URZĄD MIASTA I GMINY
w Ślesinie
P. Łoput / P. Stolarski
Wpł. 2015 -04- 02
Nr 2549 Ilość zał.
PODPIS

Sekretariat UMiG Ślesin

Od: "Wielkopolski Urząd Wojewódzki w Poznaniu" <upe@upe.com.pl>
Do: <sekretariat@slesin.pl>; <umslesin@pro.onet.pl>; <informatyk@slesin.pl>; <rada@slesin.pl>
Wysłano: 1 kwietnia 2015 16:25
Temat: Informacja o opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym

REDAKCJA DZIENNIKA URZĘDOWEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO niniejszym przekazuje informację o ogłoszeniu aktu normatywnego / innego aktu prawnego w wojewódzkim dzienniku urzędowym:

Dane ogłoszonego aktu normatywnego / innego aktu prawnego:

- rodzaj aktu:	Uchwała
- numer aktu:	22/IV/15
- organ wydający	Rada Miejska Gminy Ślesin
- data aktu:	2015-01-29
- tytuł aktu:	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach Smólniki, Niedźwiady, Wąsosze, Szyszyńskie Holendry na obszarze gminy Ślesin.

Miejsce ogłoszenia:

- Nazwa dziennika urzędowego	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego
- Rocznik:	2015
- Pozycja:	2058
- Data ogłoszenia:	1 kwietnia 2015
- jednolity identyfikator aktu	http://edziennik.poznan.uw.gov.pl/ActDetails.aspx?year=2015&poz=2058

Informacje dodatkowe i uzupełniające:

Przekazany adres jest adresem publikacyjnym aktu prawnego na stronie internetowej wojewódzkiego dziennika urzędowego – jego użycie pozwala na bardzo łatwy i szybki dostęp do jego treści bezpośrednio ze strony dziennika, w którym został ogłoszony.

Informacja niniejsza została wygenerowana automatycznie przez system informatyczny Redakcji Dziennika.
Czas wygenerowania informacji: 2015-04-01 16:22:39
Identyfikator informacji: 0

UCHWAŁA Nr 22/IV/15
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN
z dnia 29 stycznia 2015 r.

w sprawie:
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach Smólniki, Niedźwiady, Wąsosze, Szyszyńskie Holendry na obszarze gminy Ślesin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 roku poz. 647 z późn. zm.), w związku uchwałą nr 352/XXXVI/13 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 27 września 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach Smólniki, Niedźwiady, Wąsosze, Szyszyńskie Holendry na obszarze gminy Ślesin, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach Smólniki, Niedźwiady, Wąsosze, Szyszyńskie Holendry na obszarze gminy Ślesin, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin uchwalonego uchwałą nr 290/XXXII13 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 12 marca 2013 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślesin.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach Smólniki, Niedźwiady, Wąsosze, Szyszyńskie Holendry na obszarze gminy Ślesin, zwany dalej planem.
3. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz z części graficznej, stanowiącej załączniki nr 1, 2, 3, 4 do uchwały, zawierające rysunki planu.
4. Granice obszaru objętego uchwałą określone są w załącznikach nr 1, 2, 3, 4 do uchwały.

§ 2.

Integralną część uchwały stanowią następujące załączniki:

1) rysunki planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki nr 1, 2, 3, 4 do uchwały,
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 6 do uchwały.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
   3) symbole terenów;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią oznaczenie informacyjne:
   1) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 220 kV wraz z pasem technologicznym linii;
   2) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia NN 0,4 kV wraz pasem ochronnym linii;
   3) linie podziału wewnętrznego terenów - proponowane;
   4) oznaczenie dróg gminnych przylegających do granic terenu objętego planem
   5) oznaczenia poza granicami opracowania planu.
3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice terenu objętego planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających tereny, należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalania dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą zawarte w części tekstowej i części graficznej uchwały;
2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki stanowiące załączniki nr 1, 2, 3, 4 do uchwały;
3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym, na którym obowiązuje takie samo przeznaczenie i zasady zagospodarowania określone w ustaleniach planu;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m takich elementów budynku jak: nieobudowane balkony, daszki nad wejściami, okapy, gzymsy, wykusze i inne elementy wystroju architektonicznego elewacji, a także wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m podestów, pochylni i schodów wejściowych;
5) granicy działki budowlanej – należy przez to rozumieć zewnętrzną granicę działki gruntu lub nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
6) froncie działki budowlanej - należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do linii rozgraniczającej drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
7) przeznaczeniu obiektu – należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektu zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych (PKOB)
8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący sposób zagospodarowania terenu oraz przeznaczenia obiektów na danym terenie, który może istnieć jako funkcja samodzielna lub uzupełniona innymi funkcjami dopuszczonymi planem;
9) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które będą uzupełniać przeznaczenie podstawowe lub zostały dopuszczone planem i nie występują samodzielnie na danym terenie;

