UCHWAŁA NR 448/XLIII/14
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN
z dnia 13 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Lubomyśle

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 i art. 42 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 66/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Lubomyśle, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Lubomyśle, 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 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 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Ślesin o sposobie realizacji 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, schody, ganki, tarasy itp., jednak nie więcej niż o 1,0 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) **szyldy i tablice reklamowe** – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, będące oznaczeniem miejsca świadczenia usług oraz informacją 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) **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 itp;
11) **wielkopowierzchniowe obiekty handlowe** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku 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 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 granicami obszaru objętego planem.

Rozdział 2
Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów i związane z nim oznaczenia literowe:
1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) **MN(U)** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
3) **U** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego,
4) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
5) **ZE** – tereny zieleni nieurządzonej,
6) **WS** – tereny wód powierzchniowych,
7) **K** – tereny urządzeń kanalizacji,
8) **T** – tereny urządzeń telekomunikacji,
9) **KD-L** – tereny dróg publicznych - drogi lokalne,
10) **KD-D** – tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe,
11) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nową zabudowę należy sytuować w 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) 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;
6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile poziom parteru nie przekroczy rzędnej 0,8 m ponad powierzchnię terenu;
7) 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;
8) w granicach posesji dopuszcza się lokalizację szyldów oraz tablic reklamowych o powierzchni do 3 m^2;
9) na terenach zabudowy usługowej, od strony zabudowy mieszkaniowej ustala się obowiązek nasadzenia zieleni w formie pasa drzew i krzewów z udziałem roślin zimozielonych oraz dopuszcza się ogrodzenia pełne;
10) inwestycja projektowana na działce nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości;
11) na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
12) 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) nie dopuszcza się lokalizacji usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć 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 i funkcjonowaniem urządzeń produkcyjnych i usługowych, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
3) na terenach nie podlegających ochronie akustycznej w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi należy zastosować rozwiązania techniczne przegród budowlanych zapewniające właściwe warunki akustyczne;
4) ustala się obowiązek wyposażenia posesji w miejsca do gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych – w tym odpadów niebezpiecznych powstałych w procesach technologicznych – w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, z systematycznym wywozem przez uprawnionych przewoźników, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
5) 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;
6) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji należy wykorzystać do nowego ukształtowania powierzchni terenu w granicach działki własnej lub przetransportować na inny teren wskazany przez służby gminne;
7) zakazuje się odprowadzania ścieków nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych;

8) 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;
9) 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) obszar objęty planem jest w całości położony 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 odpowiednie służby ochrony zabytków;
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 wymagania dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
1) nie określa sie wymagań dla terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują one na obszarze opracowania planu;
2) nie określa sie wymagań dla terenów zagrożonych powodzią, gdyż zagrożenie powodziowe na obszarze opracowania planu nie występuje.

§ 10. Ustala się następujące 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) wymiary wydzielanej działki muszą umożliwiać jej zagospodarowanie zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały;
4) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej; dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych nie określonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 5,0 m;
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) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
   a) na terenach MN i MN(U) – 600 m^2;
   b) na terenie U i P – 1000 m^2;
7) Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek:
   a) na terenach MN i MN(U) – 20,0 m;
   b) na terenie U i P – 25,0 m;
8) zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla obiektów infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego oraz

podziałów związanych z regulacją granic nieruchomości i wydzielaniem dojazdów wewnętrznych nie określonych na rysunku planu.

§ 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 ogrodzenia nieruchomości przyległych do rowu melioracyjnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki rowu oraz nakazuje się umożliwienie dostępu do rowu w celu jego konserwacji;
4) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych WN 110kV i 2x220kV obowiązują następujące ograniczenia w użytkowaniu terenu:
   a) warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać z właścicielem linii elektroenergetycznych,
   b) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
   c) zakaz sadzenia roślinności wysokiej.

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

1. Na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych 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) Ustala się 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 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 produkcyjnej, składów, magazynów, 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, z zapewnieniem całodobowego dostępu dla służb energetycznych,
4) dopuszcza się przebudowę odcinków sieci elektroenergetycznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów, na warunkach administratora sieci;
5) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się pasy technologiczne o minimalnej szerokości:
   a) 70 m (2 x 35 m od osi linii) dla projektowanej przebudowy linii 220 kV do 400 kV,
   b) 50 m (2 x 25 m od osi linii) dla istniejących linii 220 kV,
   c) 30 m (2 x 15 m od osi linii) dla istniejących linii 110 kV,
   d) 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 15 kV,
   e) 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 0,4 kV;
6) 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;
7) skablowanie linii napowietrznych znosi pasy technologiczne;

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) 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.

