w przypadku odkrycia przy prowadzeniu robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że może on być zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków;
- 4) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzonych prac ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy niezwłocznie powiadomić o tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu.

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

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

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN – 18MN** 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) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 15,0 m i 10,0 m od pasa drogi zbiorczej KD-Z, zgodnie rysunkiem planu,
 - 8,0 m i 5,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L, zgodnie rysunkiem planu,
 - 8,0 m i 6,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D, zgodnie rysunkiem planu,
 - 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
 - 40,0 m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych TK,
 - 12 m od linii rozgraniczającej terenów leśnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczo-garażowego oraz 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 postojowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 1 miejsce postojowe dla funkcji usługowej; za miejsce postojowe uważa się także garaż;
 - h) 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) poziom podłogi parteru nie powinien przekroczyć 0,8 m od powierzchni terenu,
 - e) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- 6) parametry zabudowy gospodarczo-garażowego:
- a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym;
 - b) wysokość – jedna kondygnacja,
 - c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20° - 40° , pokrycie dowolne;
- 8) zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 800 m^2 ,
 - c) dopuszcza się łączenie działek gruntu w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej,
 - d) zasady określone w lit. a – c nie dotyczą podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami, korekty pasów drogowych dróg publicznych, wydzielenia dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných oraz terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego,
 - e) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m oraz ciągów pieszo-jezdných o minimalnej szerokości 3,0 m, również 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 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:
 - 10,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L, zgodnie rysunkiem planu,
 - 8,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
 - 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
 - 40,0 m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych TK, zgodnie rysunkiem planu,
 - 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 postojowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 2 miejsca postojowe dla funkcji 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,
 - d) wysokość całkowita – do 10,0 m,
 - e) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20^0 - 45^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- 6) parametry zabudowy usługowej:
 - a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym;
 - b) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) wysokość całkowita – do 7,5 m,
 - d) dachy – spadziste o nachyleniu głównych połaci 20^0 - 45^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dopuszcza się dachy płaskie, kryte dowolnym materiałem.
- 7) parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
 - b) wysokość – jedna kondygnacja,
 - c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 15^0 - 30^0 , pokrycie dowolne;
- 8) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej – 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²,
 - c) dopuszcza się łączenie działek gruntu w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej,
 - d) zasady określone w lit. a – b nie dotyczą podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami, korekty pasów drogowych dróg publicznych oraz terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 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 w odległości:
 - 8,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - 6,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
 - 30,0 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego w odległości od granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy,
 - e) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe na każde 50 m² powierzchni usługowej,
- 3) parametry zabudowy usługowej:
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość całkowita – do 10,0 m,
 - d) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20^0 - 45^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;

- 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) zasady określone w lit. a – b nie dotyczą podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami, korekty pasów drogowych dróg publicznych oraz terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacyjnej;
- 2) standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 25 % powierzchni działki,
 - b) nie mniej niż 40 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - c) na każdej z działek dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacyjnego i 1 budynku gospodarczego lub garażowego; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów;
 - d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku rekreacyjnego; za miejsce parkingowe uważa się też garaż,
 - e) zakazuje się wykorzystywania w charakterze budynków rekreacyjnych barakowozów, karoserii pojazdów, kiosków itp. oraz budowy budynków z materiałów substandardowych i odpadowych.
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 8,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - 6,0 m i 8,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem lasów;

4) Parametry zabudowy:

- a) wysokość budynków rekreacyjnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja górna jako poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 9,0 m,
- b) dachy budynków rekreacyjnych spadziste o nachyleniu połaci 25°-45°, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi,
- c) wysokość budynków gospodarczych lub garażowych – 1 kondygnacja nadziemna, całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 7,0 m,
- e) dachy budynków gospodarczych lub garażowych spadziste o nachyleniu połaci 25°-45°, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi, dopuszcza się dachy płaskie;

5) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

- a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 18 m,
- b) nowe działki budowlane powinny mieć minimalną powierzchnię 800 m²,
- c) zasady określone w lit. a – b nie dotyczą wydzielania działek związanego z regulacją granic między sąsiadującymi działkami, korektą pasów drogowych dróg publicznych oraz terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;

- 2) przeznaczenia dopuszczalne – agroturystyka i nieuciążliwa działalność usługowa na rzecz rolnictwa;
- 3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 10,0 m od pasa drogi zbiorczej KD-Z,
 - 8,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe;
- 5) parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość całkowita – do 10,0 m,
 - c) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 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° - 30° , pokrycie dowolne;
- 7) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość działki – 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - c) dopuszcza się łączenie działek gruntu w celu powiększenia działki budowlanej,
 - d) zasady określone w lit. a – b nie dotyczą podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami, korekty pasów drogowych dróg publicznych, oraz terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze bez prawa zabudowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy wewnętrzne pieszo-jezdne;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
 - b) zakazuje się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów i nieczystości.