10) usługach i zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć rodzaj działalności oraz związane z tą działalnością budynki lub ich części i obiekty wraz z zagospodarowaniem terenu, przeznaczone na działalność usługową i handlową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD);
11) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na działce (obliczonej przy użyciu Polskiej Normy PN–ISO 9836), do powierzchni działki, rozumianej jako działka budowlana w myśl ustaleń planu;
12) wskaźniku powierzchni zabudowy do powierzchni działki - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na działce (obliczonej przy użyciu Polskiej Normy PN–ISO 9836), do powierzchni działki budowlanej;
13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w myśl przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
14) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną w sposób określony w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
15) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i budowli dopuszczoną ustaleniami planu na danym terenie;
16) dachu płaskim, należy przez to rozumieć przekrycie obiektu o spadku nie przekraczającym 10 stopni;
17) dachu spadowym - należy przez to rozumieć dach o pochyłych głównych połaciach dachowych ze spadku większym niż 10 stopni;
18) kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą krawędź załamania głównych połaci dachowych dachu spadowego;
19) obiekcie służącym reklamie - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt lub urządzenie zawierające treści reklamowe, które nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane;
20) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także takie których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
21) pas technologiczny linii wysokiego napięcia 220 kV - należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości po 25 m mierzonej w rzucie poziomym w obu kierunkach od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, związany z ograniczeniami w sposobie zagospodarowania i użytkowaniu terenu oraz oddziaływaniem linii, ustalony przez przedsiębiorstwo energetyczne;
22) pas ochronny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV- należy przez to rozumieć pas terenu mierzony w rzucie poziomym od skrajnego przewodu linii, związany z ograniczeniami w sposobie zagospodarowania i użytkowaniu terenu oraz oddziaływaniem linii na podstawie przepisów odrębnych.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenu

§ 5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami:
   1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) **U** - tereny zabudowy usługowej;
   3) **UT** - tereny usług turystyki i rekreacji;
   4) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
   5) **R** – tereny rolnicze;
   6) **ZP** - tereny zieleni;
   7) **ZE** - tereny zieleni niskiej;
   8) **KD** - tereny dróg publicznych;
   9) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
   10) **KDX** - tereny dróg pieszo-jezdnych.
2. Symbol literowy użyty w tekście i rysunku planu stanowi o przeznaczeniu terenu, oznaczenie cyfrowe dodane po symbolu literowym w przypadku następujących rodzajów terenów: **RM** - obejmującym tereny **RM1** i **RM2**; **ZE** - obejmującym tereny **ZE1** i **ZE2**, oznacza zróżnicowanie ustaleń szczegółowych dla danego terenu, przy zachowaniu tego samego rodzaju przeznaczenia określonego symbolem literowym.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

Zagospodarowanie terenu oraz jego zabudowa pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
6) walory ekonomiczne przestrzeni;
7) prawo własności;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
9) potrzeby interesu publicznego;
10) wymagania przepisów odrębnych.

§ 7.

1. Nową zabudowę należy sytuować w uwzględnieniem ustaleń ogólnych planu oraz ustaleń szczegółowych dla danego terenu.
2. W stosunku do zabudowy istniejącej, ustala się prawo jej dotychczasowego użytkowania i wykonywania remontów. W przypadku przebudowy, dobudowy, nadbudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, należy stosować ustalenia niniejszego planu.
3. Dla każdej działki budowlanej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Powierzchnię terenu biologicznie czynną działki budowlanej należy zagospodarować zielenią o zróżnicowanych formach, zieleń wzdłuż granicy działki z pasem drogowym przyległych dróg publicznych powinna spełniać funkcję zieleni izolacyjnej.

5. Na poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu.
6. Ustalenia planu dotyczące minimalnej wielkości działki budowlanej nie dotyczą nowo wydzielanych działek gruntu przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, a także działek przeznaczonych na potrzeby infrastruktury technicznej, komunikacji, pod dojścia lub dojazdy, dla których plan nie ustala ograniczeń w sprawie minimalnej powierzchni lub szerokości frontu.
7. Zabrania się grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu powierzchniowych wód publicznych Jeziora Licheńskiego, odpowiednio do przepisów odrębnych.
8. Na terenie objętym planem ustala się zakaz sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m2.
9. Na każdej działce budowlanej można usytuować nie więcej niż jeden obiekt służący reklamie. Wysokość obiektów reklamowych nie może przekraczać maksymalnej wysokości zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu dla danego terenu.
10. Obiekty budowlane stanowiące przeszkodę lotniczą, przed pozwoleniem na ich budowę, wymagają zgłoszenia do organów właściwych w zakresie przeszkód lotniczych, tj. do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w zakresie przeszkód lotniczych o wysokości równej lub większej niż 50 m npt, a o wysokości powyżej 100m npt również do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, odpowiednio do przepisów odrębnych.

