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

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

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

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Licheń Stary, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślesin", (uchwała Nr 290.XXXI.13 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 12 marca 2013 r.).
2. Granice obszarów objętych planem określono na rysunkach planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
1) załączniki Nr 1 w skali 1:2000 i Nr 2 w skali 1:1000 – stanowiące część graficzną, zwane „rysunkiem planu";
2) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik Nr 4 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) **dachy płaskie** – dachy o kącie nachyleniu połaci nie większym niż 10^0;
2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca najbliższe położenie frontowej ściany budynku względem frontu działki; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, tarasy, schody itp., jednak nie więcej niż o 1,5 m;
3) **pas technologiczny** – wolny od zabudowy kubaturowej pas terenu związany z przebiegiem napowietrznej lub podziemnej instalacji, wymagany dla celów eksploatacji oraz budowy i przebudowy instalacji, w którego granicach zawierają się wszelkie oddziaływania;
4) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
5) **powierzchnia zabudowy** – sumaryczna powierzchnia zewnętrznego obrysu wszystkich budynków oraz utwardzonych nawierzchni działki;
6) **przeznaczenie podstawowe** – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
7) **przeznaczenie dopuszczalne** – sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;

8) **szerokość frontu działki**– szerokość działki określona wzdłuż granicy przyległej do drogi dojazdowej; za front działki nie uważa się części działki stanowiącej jedynie dojazd do budynku;
9) **szyldy i tablice reklamowe** – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, będące oznaczeniem miejsca świadczenia usług lub informacją o produktach;
10) **teren** – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym lub literowym, do którego stosują się przepisy niniejszej uchwały;
11) **usługi nieuciążliwe** – usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie wymaga się sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
12) **usługi uciążliwe** – usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
13) **usługi bytowe** – usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu potrzeb podstawowych, w szczególności: zakłady usługowe (fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie itp.), handel detaliczny, biura, gabinety lekarskie, wynajem pokoi itp.;
14) **wielkopowierzchniowe obiekty handlowe** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2;

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunkach planu:
1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, których przeznaczenie ustalono w § 4 niniejszej uchwały;
3) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów i wiążące ustalenia niniejszej uchwały z rysunkiem planu;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia.
2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu nie są ustaleniami niniejszego planu, lecz mają charakter informacyjny:
1) linie podziału wewnętrznego terenów;
2) oznaczenia poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2
Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów i związane z nim oznaczenia literowe:
1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) MN(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
3) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
4) R – tereny rolnicze;
5) ZL – tereny leśne;
6) ZE – tereny zieleni nieurządzonej;
7) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
8) KD-Z – tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze;
9) KD-L – tereny dróg publicznych – drogi lokalne;
10) KD-D – tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe;
11) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

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

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

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

§ 9. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
1) na obszarach objętych planem, przedstawionych na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2, położonych w całości w granicach Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego, należy stosować przepisy odrębne, w tym przepisy ustawy o ochronie przyrody;
2) na obszarach objętych planem , w całości położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 151 Konin-Koło-Turek, należy stosować przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych, oraz zawarte w § 6 pkt 7 uchwały planu;
3) nie określa sie wymagań dla terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze opracowania planu;
4) nie określa sie wymagań dla terenów zagrożonych powodzią, gdyż zagrożenie powodziowe na obszarze opracowania planu nie występuje.
5) nie określa sie wymagań dla terenów górniczych, gdyż tereny górnicze na obszarze opracowania planu nie występują.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) dopuszcza się łączenie działek w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej;
3) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
4) wymiary wydzielanej działki muszą umożliwiać jej zagospodarowanie zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały;
5) szerokość działki w miejscu przeznaczonym na dojazd do budynku, lub szerokość pasa terenu niezbędnego dla ustalenia służebności drogowej na działce sąsiedniej, powinna wynosić co najmniej 4,5 m;
6) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5,0 m, nie określonych na rysunku planu;
7) nowo wydzielane działki powinny wykazywać następujące parametry:
a) minimalna powierzchnia działki:
- na terenach MN – 600 m^2,
- na terenie MN(U) – 1000 m^2;
b) minimalna szerokość frontu działki:
- na terenach MN – 15,0 m,

- na terenie MN(U) – 22,0 m;
8) zasady podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielania działek dla obiektów infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego oraz podziałów związanych z regulacją granic nieruchomości.

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

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1. Na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się rozbudowę istniejących i lokalizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z władającym terenem, o następujących parametrach:
a) maksymalna wysokość budynków – 3,5 m,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 16 m^2,
c) dach płaski o nachyleniu połaci do 10^0;
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
1) zaopatrzenie działek budowlanych w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez administratora sieci;
2) na terenach pozbawionych zbiorczych urządzeń zaopatrzenia w wodę, do czasu ich realizacji, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, po spełnieniu warunków wynikających z przepisów szczególnych.
3. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:
1) odprowadzanie ścieków docelowo poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej;
2) na terenach nie wyposażonych w zbiorowe urządzenia do odprowadzania ścieków, dopuszcza się przejściowe odprowadzanie ścieków do indywidualnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
3) odprowadzanie do kanalizacji gminnej ścieków o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, wymaga zastosowania urządzeń podczyszczających ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) nie zezwala się na indywidualne oczyszczalnie ścieków, za wyjątkiem podczyszczalni ścieków, o których mowa w pkt 3.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych na własny teren nieutwardzony wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych a docelowo do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy zapewnieniu dopuszczalnego poziomu zanieczyszczeń określonego w przepisach odrębnych;

2) na terenie zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, wyposażonym w parking lub plac składowy o nawierzchni utwardzonej, należy zapewnić na terenie własnym usuwanie z wód opadowych i roztopowych substancji ropopochodnych i 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) dopuszcza się przebudowę odcinków sieci elektroenergetycznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów oraz rozbudowę sieci, na warunkach administratora sieci;

