

**UCHWAŁA NR 445/XLIII/14
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN
z dnia 13 czerwca 2014 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 i 1318) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą nr 75/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Niedźwiady, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Niedźwiady, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności 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.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną w skali 1:2000, zwany „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **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;
- 2) **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;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **powierzchnia zabudowy** – sumaryczna powierzchnia zewnętrznego obrysu wszystkich budynków oraz utwardzonych nawierzchni działki;
- 5) **przeznaczenie podstawowe** – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 6) **przeznaczenie dopuszczalne** – sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;
- 7) **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;

- 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 lub literowym, do którego stosują się przepisy niniejszej uchwały;
- 10) **uciążliwości dla działek sąsiednich** – działania powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem – poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 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;
- 12) **wielkopowierzchniowe obiekty handlowe** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m².

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

- 1) granice obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, których przeznaczenie ustalono w § 4 niniejszej uchwały;
 - 3) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wiążące ustalenia niniejszej uchwały z rysunkiem planu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granica strefy zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
 - 6) 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

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) ML – tereny zabudowy rekreacyjnej;
- 5) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 6) R – tereny rolnicze;
- 7) ZE – tereny zieleni nieurządzonej;
- 8) ZL – tereny leśne;
- 9) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 10) KD-L – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 11) KD-D – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 12) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 13) KDX – tereny dróg pieszko-jezdných;
- 14) TK – tereny kolejowe.

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

- 1) nową zabudowę należy sytuować w uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także ustaleń ogólnych odnoszących się do całego obszaru planu 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) zachowania ustalonych planem linii zabudowy nie wymaga się dla nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację 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, użytkowania oraz wykonywanie remontów. 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, geometrii dachów i kolorystyki;
- 8) w granicach posesji dopuszcza się lokalizację szyldów oraz tablic reklamowych o powierzchni do 3 m²;
- 9) inwestycja projektowana na działce nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości;
- 10) na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 11) 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. 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) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące obszary zadrzewione;
- 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 prawa;
- 4) zakazuje się lokalizacji usług 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;

9) w zagospodarowaniu działek należy stosować rodzime gatunki roślin charakterystyczne dla lokalnego siedliska przyrodniczego.

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

- 1) część obszaru objętego planem, przedstawiona na rysunku planu, jest położona w granicach strefy 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 wydanym przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegaturę 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 dla obszarów przestrzeni publicznej wobec braku tych obszarów na obszarze opracowania planu.

§ 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 jest położony w granicach Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego i obowiązują na nim przepisy odrębne, w tym ustawy o Ochronie Przyrody;
- 2) obszar objęty planem jest położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 151 Konin-Koło-Turek, do którego stosują się przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych, gospodarki odpadami i gospodarki ściekami;
- 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.

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

- 1) nie wyznacza się granic 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) zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzielania działek dla obiektów infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego oraz podziałów związanych z regulacją granic nieruchomości;
- 8) szczegółowe zasady podziału nieruchomości zawarto w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów.

§ 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) zakazuje się sytuowania ogrodzeń nieruchomości przyległych do rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki rowu oraz nakazuje się umożliwienie dostępu do rowu w celu jego konserwacji;
- 4) ustala się wymóg zgłoszenia właściwym organom lotniczym, zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub wyższej niż 50 m npt.;
- 5) nakazuje się zachowanie wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych linii elektroenergetycznych.

§ 12. 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, 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 odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) odprowadzanie ścieków docelowo poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) na terenach nie wyposażonych w zbiorowe urządzenia do odprowadzania ścieków, do czasu ich wyposażenia w kanalizację sanitarną dopuszcza się 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 terenach parkingów o nawierzchni utwardzonej należy zapewnić na terenie własnym usuwanie z wód opadowych i roztopowych substancji ropopochodnych i zawieszin, do poziomu określonego w przepisach odrębnych oraz zagospodarowanie tych wód przez odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; w razie braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych;

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

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 napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się pasy technologiczne o granicach w odległości:

- 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 nn 0,4 kV;

5) w pasach technologicznych, wyznaczonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych nie dopuszcza się sytuowania 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) skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych znosi ustalone w pkt 4 pasy technologiczne;

7) 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 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) 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;

4) 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;

5) realizacja obiektów budowlanych i sadzenie drzew w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągów wymaga opinii zarządcy sieci gazowej;

6) w przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz ziemny przyłączenie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach obowiązujących w przepisach szczególnych (Prawie Energetycznym), po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego.

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 prawa.