Rozdział 4.
Ustalenia ogólne w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów w zakresie ochrony przyrody:

1) Na terenach objętych planem położonych w granicach Goplańsko-Kujawskiego obszaru chronionego krajobrazu, ustanowionego uchwałą nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r. w sprawie ustalenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa konińskiego i zasad korzystania z tych terenów, obowiązującą nadal na mocy Obwieszczenia Wojewody Wielkopolskiego z dnia 24 marca 1999 r w sprawie wykazu aktów prawa miejscowego obowiązujących na terenie Województwa Wielkopolskiego, realizowane przedsięwzięcia nie mogą być sprzeczne z celami ochrony ustanowionymi dla tego obszaru oraz przepisami prawa w zakresie ochrony przyrody i ochrony środowiska. W tym celu należy stosować się do ustaleń planu oraz obowiązujących przepisów odrębnych. Na terenie Goplańsko-Kujawskiego obszaru chronionego krajobrazu, zgodnie z jego obecnym stanie prawnym, brak przepisów wykonawczych oraz zakazów ustalanych w trybie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. W granicach Goplańsko-Kujawskiego obszaru chronionego krajobrazu znajdują się wszystkie tereny objęte planem.
2) W strefie przybrzeżnej Jeziora Licheńskiego, teren w odległości minimum 20 m od linii brzegu, podlega wyłączeniu spod zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną na rysunku planu. Urządzanie kąpielisk, miejsc kąpieli oraz budowa pomostów w strefie przybrzeżnej podlega przepisom odrębnym.
3) Powierzchnie terenu niezabudowane i nieutwardzone działek należy urządzić jako teren biologicznie czynny, przede wszystkim zagospodarować zielenią lub uprawami roślinnymi. Należy zachować w możliwie maksymalnym stopniu istniejący zdrowy drzewostan.

4) Obowiązuje zakaz prowadzenia prac trwale naruszających stosunki gruntowo - wodne w stopniu uniemożliwiającym zachowanie równowagi przyrodniczej.

§ 9.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

1) W sposobie zagospodarowania terenów należy stosować zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju mając na względzie ochronę zasobów środowiska przyrodniczego oraz walorów krajobrazu naturalnego i kulturowego.
2) Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej celu publicznego.
3) Dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do poszczególnych rodzajów terenów należy przyjmować w następujący sposób: na terenach oznaczonych w planie symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami **UT** i **ZP** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych. Pozostałe tereny objęte planem nie zostały zaliczone do terenów wymagających ochrony akustycznej.
4) Dla ochrony klimatu akustycznego na terenie działek budowlanych, na których zostaną zlokalizowane obiekty mogące stanowić źródło hałasu, należy stosować pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki oraz inne środki techniczne i organizacyjne zapewniające utrzymanie dopuszczalnego poziomu hałasu przy granicy działki z terenem chronionym pod względem akustycznym.
5) Na terenach objętych planem położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 151 Turek - Konin – Koło, stanowiącego zbiornik wodonośny trzeciorzędowy - kredowy, wszelkie działania powinny mieć na uwadze ochronę zasobów wód podziemnych stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Należy prowadzić ochronę czynną i bierną zbiornika, przede wszystkim poprzez stosowanie na terenach zabudowy systemów kanalizacji zbiorowej, a w miejscach gdzie nie jest to możliwe, systemów kanalizacji indywidualnej. Obowiązuje zakaz odprowadzania zanieczyszczonych ścieków bytowych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu i wód gruntowych. Stosowanie zbiorników bezodpływowych na ścieki należy poddać ścisłemu rygorowi ich systematycznego opróżniania przez wyspecjalizowane firmy. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 151 znajdują się tereny określone w załącznikach nr 1, nr 2 i nr 3 do uchwały.

§ 10.

Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

1) Na obszarze objętym planem w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz przepisach gminnych.
2) Każda posesja musi mieć zapewnione odpowiednie miejsca do selektywnego gromadzenia odpadów.
3) Odpady powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi, a jeżeli jest on niemożliwy z przyczyn technologicznych, lub jest nieuzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, to odpady te należy unieszkodliwiać w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz planami gospodarki odpadami.
4) Gospodarkę odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

5) Masy ziemne, powstające w trakcie prowadzenia robót budowlanych i przemieszczane w trakcie prowadzonych prac ziemnych, należy wykorzystać do niwelacji terenu w miejscu realizacji inwestycji lub zagospodarować na terenie własnym, a w sytuacji kiedy nie będą mogły być wykorzystane w ten sposób, należy zagospodarować zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.

Na terenach objętym planem nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie tym nie występują rozpoznane relikty archeologiczne, jednakże w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi – należy wstrzymać roboty i niezwłocznie powiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.

Na terenach objętym planem nie ustala się obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w art. 2 p. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 13.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów dla poszczególnych terenów odpowiednio do rodzaju przeznaczenia określonego w planie symbolem literowym lub literowo - cyfrowym, należy przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale III pt. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.
2. Minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji dla poszczególnych terenów należy przyjmować zgodnie z przepisami zawartymi w rozdziale 10 §25 ustaleń planu dotyczącymi zasad kształtowania układu komunikacji.
3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów należy stosować łącznie z ustaleniami ogólnymi planu.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 14.

1. Obszar objęty planem określony w załączniku nr 3 położony w Smólnikach znajduje się w granicach terenu górniczego Lubstów, a teren określony w załączniku nr 4 w

Szyszyńskich Holendrach w granicach terenu górniczego Pątnów, z tego względu prace budowlane należy projektować i realizować z uwzględnieniem warunków geotechnicznych dotyczących bezpieczeństwa posadowienia oraz zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego.

2. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, z tego względu wymagań w tym zakresie nie ustala się.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 15.

Nie ustala się obowiązku przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 16.

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości, a także łączenie działek w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Podział nieruchomości dopuszczalny jest pod warunkiem, że dla każdej działki budowlanej zostanie zapewniony dostęp do drogi publicznej.
3. Linie główne podziałów geodezyjnych terenu na działki budowlane należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczającej pas drogowy przyległych dróg, lub równoległe do granic działki podlegającej podziałowi, w obu przypadkach z dopuszczeniem tolerancji +/- 10 stopni. Dopuszcza się inny kierunek linii podziału geodezyjnego w sposób uzasadniony sytuacją w terenie lub istniejącym zainwestowaniem.
4. Na terenach oznaczonych **MN** ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 800 m2, minimalną szerokość frontu 20 m, maksymalną szerokość frontu bez ograniczeń.
5. Na terenach oznaczonych **U** ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 400 m2, minimalną szerokość frontu 16 m, maksymalną szerokość frontu bez ograniczeń.
6. Na terenach oznaczonych **UT** ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 3000 m2, minimalną szerokość frontu 30 m, maksymalną szerokość frontu bez ograniczeń.
7. Na terenach oznaczonych **RM** ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 3000 m2, minimalną szerokość frontu 30 m, maksymalną szerokość frontu bez ograniczeń.

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 17.

Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować przede wszystkim w liniach rozgraniczających dróg, w tym: dróg publicznych, dróg wewnętrznych, dróg pieszo-jezdnych.
2) Dopuszcza się usytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz praw własności.
3) Do urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej należy zapewnić niezbędny do ich utrzymania dostęp.

4) W przypadku zaistnienia kolizji pomiędzy obiektami infrastruktury technicznej a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się ich przełożenie, przebudowę lub skablowanie w przypadku napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz napowietrznych linii telekomunikacyjnych.
5) Jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne z którymi inwestycja wejdzie w kolizję, lokalizację planowanej budowy i sposób rozwiązania kolizji należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
6) Jeżeli w trakcie realizacji inwestycji i prowadzonych robót ziemnych dojdzie do uszkodzenia urządzeń melioracji szczegółowej, wymagana jest ich naprawa lub odbudowa celem przewrócenia prawidłowego funkcjonowania.

§ 18.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
1) Zaopatrzenie odbiorców w wodę należy projektować z gminnej sieci wodociągowej.
2) Na terenach pozbawionych istniejącej gminnej sieci wodociągowej, należy przewidzieć jej budowę i rozbudowę na bazie istniejącej sieci gminnej.
3) Na zewnętrznej sieci wodociągowej należy przewidzieć hydranty przeciwpożarowe do zewnętrznego gaszenia pożarów odpowiednio do przepisów odrębnych.
4) Dopuszcza się indywidualne ujęcia wody na warunkach określonych obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 19.

Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych:
1) Ścieki bytowe należy odprowadzać poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków.
2) Do czasu rozbudowy sieci kanalizacji zbiorowej w sposób umożliwiający przyłączenie nowo powstających obiektów, ścieki bytowe należy odprowadzać do indywidualnych zbiorników bezodpływowych systematycznie opróżnianych i wywóz ścieków do punktu zlewnego przy gminnej oczyszczalni ścieków.
3) Na terenach gdzie rozbudowa sieci zbiorowej kanalizacji sanitarnej nie jest ekonomicznie uzasadniona, ścieki bytowe należy odprowadzać do indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych ścieków systematycznie opróżnianych i wywóz ścieków do punktu zlewnego przy gminnej oczyszczalni ścieków.
4) Powstawania ścieków przemysłowych na obszarze opracowania planu nie przewiduje się.
5) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach pozbawionych możliwości przyłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej należy rozwiązać indywidualnie w sposób zapewniający ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych.
6) Przewiduje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych czystych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
7) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni podlegających zanieczyszczeniom substancjami zagrażającymi środowisku należy odprowadzać po zastosowaniu

urządzeń podczyszczających zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

8) Zakazuje się odprowadzania ścieków oraz wód opadowych nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych oraz do wód powierzchniowych.

§ 20.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną i środki łączności:

1) Zasilanie w energię elektryczną należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
2) Na terenie, gdzie wystąpi zwiększenie zapotrzebowania w zakresie zasilania w energię elektryczną, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego oraz niskiego napięcia, odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne, bez względu na to czy w planie została określona taka lokalizacja. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest konieczne zachowanie linii zabudowy ustalonej w planie. Szczegółowy sposób i zakres rozbudowy sieci określi przedsiębiorstwo energetyczne na etapie realizacji poszczególnych przedsięwzięć. Lokalizację nowoprojektowanych stacji transformatorowych wraz z wydzieleniem niezbędnej do tego celu działki, można przewidywać w granicach poszczególnych terenów funkcjonalnych jako funkcję uzupełniającą.
3) Nowoprojektowaną sieć elektroenergetyczną służącą zaopatrzeniu odbiorców w energię elektryczną, wraz z przyłączami, należy przede wszystkim realizować jako sieć kablową, jednak w przypadkach uzasadnionych istotnymi względami techniczno - ekonomicznymi, dopuszcza się linie napowietrzne.
4) Na terenie objętym planem nowe sieci telekomunikacyjne należy planować jako kablowe lub bezprzewodowe.
5) Inwestycje w zakresie łączności publicznej należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 21.

