UCHWAŁA NR 483/XLVIII/14
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN
z dnia 7 listopada 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Żółwieniec

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 ze zm.) 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 80/VIII/07 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Żółwieniec, Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Żółwieniec, zwany dalej planem.
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 – 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 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) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wiążące ustalenia niniejszej uchwały z rysunkiem planu;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) granica strefy zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są ustaleniami niniejszego planu, lecz mają charakter informacyjny:
1) linie podziału wewnętrznego terenów;
2) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia;
3) zasięg strefy ograniczenia wysokości zabudowy w promieniu 1000m wokół masztu Radiowo-Telewizyjnego Centrum Nadawczego;
4) oznaczenia poza obszarem opracowania planu.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) **dachy płaskie** – dachy o kącie nachyleniu połaci nie większym niż 10^0.
2) **mała gastronomia** – usługa w zakresie gastronomii, polegająca na sprzedaży gotowych, fabrycznie opakowanych wyrobów spożywczych, z dopuszczeniem ich obróbki termicznej;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca najbliższe położenie frontowej ściany budynku względem frontu działki; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, tarasy, schody itp., jednak nie więcej niż o 1,5 m;
4) **pas technologiczny** – wolny od zabudowy kubaturowej pas terenu pod linią elektroenergetyczną, w którym zawierają się wszelkie oddziaływania, wymagany dla celów konserwacji lub ochrony przed niekorzystnymi oddziaływaniami, o szerokości określonej według obowiązujących norm;
5) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
6) **powierzchnia zabudowy** – sumaryczna powierzchnia zewnętrznego obrysu wszystkich budynków oraz utwardzonych nawierzchni działki;
7) **przeznaczenie podstawowe** – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
8) **przeznaczenie dopuszczalne** – sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;
9) **szyldy** – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, będące oznaczeniem miejsca świadczenia usług;
10) **tablice reklamowe** – nośniki informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi, służące informacji o produktach i ich producentach;
11) **teren** – obszar określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
12) **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;
13) **usługi bytowe** – usługi nie należące do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, służące zaspokojeniu potrzeb podstawowych, jak: zakłady fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, szklarskie, itp. oraz handel detaliczny, biura, gabinety lekarskie itp.;
14) **wielkopowierzchniowe obiekty handlowe** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2.

Rozdział 2
Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów i związane z nim oznaczenia literowe:
1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) MN(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
3) ML – tereny zabudowy rekreacyjnej,
4) ML(UH) – tereny zabudowy rekreacyjnej z dopuszczeniem usług handlu,
5) U – tereny usług,
6) UK – tereny obiektów kultu religijnego,
7) ZE – tereny zieleni nieurządzonej,
8) ZL – tereny lasów,
9) WS – tereny wód powierzchniowych,
10) W – tereny wodociągów,
11) KD-L – tereny dróg publicznych – droga lokalna,
12) KD-D – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
13) KDW – tereny dróg wewnętrznych,

14) KDX – tereny ciągów pieszo-jezdnych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nową zabudowę należy sytuować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem oraz ustaleń obowiązujących dla poszczególnych terenów;
2) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z władającym terenem;
3) zachowania ustalonych planem linii zabudowy nie wymaga się dla nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
4) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z 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 usytuowania względem linii zabudowy i użytkowania oraz wykonywanie przebudowy i 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) inwestycja projektowana na działce nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości;
9) w granicach posesji dopuszcza się lokalizację szyldów oraz reklam o powierzchni do 3 m^2;
10) na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) na obszarze objętym planem zakazuje się prowadzenia prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne w stopniu uniemożliwiającym zachowanie równowagi przyrodniczej;
2) należy utrzymywać we właściwym stanie istniejące zadrzewienia oraz stosować nowe nasadzenia zgodne z typem siedliska;
3) powierzchnie nie utwardzone powinny być pokryte zielenią, stanowiąc powierzchnie biologicznie czynne;
4) wszelkie oddziaływanie poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, związane z planowanym przedsięwzięciem, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
5) 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;
6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

§ 7. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
1. Ze względu na położenie terenów objętych planem w granicach Goplańsko-Kujawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego, ustala się:
1) zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych w stopniu uniemożliwiającym zachowania równowagi przyrodniczej;

