DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 lipca 2014 r.

Poz. 4287

Elektronicznie podpisany przez:
Karina Wiśniewska
Data: 2014-07-30 11:44:33

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;

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 pieszo-jezdnych;
14) TK – tereny kolejowe.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nową zabudowę należy sytuować w uwzględnieniem 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 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, 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 m^2;
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 sie 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 położonych 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 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.

§ 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 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 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 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, 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:
3) 1) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń komunikacji, związanych z realizacją docelowego zagospodarowania terenów określonego w planie;
4) 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,

      zgodnie z rysunkiem planu,

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,
d) poziom podłogi parteru nie powinien przekroczyć 0,8 m od powierzchni terenu,
e) 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 miejsce 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,
d) wysokość całkowita – do 10,0 m,
e) 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;

8) zasady podziału nieruchomości:
a) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej – 20 m,
b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 800 m^2,

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,
c) wysokość całkowita – do 10,0 m,
d) dachy – spadziste o nachyleniu połaci 20^0-45^0, 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 25^0-45^0, 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 25^0-45^0, 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 20^0-45^0, 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 15^0-30^0, 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.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie,

7. 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) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu;
   c) zakazuje się odprowadzania do gruntu ścieków i innych zanieczyszczeń nie spełniających odpowiednich norm,
4) zasady podziału nieruchomości:
   a) należy stosować ustalenia § 10.

8. 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-jezdnych 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-jezdnych **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.

Przewodniczący Rady

Stanisław Chrzanowski