§ 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 terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN – 35MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenia dopuszczalne – usługi bytowe w lokalu o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
 - 3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remonty istniejących budynków, z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
 - 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległościach:
 - 6,0 m i 10,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - 6,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
 - 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
 - 4,0 m, 7,0 m i 10,0 m od pasa dojazdu pieszo-jezdnego KDX,
 - 8,0 m i 12,0 m od linii rozgraniczającej z terenem lasów ZL,
 - 1,5 m od linii rozgraniczającej z terenem wód powierzchniowych WS,
 - d) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczo-garażowego oraz umieszczenie w nim funkcji usługowej,
 - f) dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczo-garażowego w odległości 1,5 m od bocznej lub tylnej granicy działki, a także bezpośrednio tych granicach,
 - 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;
- 6) parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - a) typ zabudowy – wolnostojący,
 - b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; wysokość całkowita – do 10,0 m,
 - c) poziom podłogi parteru nie powinien przekroczyć 0,8 m od powierzchni terenu,

- 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 – 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) wysokość całkowita – do 7,0 m,
 - d) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20^0-45^0 , pokrycie dowolne;
- 7) zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej – 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 700 m^2 ; dopuszcza się powierzchnię minimalną 500 m^2 na terenach oznaczonych symbolem **8MN** i **9MN**.
2. Na terenach oznaczonych rysunku planu symbolem **1MN(U)** i **2MN(U)** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nie należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, występująca samodzielnie;
 - 3) adaptuje się istniejącą zabudowę, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontów;
 - 4) standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych lub terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy wyłącznie mieszkaniowej funkcji terenu;
 - 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 10 m od granicy działki z pasem drogowym drogi lokalnej KD-L,
 - 4,0 m od granicy działki z pasem dojazdu pieszo-jezdnego KDX,
 zgodnie rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowego i gospodarczego lub garażowego w odległości 1,5 m od 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,
 - f) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 1 miejsca parkingowe dla funkcji usługowej; za miejsca parkingowe uważa się także garaż,
 - g) w granicach działki budowlanej należy zapewnić miejsce gromadzenia odpadów;
 - 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) dach – dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
 - 7) parametry zabudowy usługowej:
 - a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym,
 - b) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) wysokość całkowita – do 7,5 m,
 - d) dachy – spadziste o nachyleniu połaci 20^0-45^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dopuszcza się dachy płaskie, kryte dowolnym materiałem;
 - 8) parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
 - b) wysokość – jedna kondygnacja, do 7,0 m,
 - c) dach – płaski lub spadzisty o nachyleniu połaci 15^0-45^0 , pokrycie dowolne;

9) zasady podziału nieruchomości:

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

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej, z wykluczeniem przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 60% powierzchni działki,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni działki,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 10 m od granicy działki z pasem drogi lokalnej KD-L,
- 5,0 m od granicy działki z pasem drogi wewnętrznej KDW,
- 4,0 m od granicy działki z pasem dojazdu pieszo-jezdnego KDX,

zgodnie 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 – do 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) wysokość całkowita – do 10,0 m,
- c) dachy – spadziste o nachyleniu połaci 20°-45°, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących, dopuszcza się dachy płaskie pokryte dowolnym materiałem;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) należy stosować ustalenia § 10.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ML – 27ML** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacyjnej;

2) Standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 25 % powierzchni działki,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki,
- 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; za miejsce parkingowe uważa się także garaż,

e) zakazuje się wykorzystywania w charakterze budynków rekreacyjnych barakowozów, karoserii pojazdów, kiosków itp. oraz budowy budynków z materiałów odpadowych,

f) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 10,0 m i 6,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
- 6,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
- 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
- 4,0 m i 10,0 m od pasa dojazdu pieszo-jezdnego KDX,
- 3,0 m od linii rozgraniczającej z terenem kolejowym TK,
- 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem lasów ZL,
- 1,5 m od linii rozgraniczającej z terenami wód powierzchniowych WS,

zgodnie z rysunkiem planu;

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,
- d) 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 nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 15 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m^2 .
- 5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenia dopuszczalne – agroturystyka i 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 – nie więcej niż 60% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 10,0 m od granicy działki z pasem drogi lokalnej KD-L, zgodnie rysunkiem planu,
 - 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, wysokość całkowita – do 10,0 m,
 - b) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
 - 6) parametry zabudowy gospodarczej i usługowej:
 - 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 – 1000 m^2 .
- 6. 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, ciągi piesze;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji nowej stałej zabudowy kubaturowej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 90% powierzchni terenu,
 - 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) należy stosować ustalenia § 10.
- 7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie.
- 8. 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) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu,

- b) zakazuje się odprowadzania do gruntu ścieków i innych zanieczyszczeń nie spełniających odpowiednich norm;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) należy stosować ustalenia § 10.
- 9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** - ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – istniejące rowy melioracyjne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja urządzeń i budowli związanych z gospodarką wodną.

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

- 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem dróg publicznych: lokalnej oznaczonej symbolem **KD-L** i dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **KD-D** oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW** i ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych symbolem **KDX**.
- 2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla drogi powiatowej **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.
- 3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg gminnych **KD-D**:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 10,0 m dla nowych dróg, dla dróg istniejących 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 w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg wewnętrznych **KDW**:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 5,0 m;
 - 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.
- 5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla ciągów pieszo-jezdnym **KDX**:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 3,0 m;
 - 2) dopuszcza się jednolitą nawierzchnię dla ruchu pieszego i kołowego;
 - 3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenu kolei **TK**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – trasa dostaw węgla z odkrywki Tomisławice;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość;
 - 3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie kolejowym, na warunkach określonych przez administratora trasy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 16. Uchwala 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:

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

§ 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.