

UCHWAŁA NR 447/XLIII/14
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN
z dnia 13 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Mikorzyn – część północna

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 65/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Mikorzyn, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Mikorzyn, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślesin” (uchwała Nr 290/XXXI/13 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 12 marca 2013 r.).

2. Granice 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. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunkach planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów i wiążące ustalenia niniejszej uchwały z rysunkiem planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, nie są ustaleniami niniejszego planu, lecz mają charakter informacyjny:

- 1) granice obrębów ewidencji gruntów;
- 2) linie podziału wewnętrznego terenów - postulowane;
- 3) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dachy płaskie** – dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 10⁰;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca najbliższe położenie frontowej ściany budynku względem frontu działki; dopuszcza się

- przekroczenie tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, tarasy itp., jednak nie więcej niż o 1,5 m; lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej nie wymaga zachowania linii zabudowy;
- 3) **pas technologiczny linii elektroenergetycznej** – wolny od zabudowy kubaturowej pas terenu pod linią elektroenergetyczną, w którym zawierają się wszelkie oddziaływania, wymagany dla celów konserwacji lub ochrony przed niekorzystnymi oddziaływaniami, o szerokości określonej według obowiązujących norm;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **powierzchnia zabudowy** – sumaryczna powierzchnia zewnętrznego obrysu wszystkich budynków 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) **szylidy** – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, będące oznaczeniem siedziby lub miejsca świadczenia usług;
- 9) **tablice reklamowe** – nośniki informacji wizualnej w dowolnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, zawierające treści reklamowe;
- 10) **teren** – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
- 11) **uciążliwości dla działek sąsiednich** – działania powodujące poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 12) **usługi bytowe** – usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu potrzeb podstawowych, jak: zakłady usługowe (fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, szklarskie, itp.), handel detaliczny, biura, gabinety lekarskie itp.;
- 13) **wielkopowierzchniowe obiekty handlowe** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m².

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

- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MN(U)** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
- **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
- **ZE** – tereny zieleni nieurządzonej,
- **ZL** – tereny leśne,
- **WS** – tereny wód powierzchniowych,
- **W** – tereny wodociągów,
- **KD-L** – teren drogi publicznej lokalnej,
- **KD-D** – tereny dróg publicznych dojazdowych,
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- § 5. 1. Nową zabudowę należy sytuować w uwzględnieniu 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 budynków istniejących i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej nie wymaga się zachowania ustalonych planem linii zabudowy.
 4. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią 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 użytkowania i 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 m².
 9. Na terenie obiektów produkcyjnych i magazynów, 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.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) Zakazuje się lokalizacji produkcji i usług zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej i terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o ile przedsięwzięcia te nie wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 3) Wszelkie oddziaływanie poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, związane z planowanym przedsięwzięciem i funkcjonowaniem urządzeń produkcyjno-usługowych, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 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 zagospodarować w sposób wskazany przez służby gminne;

7) W nowoprojektowanych lub przebudowywanych budynkach należy stosować do celów grzewczych i technologicznych niskoemisyjne paliwa płynne, gazowe i stałe zgodnie z przepisami odrębnymi oraz alternatywne źródła energii, z wykluczeniem przydomowych elektrowni wiatrowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej;

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

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obszar objęty planem jest 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.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 9. 1. Ze względu na zakończenie rekultywacji terenów poeksploatacyjnych nie określa się wymagań związanych z położeniem obszaru objętego planem w granicach terenu górniczego Pątnów.

2. Nie określa się wymagań dla terenu Głównego zbiornika wód podziemnych nr 151, przedstawionego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, gdyż nie występuje on na obszarze opracowania planu.