2) zakazuje się doprowadzania ogrodzeń działek w obrębie obrzeża jeziora Ślesińskiego na odległość mniejszą niż 5 m od linii stałego porostu trawy;
3) w pasie o szerokości 20,0 m od linii stałego porostu trawy nie zezwala się na lokalizację jakiejkolwiek nowej zabudowy, z wyjątkiem dróg pieszych, urządzeń i obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, kąpielisk i przystani wodnych oraz hangarów na sprzęt pływający.
2. Nie określa sie wymagań dla obszaru objętego granicami Terenu górniczego „Pątnów", z uwagi na zakończenie wydobycia węgla.
3. Zagrożenie związane z osuwaniem się mas ziemnych na obszarze opracowania planu nie występuje.
4. Zagrożenie powodziowe na obszarze opracowania planu nie występuje.

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

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

§ 10. Ustala się następujące 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 4,0 m, nie określonych na rysunku planu;
7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości zawarto w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów;
8) szczegółowe zasady podziału na działki budowlane nie dotyczą wydzielania działek dla obiektów infrastruktury technicznej i innych inwestycji celu publicznego, podziałów związanych z regulacją granic nieruchomości oraz wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na terenach położonych w granicach strefy bezpieczeństwa ropociągu „Przyjaźń” w pasie do 20 m od osi skrajnego przewodu ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń i zabudowy kubaturowej oraz nakaz zachowania funkcji rolniczej lub zieleni nieurządzonej;
2) w pasach technologicznych, wyznaczonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy bezpośrednio pod linią elektroenergetyczną oraz w odległości liczonej poziomo od skrajnych przewodów mniejszej niż 5 m po obu stronach linii, zgodnie z przepisami w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;
3) w stosunku do napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia wymagane jest zachowanie odległości 3 m od skrajnego przewodu będącego pod napięciem;
4) skablowanie linii napowietrznych znosi ustalone pasy technologiczne;
5) zakaz nowej zabudowy ustala się w pasie 20 m od linii brzegowej jeziora Ślesińskiego dla terenów zabudowy rekreacyjnej ML;
6) zakaz doprowadzania ogrodzeń do wód jeziora oraz na odległość mniejszą niż 10 m od linii brzegowej;
7) zakaz wznoszenia obiektów o wysokości powyżej 40 m w promieniu 1 km od masztu RTCN w Żółwieńcu;
8) wszelkie budowle o wysokości równej i większej niż 50 m npt, planowane na obszarze objętym planem, należy każdorazowo zgłaszać do organów właściwych w zakresie przeszkód lotniczych, przed uzyskaniem pozwolenia na ich budowę.

