

UCHWAŁA NR 55/VII/15
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN
z dnia 22 maja 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 2015 r. poz. 199 ze zm.), w związku z uchwałą nr 79/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Głębockie, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Głębockie, 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 obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załączniki Nr 1 i Nr 2 – stanowiące część graficzną w skali 1:2000, zwane rysunkami planu;
- 2) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 4 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie realizacji 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 rysunkach planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe i literowe określające 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 stanowią propozycje rozwiązań szczegółowych lub są informacjami:

- 1) oznaczenia poza granicami opracowania planu;
- 2) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dachy płaskie** – dachy o kącie nachylenia połąci nie większym niż 10°;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca najbliższe położenie frontowej ściany budynku względem frontu działki; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, tarasy, schody itp., jednak nie więcej niż o 1,5 m;

- 3) **pas technologiczny** – wolny od zabudowy kubaturowej pas terenu 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;
- 6) **przepisy odrębne** – wszystkie obowiązujące przepisy prawa odnoszące się do planowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 8) **przeznaczenie dopuszczalne** – sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;
- 9) **szyldy oraz tablice reklamowe** – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, służące informacji o siedzibie lub miejscu świadczenia usług oraz o produktach i ich producentach;
- 10) **teren** – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym lub literowym, do którego odnoszą się przepisy niniejszej uchwały;
- 11) **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;
- 12) **usługi bytowe** – usługi nie należące do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, służące zaspokojeniu potrzeb podstawowych, jak: zakłady fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, szklarskie, itp. oraz handel detaliczny, biura, gabinety lekarskie itp.;
- 13) **wielkopowierzchniowe obiekty handlowe** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m².

Rozdział 2

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów i związane z nim oznaczenia literowe:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) ML – tereny zabudowy rekreacyjnej;
- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) U – tereny zabudowy usługowej;
- 6) UT – tereny usług turystycznych;
- 7) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 8) PG – tereny powierzchniowej eksploatacji złoża kruszywa;
- 9) E – tereny elektroenergetyki;
- 10) ZE – tereny zieleni nieurządzonej;
- 11) ZL – tereny lasów;
- 12) KD-L – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 13) KD-D – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 14) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) nową zabudowę należy sytuować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem oraz ustaleń obowiązujących dla poszczególnych terenów;
- 2) zachowania ustalonych planem linii zabudowy nie wymaga się dla nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile poziom parteru nie przekroczy rzędnej 0,8 m ponad powierzchnię terenu;
- 5) w stosunku do zabudowy istniejącej, dopuszcza się zachowanie jej dotychczasowego sposobu użytkowania i usytuowania względem linii zabudowy oraz wykonywanie przebudowy i remontów; w przypadku rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy, należy stosować ustalenia planu;
- 6) gabaryty i forma nowych obiektów powinny nawiązywać do formy architektonicznej istniejącego zespołu zabudowy, w którym są zlokalizowane – w zakresie wysokości zabudowy, geometrii i kolorystyki dachów;
- 7) w granicach posesji dopuszcza się lokalizację szyldów oraz tablic reklamowych o powierzchni do 3 m²;
- 8) inwestycja projektowana na działce nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości;
- 9) na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, od strony zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się ogrodzenia pełne;
- 10) na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) 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) ustala się obowiązek wyposażenia posesji w miejsca do gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) należy utrzymywać we właściwym stanie istniejące zadrzewienia oraz stosować nowe nasadzenia zgodne z typem siedliska;
- 6) 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;
- 7) masy ziemne powstałe podczas realizacji ustaleń planu należy wykorzystać w granicach działki własnej lub przetransportować na inny teren wskazany przez służby gminne;
- 8) zakazuje się odprowadzania ścieków nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych.