3. Nie określa się wymagań dla terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują na obszarze opracowania planu.
4. Nie określa się wymagań dla terenów zagrożonych powodzią, gdyż zagrożenie powodziowe na obszarze opracowania planu nie występuje.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się łączenie działek w celu utworzenia jednolitej działki budowlanej;
- 3) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
- 4) wymiary wydzielanej działki muszą umożliwiać jej zagospodarowanie zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) szerokość działki w miejscu przeznaczonym na dojazd do budynku, lub szerokość pasa terenu niezbędnego dla ustalenia służebności drogowej na działce sąsiedniej, powinna wynosić co najmniej 4,5 m;
- 6) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o minimalnej szerokości 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.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11 Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi nakazuje się zastosowanie rozwiązań zamiennych;
- 3) ustala się wymóg zgłoszenia właściwym organem lotniczym, zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub wyższej niż 50 m npt.;
- 4) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV nakazuje się zachowanie wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasa technologicznego o szerokości wynoszącej 15 m (2 x 7,5 m w obie strony od osi linii);
- 5) sytuowanie stanowisk pracy musi być zgodnie z przepisami w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;
- 6) w stosunku do napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia wymagane jest zachowanie odległości 3 m od skrajnego przewodu będącego pod napięciem;
- 7) dopuszcza się skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznych.
- 8) skablowanie linii napowietrznych znosi pasy technologiczne.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z drogi krajowej nr 25 (KD-GP) za pośrednictwem dróg gminnych oznaczonych symbolem KD-L i KD-D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi publicznej lokalnej **KD-L**:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się istniejącą szerokość;
- 2) Dopuszcza się zmiany w parametrach zagospodarowania pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych;
- 3) Dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg publicznych dojazdowych **KD-D**:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się istniejącą szerokość;
- 2) Dopuszcza się korekty pasa drogowego wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych, w tym poszerzenie do 8 m i 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów 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.

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

1) Na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się rozbudowę istniejących i lokalizację nowych 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 m²,
- c) dach płaski o nachyleniu połąci do 10⁰;

2) Urządzenia infrastruktury technicznej o wysokości większej niż 50 m nad poziomem terenu, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę podlegają zgłoszeniu do organów właściwych w zakresie przeszkód lotniczych.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Zaopatrzenie działek budowlanych w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 2) Na terenach pozbawionych zbiorczych urządzeń zaopatrzenia w wodę, do czasu ich realizacji, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, po spełnieniu warunków wynikających z przepisów szczególnych.

3. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) Odprowadzanie ścieków docelowo poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) Na terenach nie wyposażonych w zbiorowe urządzenia do odprowadzania ścieków, do czasu ich wyposażenia w kanalizację sanitarną dopuszcza się 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 istniejącej sieci elektroenergetycznej 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, w celu zapewnienia dostępu dla służb eksploatacyjnych i ochrony przed niekorzystnym oddziaływaniem, ustala się pasy technologiczne o minimalnej szerokości:

- 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii SN 15 kV,

- 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii SN 0,4 kV;

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

6) Dopuszcza się przebudowę odcinków sieci elektroenergetycznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów, na warunkach administratora sieci;

7) Skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych znosi ustalone w pkt 4 pasy technologiczne.

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

1) 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.

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 dostęp do gazociągu dla służb eksploatacyjnych operatora sieci gazowych, 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 szczególnych.

Rozdział 9

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki powierzchni zabudowy

§ 14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN – 13MN** 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) 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 6,0 m od pasa drogi lokalnej KD-L,
 - 10,0 m, 7,0 m i 5,0 m od pasa drogi dojazdowej KD-D,
 - 6,0 m i 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW,zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej odległości od dróg dla istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczo-garażowych,
 - e) dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczo-garażowego w odległości 1,5 m od bocznej lub tylnej granicy działki, a także bezpośrednio przy tych granicach,
 - f) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej,
 - 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) obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ustanowionej służebności gruntowej;

5) Parametry zabudowy mieszkaniowej:

a) typ zabudowy – wolnostojący,

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° - 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;

6) Parametry zabudowy gospodarczo-garażowej:

a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym,

b) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja, do 7,0 m,

c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20° - 40° , pokrycie dowolne;

7) Zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 20 m,

b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 800 m².