Ustala się następujące warunki, zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wzdłuż tras przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:

1. W stosunku do linii średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia NN 0,4 kV.
   1) Ustala się pas ochronny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV, o szerokości mierzonej w rzucie poziomym od skrajnych przewodów linii po 5 m w obu kierunkach, oraz wzdłuż linii elektroenergetycznych niskiego napięcia NN 0,4 kV, o szerokości mierzonej w rzucie poziomym od skrajnych przewodów linii po 3 m w obu kierunkach, gdzie planowanie i wykonywanie robót budowlanych ograniczone jest przepisami w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy. W pasie ochronnym napowietrznych linii SN i NN obowiązuje zakaz wznoszenia wszelkich budynków nie związanych z funkcjonowaniem sieci elektroenergetycznej, lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, sytuowania masztów i podobnych budowli oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.
   2) W pasie ochronnym napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i NN musi zawierać się ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie linii, wynikające z przepisów z zakresu ochrony środowiska dotyczących emisji pola elektromagnetycznego oraz hałasu.

3) W przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i NN, ustalone ograniczenia i szerokości pasów ochronnych nie obowiązują, w przypadku przebudowy - przeniesienia linii napowietrznej w inne miejsce, pas ochronny należy odnosić do linii w jej nowym przebiegu.

2. W stosunku do linii wysokiego napięcia WN 220 kV.
   1) W pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV Pątnów - Włocławek Azoty, ustalonym przez przedsiębiorstwo energetyczne o zasięgu 25 m mierzonym od osi linii w rzucie poziomym w obu kierunkach i szerokości łącznej 50 m, obowiązują następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu: zakaz lokalizowani budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zakaz sytuowania masztów i podobnych budowli, zakaz nasadzeń zieleni wysokiej. Warunki lokalizacji wszelkich obiektów w pasie technologicznym linii 220 kV należy uzgadniać z właścicielem linii PSE S.A. z siedzibą w Konstancinie – Jeziornie. Do linii elektroenergetycznej musi być zapewniony dostęp w celu prac eksploatacyjnych. W pasie technologicznym linii WN 220 kV dopuszcza się jej odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę.
   2) W granicach ustalonego pasa technologicznego linii 220 kV musi zawierać się ponadnormatywne oddziaływanie linii, wynikające z przepisów z zakresu ochrony środowiska dotyczących emisji pola elektromagnetycznego oraz hałasu.
   3) W odległości 30 m mierzonej w rzucie poziomym od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV (38 m od osi istniejącej linii 220 kV Pątnów - Włocławek Azoty) obowiązują przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych.

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło, należy stosować indywidualne źródła ciepła z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem ich sprawności, a także energii z wysokoefektywnych systemów alternatywnych i ze źródeł odnawialnych.

§ 23.

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się budowę sieci gazowych średniego ciśnienia oraz gazowej sieci rozdzielczej na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.
2. Dla sieci gazowych należy zachować strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenach nie wyposażonych w sieć gazową, na działkach budowlanych dopuszcza się zbiorniki na gaz płynny dla potrzeb indywidualnych.

§ 24.

Ustala się następujące zasady kształtowania układu komunikacyjnego:
   1) Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić poprzez drogi publiczne, drogi wewnętrzne, w tym również pieszo - jezdne oraz poprzez dojazdy i dojścia w granicach terenów funkcjonalnych.
   2) W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej nie związanej z drogą zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach uzgodnionych z zarządcą / właścicielem drogi.

3) Połączenie dróg wewnętrznych z drogami publicznymi oraz zjazdy na posesje z dróg publicznych należy realizować zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych i obowiązującymi w tym zakresie warunkami technicznymi.
4) Zjazdy na posesje z dróg wewnętrznych należy realizować na warunkach uzgodnionych z właścicielem drogi.
5) W sposobie zagospodarowania terenów i ich obsługi komunikacyjnej należy uwzględnić wymagania przepisów w zakresie dróg pożarowych.
6) W granicach poszczególnych terenów dopuszcza się wydzielone dojazdy i dojścia o szerokości dostosowanej do ich funkcji, obowiązujących warunków technicznych i przepisów odrębnych.
7) Miejsca do parkowania w ilości odpowiedniej do potrzeb i funkcji terenu inwestor jest zobowiązany zapewnić w postaci miejsc postojowych w granicach działki własnej lub terenu do którego posiada tytuł prawny, przy czym miejsce w garażu liczone jest jak miejsce postojowe. Ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc postojowych:
   a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i terenów zabudowy zagrodowej **RM** należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, jeśli powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego przekracza 100 m2, 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, dodatkowo 1 miejsce postojowe jeden lokal użytkowy wydzielony w budynku mieszkalnym jednorodzinnym i 1 miejsce postojowe na jeden pokój gościnny w gospodarstwach agroturystycznych;
   b) dla terenów zabudowy usługowej **U** należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 30 m2 powierzchni sprzedaży w przypadku obiektów handlowych, a w przypadku pozostałych obiektów usługowych, co najmniej 1 miejsce na każde 50 m2 powierzchni użytkowej obiektu;
   c) dla terenów usług turystyki i rekreacji **UT** i terenów zieleni **ZP** miejsca postojowe należy przewidzieć w ilości co najmniej 1 miejsce na jedno stanowisko obozowania, 1 miejsce na jeden pokój gościnny, 1 miejsce postojowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego nie będącego obiektem zakwaterowania, lecz łącznie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1500 m2 powierzchni terenu;
   d) na terenach zabudowy usługowej **U**, usług turystyki i rekreacji **UT** oraz w gospodarstwach agroturystycznych na terenach **RM** należy zapewnić miejsca do parkowania rowerów w ilości nie mniej niż 30% łącznej ilości miejsc postojowych obliczonej wg. powyższych wskaźników.
8) Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać odpowiednio do przepisów odrębnych.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