§ 12. Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
1) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń komunikacji, a także tymczasową zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części, związanych z realizacją docelowego zagospodarowania terenów określonego w planie;
2) dla terenów objętych planem nie określa się terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 13. Ustala się następujące zasady zapewnienia miejsc parkingowych na terenach objętych planem, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 1 miejsce parkingowe dla funkcji usługowej; za miejsce parkingowe uważa się także garaż;
2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług MN(U) – co najmniej 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego oraz min. 2 miejsca parkingowe dla funkcji usługowej; za miejsce parkingowe uważa się także garaż;
3) dla terenów zabudowy rekreacyjnej ML i ML(UH) – co najmniej 1 miejsce parkingowe, za miejsce parkingowe uważa się także garaż;
4) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) na terenach dróg lokalnych i dojazdowych dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych w miejscach niezagrażających bezpieczeństwu ruchu, przy zachowaniu wymaganych parametrów technicznych drogi.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym, bez konieczności opracowywania planu miejscowego, 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) dla usytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie wymaga się zachowania linii zabudowy;
3) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg, na warunkach określonych przez administratora drogi a w przypadku braku możliwości - na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) podczas realizacji zagospodarowania terenów wszelkie kolizje z sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązywać po uzgodnieniu z zarządcami sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
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, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków komunalnych:
1) odprowadzanie ścieków docelowo poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej;
2) zakazuje się odprowadzania ścieków nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych;
3) na terenach nie wyposażonych w zbiorowe urządzenia do odprowadzania ścieków, do czasu ich wyposażenia w kanalizację sanitarną dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych;
4) nie zezwala się na indywidualne oczyszczalnie ścieków.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów i powierzchni niezanieczyszczonych poprzez rozprowadzenie na nieutwardzonej części własnej działki budowlanej, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, a docelowo do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych, należy zagospodarować w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, przy zapewnieniu dopuszczalnego poziomu zanieczyszczeń określonego w przepisach odrębnych.
5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) ustala się zasilanie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych;
2) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga się zachowania linii zabudowy;
3) na terenach, gdzie wystąpi zapotrzebowanie na zasilanie w energię elektryczną, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych średniego i niskiego napięcia, w lokalizacji wskazanej przez przedsiębiorstwo energetyczne, z zapewnieniem całodobowego dostępu dla służb energetycznych;
4) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się pasy technologiczne o minimalnej szerokości:
- 50 m (2 x 25 m od osi linii) dla istniejących linii 220 kV,
- 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 15 kV,
- 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 0,4 kV, w obrębie których zakazuje się lokalizacji budynków i budowli nie związanych z energetyką, w tym masztów i instalacji, oraz zieleni wysokiej. Warunki lokalizacji wszelkich obiektów w sąsiedztwie linii wymagają uzgodnienia z administratorem sieci. Projektowane zagospodarowanie terenów musi uwzględniać zachowanie bezpiecznej odległości od przewodów, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy;
5) skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych SN znosi ustalone w pkt 4 pasy technologiczne;

6) dopuszcza się przebudowę odcinków sieci elektroenergetycznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów, na warunkach administratora sieci.
6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
1) ustala się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych;
2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny z nowo budowanych sieci gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi, zależnie od warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających budowę sieci gazowej;
3) na terenach objętych planem dopuszcza się możliwość budowy stacji gazowych oraz wydzielania dla nich terenu bez konieczności opracowywania planu miejscowego;
4) dopuszcza się prowadzenie gazociągów w pasach drogowych, na warunkach administratora drogi;
5) dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią należy zachować strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych.
7. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w systemy łączności:
1) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej, spełniających wymogi przepisów odrębnych;
2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i wymianę istniejących sieci telekomunikacyjnych;
3) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych.
8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia budynków w ciepło:
1) w nowo wznoszonych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynkach należy stosować niskoemisyjne paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii;
2) zakazuje się wyposażania w ogrzewanie z kominków budynków położonych w odległości mniejszej niż 12 m od terenów leśnych.
9. Dla ropociągu „Przyjaźń” wraz z towarzyszącą infrastrukturą, wyznacza się strefę bezpieczeństwa o granicy usytuowanej w odległości co najmniej 20 m po obu zewnętrznych stronach rurociągów, w obrębie której zakazuje się lokalizowania zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień oraz innych sposobów zagospodarowania utrudniających dostęp do rurociągów i kabla światłowodowego.
10. Realizacja innych elementów uzbrojenia może się odbywać na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 3
Przepisy dotyczące poszczególnych terenów

§ 15. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:
1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN – 13MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) przeznaczenia dopuszczalne:
a) usługi bytowe w lokalu o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
b) hangary na sprzęt pływający, na zasadach określonych w § 6 ust. 2 pkt 3 uchwały;
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 dla dróg lokalnych KD-L – w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg dojazdowych KD-D – w odległości 6,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,