§ 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) obszary objęte planem, przedstawione na rysunkach planu Nr 1 i 2 są położone w granicach Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego i obowiązują na nim:
 - a) zakaz się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych w stopniu uniemożliwiającym zachowania równowagi przyrodniczej,
 - b) zakaz doprowadzania ogrodzeń działek w obrębie obrzeża jeziora Ślesińskiego na odległość mniejszą niż 5 m od linii stałego porostu trawy,
 - c) w pasie o szerokości 20,0 m od linii brzegowej jeziora Ślesińskiego nie zezwala się na lokalizację jakiegokolwiek nowej zabudowy, z wyjątkiem ciągów pieszych, urządzeń i obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, kąpielisk i przystani wodnych;
- 2) obszary objęte planem są położone w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 151 Konin-Koło-Turek i obowiązują na nim przepisy odrębne dotyczące gospodarki wodnej i ochrony wód podziemnych;
- 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 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 3,0 m, nie określonych na rysunku planu;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości zawarto w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów;
- 8) szczegółowe zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzielania działek dla obiektów infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego, podziałów związanych z regulacją granic nieruchomości oraz wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich.

§ 12. 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 na 50 m² powierzchni 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. 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni usługowej; za miejsce parkingowe uważa się także garaż;
- 3) dla terenów zabudowy rekreacyjnej ML – co najmniej 1 miejsce parkingowe, za miejsce parkingowe uważa się także garaż;
- 4) dla terenów zabudowy zagrodowej RM – co najmniej 2 miejsca parkingowe; za miejsce parkingowe uważa się także garaż;
- 5) dla terenów zabudowy usługowej U – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni usługowej,
- 6) dla terenów zabudowy usługowej UT – obsługa turystyki – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 pokój noclegowy oraz 3 miejsca na każde 100 m² powierzchni usługowej;
- 7) dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej P – co najmniej 2 miejsca parkingowe dla klientów oraz co najmniej 1 miejsce parkingowe na 3 pracowników;
- 8) dla terenów eksploatacji złoża kruszywa PG – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 3 pracowników;
- 9) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) na terenach dróg lokalnych i dojazdowych dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu, przy zachowaniu wymaganych parametrów technicznych drogi.

§ 13. 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, 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 10°;
 - 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 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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) 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 na powierzchnie biologicznie czynne wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, przy zapewnieniu dopuszczalnego poziomu zanieczyszczeń określonego w przepisach odrębnych;

2) na terenie zabudowy produkcyjnej, usług i parkingów o nawierzchni utwardzonej należy zapewnić na terenie własnym usuwanie z wód opadowych i roztopowych substancji ropopochodnych i zawiesin, do poziomu określonego w przepisach odrębnych, oraz zagospodarowanie tych wód przez odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; w razie braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie w energię elektryczną poprzez 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii SN15 kV, w obrębie których zakazuje się lokalizacji budynków i budowli nie związanych z energetyką, w tym masztów i instalacji oraz zieleni wysokiej. Warunki lokalizacji wszelkich obiektów w sąsiedztwie linii wymagają uzgodnienia z administratorem sieci. Projektowane zagospodarowanie terenów musi uwzględniać zachowanie wymaganej odległości od przewodów, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;

5) skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych SN znosi ustalone w pkt 4 pasy technologiczne;

6) dopuszcza się przebudowę odcinków sieci elektroenergetycznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów oraz rozbudowę sieci, na warunkach administratora sieci.

6. 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 obowiązującym Prawem Energetycznym, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego, 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;

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.

7. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w systemy łączności:
- 1) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej, spełniających wymogi przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i wymianę istniejących sieci 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.
8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia budynków w ciepło:
- 1) w nowoprojektowanych lub przebudowywanych budynkach należy stosować do celów grzewczych i technologicznych niskoemisyjne paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii;
 - 2) zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych, które spowodowałyby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu ustalonych w przepisach odrębnych.
9. Realizacja innych elementów uzbrojenia może się odbywać na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów

§ 14. Na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolem **1MN - 23MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne – usługi bytowe w lokalu o powierzchni do 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z wyłączeniem usług na terenie **1aMN**;
- 3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 40% powierzchni działki,
 - b) dla terenu **1aMN** wskaźnik powierzchni zabudowy – do 20% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 40% powierzchni działki,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - 10,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - 5,0 m, 6,0 m i 10,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
 - 5,0 m i 10 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
 - 12,0 m od linii rozgraniczającej z terenami lasów ZL,
 - 15 m od linii rozgraniczającej z terenem E – na terenie 15MN,
 - e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remonty istniejących budynków, z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,
 - f) dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczego i umieszczenie w nim funkcji usługowej oraz 1 budynku garażowego,
 - g) dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczego i garażowego w odległości od granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki;
- 5) parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - a) ilość kondygnacji – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość całkowita – do 9,5 m,
 - c) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°-45°, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- 6) parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - a) wysokość – jedna kondygnacja,
 - b) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20°-45°, pokrycie dowolne;
- 7) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 600 m²,

- c) dopuszcza się łączenie działek gruntu w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej,
- d) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi, powiększeniem działek przyległych i wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

§ 15. Na terenach oznaczonych rysunkach planu symbolem **1MN(U)** i **2MN(U)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nie powodujących uciążliwości dla działek sąsiednich, takich jak: usługi gastronomiczne i hotelarskie, usługi rzemieślnicze, usługi bytowe, handel z wykluczeniem hurtowni;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, występująca samodzielnie;
- 3) standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy wyłącznie mieszkaniowej funkcji terenu;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 40% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 40% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 10,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
 - 12 m od linii rozgraniczającej z terenami lasów ZL,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowego, gospodarczego i garażowego w odległości 1,5 m od bocznej lub tylnej granicy działki, a także bezpośrednio przy tych granicach,
 - e) zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa może być realizowana jako dobudowana do bryły budynku mieszkalnego albo jako wolnostojące obiekty budowlane;
- 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 głównych połaci 20° - 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- 6) parametry zabudowy usługowej:
 - a) powierzchnia zabudowy – do 100 m²,
 - b) ilość kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) wysokość całkowita – do 7,0 m,
 - d) dachy – spadziste o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dopuszcza się dachy płaskie, kryte dowolnym materiałem;
- 7) parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - a) wysokość – jedna kondygnacja,
 - b) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 15° - 30° , pokrycie dowolne;
- 8) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej – 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m², działki wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową – 600 m²,
 - c) dopuszcza się łączenie działek gruntu w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi, powiększeniem działek przyległych i wydzielania terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

§ 16. Na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolem **1ML** – **6ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacyjnej;
- 2) standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 25 % powierzchni działki,
- b) co najmniej 60 % 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) zakazuje się wykorzystywania w charakterze budynków rekreacyjnych barakowozów, karoserii pojazdów, kiosków itp. oraz budowy budynków z materiałów substandardowych i odpadowych,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 10,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - 5,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
 - 5,0 m i 10,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
 - 12 m od linii rozgraniczającej z terenami lasów ZL,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) dopuszcza się podpiwniczenie jeżeli poziom podłogi parteru nie przekroczy 0,8 m ponad poziomem terenu,
 - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci 25° - 45° , kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi,
 - d) wysokość budynków gospodarczych lub garażowych – 1 kondygnacja nadziemna, całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 7,0 m,
 - e) dachy spadziste o nachyleniu połaci 25° - 45° , kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi, dopuszcza się dachy płaskie na budynku przybudowanym do budynku rekreacyjnego;
- 5) zasady podziału terenu na działki budowlane:
- a) nowe działki budowlane powinny mieć minimalną szerokość frontu 16 m oraz minimalną powierzchnię 500 m²,
 - b) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi, powiększeniem działek przyległych i wydzielenia terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego,
 - c) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych o minimalnej szerokości 4,5 m oraz ciągów pieszo-jezdných o minimalnej szerokości 3,0 m.