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 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 szczególnych.

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

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów

§ 14. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN** i **3MN** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) przeznaczenia dopuszczalne – usługi bytowe w lokalu o powierzchni do 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
   3) standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
   4) 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:
         - 10,0 m i 8,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
         - 6,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
         - 6,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,
         zgodnie z rysunkiem planu;
      d) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej,
      e) dopuszcza się lokalizację 1 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 przy 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) parametry zabudowy mieszkaniowej:
a) typ zabudowy – wolnostojąca,
b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, wysokość całkowita – do 10,0 m,
c) poziom podłogi parteru nie powinien przekroczyć 0,8 m od powierzchni terenu,
d) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;

6) parametry zabudowy gospodarczo-garażowej:
a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym;
b) wysokość całkowita– do 7,0 m,
c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20^0-45^0, pokrycie dowolne;

2. Na terenach oznaczonych rysunku planu symbolem **1MN(U), 2MN(U), 3MN(U) i 4MN(U)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nie należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wykluczeniem hurtowni;
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 – do 50% powierzchni działki,
b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki,
c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
- 8,0 m i 10,0 m od granicy działki z pasem drogi lokalnej KD-L, zgodnie rysunkiem planu,
- 6,0 m od granicy działki z pasem drogi dojazdowej KD-D,
- 6,0 m od granicy działki z pasem drogi wewnętrznej KDW.
d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowego i gospodarczo-garażowego w odległości 1,5 m od bocznej lub tylnej granicy działki, a także bezpośrednio przy tych granicach,
e) zabudowa usługowa i gospodarczo-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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) parametry zabudowy mieszkaniowej:
a) typ zabudowy – wolnostojąca,
b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
c) wysokość całkowita – do 10,0 m,
d) dach – dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;

6) parametry zabudowy usługowej:
   a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym lub gospodarczo- garażowym;
   b) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna, wysokość całkowita – do 7,0 m,
   c) dach – spadzisty o nachyleniu połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dopuszcza się dach płaski, kryty dowolnym materiałem.
7) parametry zabudowy gospodarczo-garażowej:
   a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
   b) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, wysokość całkowita – do 7,0 m,
   c) dach – płaski lub spadzisty o nachyleniu połaci 15^0-45^0, pokrycie dowolne;

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego, z wykluczeniem przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60% powierzchni działki,
   b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10% powierzchni działki,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
      - 10,0 m od granicy terenu z drogą lokalną KD-L,
      - 6,0 m od granicy terenu z drogą wewnętrzną KDW,
      zgodnie z rysunkiem planu,
   d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsca parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz co najmniej 1 miejsce parkingowe na 3 pracowników i 2 miejsca parkingowe dla klientów; miejsce w garażu uważa się za miejsce parkingowe,
   e) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie działki, z zapewnieniem ich odbioru zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) parametry zabudowy mieszkaniowej:
   a) typ zabudowy – wolnostojący,
   b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
   c) wysokość całkowita – do 10,0 m,
   d) dach – dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
4) parametry zabudowy usługowej:
   a) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych,
   b) wysokość całkowita budynków – do 9,0 m,
   c) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20^0-45^0, pokrycie z dowolnego materiału, z wykluczeniem papy czarnej, dopuszcza się dachy płaskie, pokryte dowolnym materiałem;

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1P** i **2P** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem zabudowy usługowej, z wykluczeniem przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 60% powierzchni działki,
   b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10% powierzchni działki,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 70,0 m od granicy terenu z drogą dojazdową KD-D, zgodnie z rysunkiem planu,
   d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe na 3 pracowników, miejsce postojowe w garażu uważa się za miejsce parkingowe;

e) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie działki, z zapewnieniem ich odbioru zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) parametry zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej:
a) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych,
b) wysokość całkowita budynków – do 12,0 m,
c) wysokość instalacji technologicznych – do 20,0 m,
d) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 15^0-45^0, pokrycie z dowolnego materiału, z wykluczeniem papy czarnej, dopuszcza się dachy płaskie, pokryte dowolnym materiałem;

5. 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 i rowerowe;

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 i infrastrukturą techniczną,

9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **K** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny kanalizacji (przepompownia ścieków),
2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **T** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny łączności (istniejący maszt telefonii komórkowej),
2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem dróg publicznych: lokalnej oznaczonych symbolem KD-L i dojazdowych oznaczonych symbolem KD-D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych 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;

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg publicznych dojazdowych **KD-D**:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość;
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 – 10,0 i 8,0 m oraz 3,0 – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   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 3
Ustalenia 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:
- stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN,
- stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN(U),
- stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem U i P,
- 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