Rozdział 11.
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 25.

Na terenach oznaczonych symbolem **MN** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe zajmujące do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

§ 26.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) na terenach **MN** można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki garażowe, gospodarcze lub gospodarczo-garażowe oraz obiekty i urządzenia towarzyszące;
2) budynek mieszkalny można realizować jako samodzielny lub połączony z budynkiem garażowym lub gospodarczym;
3) w budynku mieszkalnym można wydzielić lokal użytkowy na cele usług nieuciążliwych zajmujący nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
4) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - 0,05 / 0,60
   b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,35
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 35 %
   d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 9,00 m
   e) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i garażowego - 6,50 m dla dachu spadowego oraz 4,50 m dla dachu płaskiego
   f) maksymalna wysokość budowli – 10,00 m
   g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego - 2
   h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego - 1 plus dopuszczalne poddasze nieużytkowe
   i) spadek głównych połaci dachowych budynku mieszkalnego – od 20 do 45 stopni
   j) spadek głównych połaci dachowych budynku gospodarczego i garażowego - od 15 do 45 stopni lub dach płaski.
   k) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 800 m2.
5) budynki na działce należy sytuować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w rysunku planu;
6) budynku gospodarcze i garażowe można sytuować ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy, jeśli z rysunku planu nie wynika inaczej, przy czym długość tak usytuowanych ścian budynków gospodarczych i garażowych nie może być większa niż 10 m łącznie wzdłuż jednej granicy;
7) dachy budynków mieszkalnych należy realizować jako dwuspadowe lub wielospadowe i kryć dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach zbliżonych do dachówki naturalnej: ceglastym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub pochodne;
8) dachy budynków gospodarczych i garażowych należy realizować jako dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe lub płaskie, materiał pokrycia jak w ustaleniach dla budynków mieszkalnych, ewentualnie blachą lub papą, kolor pokrycia jak w ustaleniach dla budynków mieszkalnych;
9) główną kalenicę dachu budynków mieszkalnych należy sytuować równoległe lub prostopadle do frontowej granicy działki budowlanej lub do granicy bocznej, z tolerancją +/- 10 stopni, budynki towarzyszące należy sytuować w układzie analogicznym jak budynek mieszkalny;
10) wysokość maksymalną i kształt dachu określone dla budynków gospodarczych, należy odnosić także do wiat i wolnostojących zadaszeń;

11) dopuszcza się wykonanie piwnic pod budynkami pod warunkiem, że poziom podłogi parteru nie przekroczy wysokości 90 cm ponad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku;
12) ogrodzenie działki od strony przyległych dróg powinno mieć wysokość nie przekraczającą 160 cm i strukturę ażurową o powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni ogrodzenia;
13) zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych od strony pasa drogowego dróg publicznych.

Rozdział 12.
U - tereny zabudowy usługowej

§ 27.

Na terenach oznaczonych symbolem **U** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa,
- przeznaczenie uzupełniające: zieleń towarzysząca.

§ 28.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) na terenach zabudowy usługowej **U** można lokalizować budynki i obiekty usługowe oraz obiekty towarzyszące;
2) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - 0,01 / 0,80
   b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,50
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 20 %
   d) maksymalna wysokość budynków z dachem spadowym - 10,00 m
   e) maksymalna wysokość budynków z dachem płaskim - 4,50 m
   f) maksymalna wysokość budowli – 10 m
   g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 2
   h) spadek głównych połaci dachowych budynków - od 20 do 45 stopni lub dach płaski.
   i) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 400 m2.
3) budynki na działce należy sytuować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w rysunku planu.
4) dachy budynków należy realizować jako dwuspadowe lub wielospadowe, pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą w kolorach: ceglastym, czerwonym, brązowym, grafitowym, szarym, lub zgaszonej zieleni, dopuszcza się dachy płaskie o pokryciu dowolnym, zadaszenia przezierne o spadku jak dla dachów spadowych lub płaskich, a także konstrukcje lekkie w postaci zadaszeń namiotowych o spadku dowolnym i dowolnej kolorystyce;
5) główną kalenicę dachu budynków należy sytuować równoległe lub prostopadle do frontowej granicy działki lub do granicy bocznej, z tolerancją +/- 10 stopni;
6) wysokość maksymalną i kształt dachu dla budynków, należy odnosić także do wiat i wolnostojących zadaszeń;
7) dopuszcza się wykonanie piwnic pod budynkami pod warunkiem, że poziom podłogi parteru nie przekroczy wysokości 90 cm ponad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku;

8) ogrodzenie działki od strony przyległych dróg powinno mieć wysokość nie przekraczającą 160 cm i strukturę ażurową o powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni ogrodzenia;
9) zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych od strony pasa drogowego dróg publicznych.