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U i 2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej nie należącej do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 20% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L;
- 3) parametry zabudowy usługowej:
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość całkowita – do 10,0 m,
 - c) dachy – płaskie pokryte dowolnym materiałem lub spadziste o nachyleniu połaci 20° - 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- 4) zasady podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się wydzielanie działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami i wydzielenia terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

§ 18. Na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolem **1UT – 3UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – obsługa turystyki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – boiska sportowe i rekreacyjne, pola biwakowe, parking, stajnia dla koni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 50% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 20% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 10,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - 10,0 m od przedłużenia pasa drogi wewnętrznej KDW przy północnej granicy terenu 1UT,
 - 12 m od granicy gruntów leśnych;
- 4) parametry zabudowy:
 - a) wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość całkowita – do 10,0 m,
 - c) dachy – spadziste o nachyleniu połaci 20^0-45^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dla budynków jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość działki budowlanej – 16,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m^2 ,
 - c) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi, powiększeniem działek przyległych i wydzielenia terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

§ 19. Na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolem **4UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – obsługa turystyki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – boiska sportowe i rekreacyjne, pola biwakowe, parking, stajnia dla koni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 50% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 20% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 10,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - 12 m od granicy gruntów leśnych;
- 4) parametry zabudowy:
 - a) wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość całkowita – do 10,0 m,
 - c) dachy – spadziste o nachyleniu połaci 20^0-45^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dla budynków jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość działki budowlanej – 16,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m^2 ,
 - c) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi, powiększeniem działek przyległych i wydzielenia terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

§ 20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 50% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10% powierzchni terenu,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od granicy gruntów leśnych ZL;
- 3) parametry zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej:
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - b) wysokość całkowita – do 9,0 m,
 - c) dachy – spadziste o nachyleniu połaci 15^0 - 40^0 , pokrycie z blachy dachówkowej lub fałdowej, dopuszcza się dachy płaskie pokryte dowolnym materiałem na budynkach jednokondygnacyjnych;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość działki – 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2 ,
 - c) dopuszcza się wydzielanie działek, w związku z regulacją granic między sąsiadującymi działkami oraz wydzieleniem terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

§ 21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **PG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny eksploatacji złoża kruszywa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się rekultywację wyrobiska o kierunku wodnym i zieleni urządzonej,
 - b) dopuszcza się rekreacyjne i hodowlane wykorzystanie zbiornika wodnego,
 - c) dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej, lokalizację ciągów pieszych i obiektów małej architektury w sąsiedztwie zbiornika wodnego.

§ 22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny elektroenergetyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 6,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
 - wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 15MN,zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację budynku trafostacji o następujących parametrach:
 - maksymalna wysokość budynku – 3,5 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 m^2 ,
 - dach o nachyleniu połaci do 15^0 ;
 - c) dopuszcza się nasadzenia zieleni.

§ 23. 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 powodująca uciążliwości dla działek sąsiednich;
- 3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 50% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 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,

zgodnie rysunkiem planu,

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 – 25 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2 ,

c) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek, w związku z regulacją granic między sąsiadującymi działkami oraz wydzielaniem terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego.

§ 24. 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 pieszo-jezdne, hangary na sprzęt pływający;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji hangarów na sprzęt pływający w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegowej jeziora Ślesińskiego,

b) ustala się parametry hangaru:

- wysokość – do 4,5 m, dach dowolny,

- powierzchnia zabudowy – do 40 m^2 .

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

1) przeznaczenie podstawowe – teren lasów;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) nie dopuszcza się zabudowy,

b) dopuszcza się biwakowanie,

c) dopuszcza się lokalizację przewodów infrastruktury technicznej.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem 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 publicznej lokalnej **KD-L**:

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

2) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego oraz zmiany parametrów jego zagospodarowania 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 publicznych dojazdowych **KD-D**:

1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg istniejących – utrzymuje się dotychczasową szerokość;

2) szerokość w liniach rozgraniczających nowych dróg – 10,0 m;

- 3) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego oraz zmiany jego zagospodarowania, wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych;
- 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) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 4,5 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.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 27. Dla terenów objętych ustaleniami planu uchwala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU	WARTOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ
MN, MN(U), U, UT, P, PG	10%
ML	20%
POZOSTAŁE PRZEZNACZENIE TERENÓW	0%

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

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.