8. 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, regulacja pasa drogi i sezonowa rekreacja (biwakowanie, kąpieliska);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) nie zezwala się na wydzielanie nowych działek,
 - b) dopuszcza się podziały w związku z korektą pasa drogowego drogi publicznej oraz wydzielenia terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zagospodarowanie na cele rekreacji lub hodowli ryb.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem drogi publicznej zbiorczej oznaczonej symbolem **KD-Z** i dróg publicznych lokalnych i dojazdowych oznaczonych symbolem **KD-L** i **KD-D** oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi powiatowej **KD-Z**:
 - 1) klasa drogi – zbiorcza;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 12 m;
 - 3) dopuszcza się zmiany w parametrach zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) nie zezwala się na budowę nowych zjazdów do posesji, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym bez uzyskania pozwolenia zarządcy drogi;
 - 6) minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić 8 m.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg powiatowych **KD-L**:
 - 1) klasa drogi – lokalna;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 10,0 m;
 - 3) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego oraz zmiany przebiegu osi drogi wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych;
 - 4) 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 w liniach rozgraniczających – co najmniej 10,0 m;
 - 3) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego oraz zmiany przebiegu osi drogi wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg wewnętrznych **KDW**:
 - 1) klasa drogi – dojazdowa wewnętrzna;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych nie przedstawionych na rysunku planu oraz poszerzanie pasa dróg istniejących;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 5,0 m;

- 4) dopuszcza się jednolitą nawierzchnię dla ruchu pieszego i kołowego;
- 5) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenu kolei **TK**:
 - 1) rodzaj linii kolejowej – trasa węglowa KWB Lubstów-Pątnów;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 20,0 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie kolejowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz realizację nowych przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej bez konieczności opracowywania planu miejscowego;
- 2) preferuje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg, na warunkach określonych przez administratora drogi.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie działek budowlanych w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - 2) na terenach pozbawionych zbiorczych urządzeń zaopatrzenia w wodę, do czasu ich realizacji, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, po spełnieniu warunków wynikających z przepisów szczególnych.
3. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:
 - 1) odprowadzanie ścieków docelowo poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej;
 - 2) na terenach nie wyposażonych w zbiorowe urządzenia do odprowadzania ścieków, do czasu ich wyposażenia w kanalizację sanitarną dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywozu i oczyszczania w ramach gminnego planu gospodarki ściekowej;
 - 3) po wyposażeniu terenu w zbiorowe urządzenia do odprowadzania ścieków, zbiorniki bezodpływowe muszą ulec likwidacji w ciągu roku od dnia, w którym zaistnieje możliwość podłączenia zabudowy do kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzanie do kanalizacji gminnej ścieków o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, wymaga zastosowania urządzeń podczyszczających ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na powierzchnie biologicznie czynne wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, przy zapewnieniu dopuszczalnego poziomu zanieczyszczeń określonego w przepisach odrębnych.
5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych;
 - 2) projektowane linie elektroenergetyczne należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
 - 3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga się zachowania linii zabudowy;
 - 4) na terenach, gdzie wystąpi zapotrzebowanie na zasilanie w energię elektryczną, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych średniego i niskiego napięcia,

- w lokalizacji wskazanej przez przedsiębiorstwo energetyczne, z zapewnieniem całodobowego dostępu dla służb energetycznych;
- 5) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się pasy techniczne o minimalnej szerokości:
- 30 m (2 x 15 m od osi linii) dla istniejącej linii 110 kV,
 - 20 m (2 x 10 m od osi linii) dla istniejącej linii 30 kV,
 - 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 15 kV,
 - 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 0,4 kV,
- w obrębie których zakazuje się lokalizacji budynków i budowli, w tym masztów i instalacji, oraz zieleni wysokiej. Warunki lokalizacji wszelkich obiektów w sąsiedztwie linii wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 6) dopuszcza się przebudowę odcinków sieci elektroenergetycznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów, na warunkach administratora sieci.
6. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w systemy łączności:
- 1) na terenach objętych planem dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych podziemnych oraz bezprzewodowych, spełniających wymogi określone w przepisach odrębnych;
 - 2) na terenach objętych planem preferuje się budowę wolnostojących masztów telekomunikacyjnych i teletransmisyjnych o konstrukcji słupowej.
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia budynków w ciepło:
- 1) w nowo wznoszonych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach należy stosować niskoemisyjne paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii;
 - 2) zakazuje się wyposażania w ogrzewanie z kominków budynków położonych w odległości mniejszej niż 12 m od terenów leśnych.
8. Realizacja innych elementów uzbrojenia może się odbywać na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 12. Uchwała się następujące stawki procentowe 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 0% dla terenów oznaczonych symbolem MN,
- stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN(U),
- stawkę 20% dla terenów oznaczonych symbolem ML,
- stawkę 20% dla terenów oznaczonych symbolem U.

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

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