Rozdział 13.
UT- tereny usług turystyki i rekreacji

§ 29.

Na terenach oznaczonych symbolem **UT,** obejmującym tereny **UT1** i **UT2** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyki, rekreacji i wypoczynku,
- przeznaczenie uzupełniające: zieleń towarzysząca.

§ 30.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **UT** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) tereny **UT** przeznacza się na cele usług turystyki, rekreacji i wypoczynku z zielenią towarzyszącą, w tym: teren **UT1** w obrębie Niedźwiady na cele turystyki, rekreacji i wypoczynku, związane położeniem w sąsiedztwie jeziora Licheńskiego, teren **UT2** w obrębie Smólniki na cele turystyki wiejskiej połączonej z funkcją rekreacyjno - wypoczynkową;
2) na terenach **UT** można lokalizować budynki i obiekty oraz elementy zagospodarowania terenu służące celom turystyki, rekreacji i wypoczynku, w tym także obiekty związane z zakwaterowaniem i wyżywieniem, kempingi, pola biwakowe, miejsca plażowania, obiekty małej architektury, urządzenia sportowo – rekreacyjne;
3) dopuszcza się sytuowanie budowli i obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji nie będących budynkami, np. przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych, lekkich zadaszeń itp;
4) zabudowie i zagospodarowaniu terenów **UT** musi towarzyszyć zieleń o zróżnicowanych formach i funkcji rekreacyjnej;
5) na terenie **UT1** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - 0,0001 / 0,15
   b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,10
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 50 %
   d) spadek głównych połaci dachowych budynków – maksymalnie 60 stopni lub dach płaski
   e) maksymalna wysokość budynków z dachem spadowym o kącie pochylenia głównych połaci od 45 do 60 stopni - 7,00 m
   f) maksymalna wysokość budynków z dachem spadowym o kącie pochylenia głównych połaci mniejszym niż 40 stopni - 5,50 m
   g) maksymalna wysokość budynków z dachem płaskim - 4,50 m
   h) maksymalna wysokość budowli – 9,00 m
   i) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 2, w tym druga kondygnacja wyłącznie jako poddasze
   j) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000 m2;

6) na terenie **UT2** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - 0,0001 / 0,20
   b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,15
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 50 %
   d) spadek głównych połaci dachowych budynków – od 25 do 60 stopni lub dach płaski
   e) maksymalna wysokość budynków z dachem spadowym - 10,00 m
   f) maksymalna wysokość budynków z dachem płaskim - 4,50 m
   g) maksymalna wysokość budowli – 12,00 m
   h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 2
   i) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000 m2;
7) budynki oraz inne obiekty kubaturowe należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w rysunku planu;
8) ustala się dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym spadku przeciwległych połaci dachowych, pokrycie dachów dachówką lub materiałem imitującym dachówkę i inne pokrycia naturalne, ewentualnie blachą lub papą, pokrycia w kolorach: ceglastym, czerwonym, brązowym, grafitowym, szarym lub zgaszonej zieleni, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do granic działki z tolerancją +/- 10 stopni, dachy płaskie o pokryciu dowolnym;
9) dopuszcza się lekkie przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne o dowolnej geometrii i kolorystyce;
10) wysokość maksymalną określoną dla budynków, należy odnosić także do wiat i wolnostojących zadaszeń;
11) w ramach jednej działki zabudowa powinna tworzyć harmonijną całość, budynki o tym samym przeznaczeniu powinny mieć ten sam rodzaj dachu, spadek połaci i kolor pokrycia oraz taką samą lub zbliżoną tonację kolorystki elewacji;
12) na terenie **UT1** nie dopuszcza się lokalizacji budynków z piwnicami, na terenie **UT2** dopuszcza się wykonanie pod budynkami piwnic pod warunkiem, że poziom podłogi parteru nie przekroczy wysokości 90 cm ponad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku.

Rozdział 14.
RM - tereny zabudowy zagrodowej

§ 31.

Na terenach oznaczonych symbolem **RM,** obejmującym tereny **RM1, RM2** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i agroturystycznych
- przeznaczenie dopuszczalne: usługi związane z obsługą rolnictwa.