3) na terenach, gdzie wystąpi zapotrzebowanie na zasilanie w energię elektryczną, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych średniego i niskiego napięcia, w lokalizacji wskazanej przez przedsiębiorstwo energetyczne, z zapewnieniem całodobowego dostępu dla służb energetycznych;

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

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

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

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

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

6) skablowanie linii napowietrznych znosi ustalone pasy technologiczne;

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

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:

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

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

3) dopuszcza się prowadzenie gazociągów w pasach drogowych, na warunkach administratora drogi;

4) dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią należy zachować strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, na których zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, sadzenia drzew i podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu;

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

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

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

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

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

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia budynków w ciepło:
1) w nowoprojektowanych lub przebudowywanych budynkach należy stosować do celów grzewczych i technologicznych niskoemisyjne paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii.
2) zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych, które spowodowałyby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu ustalonych w przepisach odrębnych.
9. Realizacja innych elementów uzbrojenia może się odbywać na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Ustala się następujące sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
1) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń komunikacji, związanych z realizacją zagospodarowania terenów określonego w planie.
3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części, przy zachowaniu warunków określonych w planie oraz przepisów odrębnych.

Rozdział 3
Przepisy dotyczące poszczególnych terenów

§ 14. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN – 7MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) przeznaczenia dopuszczalne – usługi bytowe w lokalu o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remonty istniejących budynków, z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
5) zasady zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 40% powierzchni działki,
b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki,
c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
- 15,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
- 5,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
- 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
- 12,0 m od linii rozgraniczającej terenów leśnych,
d) dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczo-garażowego i umieszczenie w nim funkcji usługowej,
e) dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczo-garażowego w odległości od granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki,
f) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 1 miejsce parkingowe dla funkcji usługowej; za miejsce parkingowe uważa się także garaż;
6) parametry zabudowy mieszkaniowej:
a) typ zabudowy – wolnostojący,
b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

c) wysokość całkowita – do 10,0 m,
d) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
7) parametry zabudowy gospodarczo-garażowej:
a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym,
b) wysokość – jedna kondygnacja,
c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20^0-45^0, pokrycie dowolne;

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN(U)** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, występująca samodzielnie;
3) standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych lub terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy wyłącznie mieszkaniowej funkcji terenu;
4) zasady zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki,
b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki,
c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od granicy z pasem drogi KD-Z,
d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowego, gospodarczego i garażowego w odległości od granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy,
e) zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa może być realizowana jako dobudowana do bryły budynku mieszkalnego albo jako wolnostojące obiekty budowlane;
f) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 2 miejsca parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni usługowej,
g) za miejsce postojowe wymagane w lit. f uważa się także garaż;
5) parametry zabudowy mieszkaniowej:
a) typ zabudowy – wolnostojący,
b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
c) wysokość całkowita – do 10,0 m,
d) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
6) parametry zabudowy usługowej:
a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym;
b) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna,
c) wysokość całkowita – do 7,5 m,
d) dachy – spadziste o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dopuszcza się dachy płaskie, kryte dowolnym materiałem.
7) parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:
a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
b) wysokość – jedna kondygnacja,
c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 15^0-30^0, pokrycie dowolne;

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
2) przeznaczenia dopuszczalne – agroturystyka i nieuciążliwa działalność usługowa na rzecz rolnictwa;
3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
4) zasady zagospodarowania terenu:

NIE

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni terenu,
b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni terenu,
c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
- 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe; za miejsce parkingowe uważa się także garaż;
5) parametry zabudowy mieszkaniowej:
a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
b) wysokość całkowita – do 10,0 m,
c) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20^0-45^0, 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 15^0-45^0, pokrycie dowolne;
4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** - ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze bez prawa zabudowy;
2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy do działek;
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów,
b) zakazuje się wysypywania i zakopywania odpadów oraz wylewania ścieków i innych zanieczyszczeń nie spełniających odpowiednich norm,
c) kolizje z urządzeniami melioracji wodnych, które mogą wystąpić przy wykonywaniu prac budowlanych należy rozwiązywać w uzgodnieniu z zarządcami sieci melioracyjnej.
5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – teren lasów;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów;
6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZE** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej (tereny zadrzewione lub trawiaste, pozostawione w stanie naturalnym),
2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów,
b) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.
7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **2ZE** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej (pozostawione w stanie naturalnym),
2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej i nasadzeń roślinności wysokiej pod linią elektroenergetyczną i w odległości do 10 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu na powierzchnię ternu.

8. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja urządzeń i budowli związanych z gospodarką wodną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem za pośrednictwem dróg publicznych: zbiorczej oznaczonej symbolem KD-Z, lokalnej oznaczonej symbolem KD-L, dojazdowych oznaczonych symbolem KD-D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg zbiorczych oznaczonych w załączniku nr 2 symbolem **KD-Z**:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość;
2) dopuszcza się zmiany parametrów zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez administratora drogi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg lokalnych **KD-L**:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość;
2) dopuszcza się zmiany parametrów zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez administratora drogi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg dojazdowych **KD-D**:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
2) dopuszcza zmiany parametrów zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg wewnętrznych **KDW**:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10, 8 i 6 m zgodnie z rysunkiem planu oraz 5 m dla dróg nie zwymiarowanych;
2) dopuszcza się jednolitą nawierzchnię dla ruchu pieszego i kołowego;
3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 16. Uchwala się następujące stawki procentowe 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 20% dla terenu oznaczonego symbolem MN(U),
3) stawkę 0% dla pozostałych terenów.

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

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

Przewodniczący Rady
Stanisław Chrzanowski