§ 15. Na terenach oznaczonych rysunku planu symbolem **1MN(U)** – **5MN(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) Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych a przy wyłącznie mieszkaniowej funkcji terenu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) Zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 50% powierzchni działki,

b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- 10,0 m i 5,0 m od dróg dojazdowych KD-D,

- 5,0 m od dróg wewnętrznych KD-W,

zgodnie rysunkiem planu,

d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowego, gospodarczego i garażowego w odległości 1,5 m od bocznej lub tylnej granicy działki, a także bezpośrednio przy tych granicach,

e) zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa może być realizowana jako dobudowana do bryły budynku mieszkalnego albo jako wolnostojące obiekty budowlane,

f) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 2 miejsca parkingowe dla funkcji usługowej,

g) za miejsce parkingowe wymagane w lit. f uważa się także garaż;

5) Parametry zabudowy mieszkaniowej:

a) typ zabudowy – wolnostojący,

b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

c) wysokość całkowita – do 10,0 m,

d) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;

6) Parametry zabudowy usługowej:

a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym,

b) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna,

c) wysokość całkowita – do 7,0 m,

d) dachy – spadziste o nachyleniu głównych połaci 20° - 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dopuszcza się dachy płaskie, kryte dowolnym materiałem;

7) Parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:

- a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
- b) wysokość – jedna kondygnacja,
- c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 15^0 - 30^0 , pokrycie dowolne;
- 8) Zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej – 22 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²; działki wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową – 600 m².

§ 16. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P,U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, z wykluczeniem przedsięwzięć zaliczonych 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:
 - 5 m od drogi wewnętrznej KDW,
 zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe dla klientów oraz 1 miejsce parkingowe na 3 pracowników,
 - e) ustala się obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w przeznaczonych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 3) Parametry zabudowy:
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość całkowita – do 12,0 m,
 - c) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 15^0 - 30^0 , pokrycie z dowolnego materiału, z wykluczeniem papy czarnej, dopuszcza się dachy płaskie, pokryte dowolnym materiałem;
- 4) Zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 1000 m².

§ 17. 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;
- 3) Standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 50% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - 10,0 m od granicy z pasem drogi dojazdowej KD-D,
 - d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe,
 - e) za miejsca parkingowe wymagane w lit. d uważa się także garaż;
- 5) Parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość całkowita – do 10,0 m,
 - c) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20^0 - 45^0 , pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
- 6) Parametry zabudowy gospodarczej i usługowej:

- a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe przy dachu spadzistym,
 - b) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 15⁰-30⁰, pokrycie dowolne;
- 7) Zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość działki budowlanej – 24 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m².

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, z wykluczeniem przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – budynek mieszkalny;
- 3) 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 działki z pasem drogi dojazdowej KD-D,
 - d) w granicach nieruchomości należy zapewnić co najmniej 2 miejsca parkingowe dla klientów oraz co najmniej 1 miejsce parkingowe dla 3 pracowników,
 - e) odpady należy gromadzić w pojemnikach na terenie działki, z zapewnieniem ich segregacji, odbioru i zagospodarowania zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 4) Parametry zabudowy:
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość całkowita – do 12,0 m,
 - c) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 15⁰-45⁰, pokrycie z dowolnego materiału, z wykluczeniem papy czarnej, dopuszcza się dachy płaskie, pokryte dowolnym materiałem;
- 5) Zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 22 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 1000 m².

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie,
 - b) dopuszcza się lokalizację przewodów infrastruktury technicznej.

§ 20. 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.

§ 21. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** - ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych - istniejący rów melioracyjny;
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się odprowadzania wód i ścieków nie spełniających standardów określonych w przepisach odrębnych.

§ 22. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **W** - ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny wodociągów;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej związanej z przeznaczeniem terenu, o parametrach określonych w § 13.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 23. Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń komunikacji, związanych z realizacją docelowego zagospodarowania terenów określonego w planie.

§ 24. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części, przy zachowaniu warunków określonych w planie oraz przepisów odrębnych.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 25. Uchwala się następujące stawki procentowe służące 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:

- a) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN,
- b) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN(U),
- c) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem P,U,
- d) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem RU,
- e) stawkę 0% dla terenów pozostałych.

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

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