§ 32.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) na terenach **RM1, RM2** można lokalizować budynki mieszkalne, budynki gospodarcze w gospodarstwach rolnych i agroturystycznych, oraz inne budynki, obiekty i urządzenia służące rolnictwu i agroturystyce;

2) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - 0,0001 / 0,20
   b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,20
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 60 %
   d) spadek głównych połaci dachowych budynku mieszkalnego – od 20 do 45 stopni
   e) spadek głównych połaci dachowych pozostałych budynków - od 20 do 45 stopni lub dach płaski.
   f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 10,00 m
   g) maksymalna wysokość pozostałych budynków - 10,00 m dla dachu spadowego oraz 5,00 m dla dachu płaskiego
   h) maksymalna wysokość budowli – 12,00 m
   i) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego - 2
   j) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych pozostałych budynków - 2
   k) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000 m2
3) budynki na działce należy sytuować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w rysunku planu.
4) dachy budynków mieszkalnych należy realizować jako dwuspadowe lub wielospadowe, pokrycie dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub inne pokrycia naturalne w kolorach ceglastym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub zgaszonej zieleni;
5) dachy pozostałych budynków należy realizować jako dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe lub płaskie, materiał pokrycia jak w ustaleniach dla budynków mieszkalnych, ewentualnie blachą lub papą, kolor pokrycia jak w ustaleniach dla budynków mieszkalnych lub szary;
6) dopuszcza się na obiektach i budynkach niemieszkalnych lekkie przekrycia systemowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne o dowolnej geometrii i kolorystyce;
7) główną kalenicę dachu budynków mieszkalnych należy sytuować równoległe lub prostopadle do frontowej granicy działki lub do granicy bocznej z tolerancja +/- 10 stopni, budynki towarzyszące należy sytuować w układzie analogicznym jak budynek podstawowy;
8) wysokość maksymalną określoną dla budynków, należy odnosić także do wiat i wolnostojących zadaszeń;
9) dopuszcza się wykonanie piwnic pod budynkami pod warunkiem, że zostaną uwzględnione warunki gruntowo - wodne istniejące w miejscu posadowienia budynku a poziom podłogi parteru nie przekroczy wysokości 90 cm ponad poziomem terenu;
10) obsługę komunikacyjną terenu **RM2** należy zapewnić za pomocą dojazdu i dojścia poprzez teren **UT2;**
11) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko związanych z chowem i hodowlą zwierząt w ilości 40 i powyżej 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych);
12) w otoczeniu obiektów zabudowy zagrodowej należy stosować pasy zieleni izolacyjnej oraz inne dostępne środki techniczne i organizacyjne ograniczające ewentualne oddziaływanie prowadzonej działalności na zabudowę sąsiednią o innym przeznaczeniu.

1) szerokości pasa drogowego dla poszczególnych odcinków dróg wewnętrznych należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu;
2) drogę wewnętrzną należy przeznaczyć dla ruchu pojazdów i pieszych, w granicach pasa drogowego można sytuować jezdnię, chodniki, ścieżki rowerowe, parkingi, place, dojazdy do posesji, zieleń oraz urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej.

Rozdział 20.
KDX - teren dróg pieszo-jezdnych

§ 42.

Na terenie oznaczonym symbolem **KDX** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
- teren dróg wewnętrznych – droga pieszo-jezdna

§ 43.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KDX** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenu:
1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu i istniejącymi podziałami geodezyjnymi;
2) w granicach pasa drogowego należy sytuować drogę pieszo-jezdną oraz w zależności od potrzeb urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej.

Rozdział 21.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania obiektów

§ 44.

1. Tereny objęte planem mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania w sposób ustalony niniejszym planem.
2. Nie dopuszcza się wprowadzania nowych form tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu niezgodnego z przeznaczeniem ustalonym planem.
3. W odniesieniu do tymczasowych obiektów budowlanych przewidzianych do użytkowania przez okres dłuższy niż 120 dni licząc od dnia rozpoczęcia budowy, należy stosować ustalenia niniejszego planu.
4. Ograniczenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania terenu oraz obiektów tymczasowych, nie dotyczą zaplecza placów budowy.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 22.
Ustalenia końcowe

§ 45.

1. Przeznacza sie na cele nierolnicze grunty rolne w granicach terenu objętego planem, z wyjątkiem terenów rolniczych oznaczonych symbolem R oraz terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych w planie symbolem RM, obejmujących tereny RM1 i RM2.
2. Przeznacza sie na cele nieleśne grunty leśne w granicach terenu objętego planem o powierzchni 1,4580 ha, niestanowiące własności Skarbu Państwa, położone na działce nr 38 w obrębie geodezyjnym Smólniki, na podstawie zgody Marszałka Województwa Wielkopolskiego, decyzja nr DR-I.7151.72.2014 z dnia 03.10.2014r., w tym grunty leśne o powierzchni 1,0300 ha na terenie oznaczonym w planie symbolem RM2, które przeznacza się na cele rolnicze oraz grunty leśne o powierzchni 0,4280 ha na terenie

oznaczonym symbolami UT2 i KDW, które przeznacza się na cele nieleśne i nierolnicze, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 46.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów objętych planem w następującej wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** i **RM** w wysokości 10%;
2) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **UT** w wysokości 20%;
3) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

§ 47.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ślesin.

§ 48.

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Ślesin.

§ 49.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

Stanisław Chrzanowski