e) na terenie 9MN nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi dojazdowej KDD od strony wschodniej – w odległości 40,0 m od linii rozgraniczającej,
f) nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg lokalnych KDW – w odległości 4,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
g) nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg pieszo-jezdnych KDX – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
h) nieprzekraczalna linia zabudowy od terenów lasów ZL – w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego,
i) dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczo-garażowego oraz umieszczenie w nim funkcji usługowej,
j) dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczo-garażowego w odległości od bocznej lub tylnej granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy tych granicach;
6) parametry zabudowy mieszkaniowej:
a) typ zabudowy – wolnostojący,
b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
c) wysokość całkowita – do 10,0 m,
d) poziom podłogi parteru nie powinien przekroczyć 0,8 m od powierzchni terenu,
e) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
7) parametry zabudowy gospodarczo-garażowej i hangarów na sprzęt pływający:
a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym,
b) wysokość – jedna kondygnacja,
c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 20^0-40^0, pokrycie dowolne;
8) zasady podziału nieruchomości:
a) minimalna szerokość nowej działki budowlanej – 18 m,
b) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 700 m^2.
2. Na terenach oznaczonych rysunku planu symbolem **1MN(U)** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nie należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wykluczeniem handlu hurtowego;
2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, występująca samodzielnie;
3) standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
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 dla dróg lokalnych KD-L – w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg dojazdowych KD-D – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg lokalnych KDW – w odległości 5,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
f) nieprzekraczalna linia zabudowy od ropociągu – w odległości 40,0 m od osi skrajnego przewodu, zgodnie rysunkiem planu,
g) dopuszcza się lokalizację budynków usługowego, gospodarczego i garażowego w odległości od bocznej lub tylnej granicy działki 1,5 m, a także bezpośrednio przy tych granicach,
h) zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa może być realizowana jako dobudowana do bryły budynku mieszkalnego albo jako wolnostojące obiekty budowlane;
5) parametry zabudowy mieszkaniowej:
a) typ zabudowy – wolnostojący,

b) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
c) wysokość całkowita – do 10,0 m,
d) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących;
6) parametry zabudowy usługowej:
a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym,
b) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna,
c) wysokość całkowita – do 7,0 m,
d) dachy – spadziste o nachyleniu głównych połaci 20^0-45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów ją imitujących; dopuszcza się dachy płaskie, kryte dowolnym materiałem;
7) parametry zabudowy gospodarczej i garażowej:
a) typ zabudowy – wolnostojąca lub połączona z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
b) wysokość – jedna kondygnacja,
c) dachy – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 15^0-30^0, pokrycie dowolne;
8) zasady podziału nieruchomości:
a) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej – 20 m,
b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2.
3. Na terenach oznaczonych rysunku planu symbolem **ML(UH)** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej z dopuszczeniem usług handlu;
2) Standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 25 % powierzchni działki,
b) co najmniej 30 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
c) zadrzewienia działki należy przeprowadzać z zastosowaniem zgodnych z siedliskiem rodzimych gatunków roślin;
d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla drogi lokalnej KD-L – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla drogi wewnętrznej KDW – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
f) dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacyjnego i 1 budynku usługowego; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,
g) zakazuje się wykorzystywania w charakterze budynków rekreacyjnych barakowozów, karoserii pojazdów, kiosków itp. oraz budowy budynków z materiałów substandardowych i odpadowych;
4) Parametry zabudowy:
a) wysokość budynku rekreacyjnego do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja górna jako poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 10,0 m,
b) dopuszcza się podpiwniczenie jeżeli poziom podłogi parteru nie przekroczy 0,8 m ponad poziomem terenu,
c) dach spadzisty o nachyleniu połaci 25^0-45^0, kryty dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi,
d) wysokość budynków usługowego i gospodarczego lub garażowego – 1 kondygnacja nadziemna, całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 7,0 m,
e) dachy spadziste o nachyleniu połaci 25^0-45^0, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi, dopuszcza się dachy płaskie na budynku przybudowanym do budynku rekreacyjnego;
5) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
a) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej – 16 m,
b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m^2.
4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ML – 54ML** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacyjnej;
2) Standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 25 % powierzchni działki,
b) co najmniej 50 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
c) na terenie **24ML** powierzchnia zabudowy nie więcej niż 5 % powierzchni działki oraz powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 80%,
d) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg lokalnych KD-L – w odległości 6,0 m, 8,0 m, 15,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg dojazdowych KD-D – w odległości 6,0 m, 8,0 m oraz dla terenu **34ML** – 40,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
f) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg wewnętrznych KDW – w odległości 4,0 m, 5,0 m, 6,0 m, 8,0 m i 12,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
g) nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg pieszo-jezdnych KDX – w odległości 4,0 m, 5,0 m, 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie rysunkiem planu,
h) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów lasów ZL – w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej oraz 8,0 m przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego, zgodnie rysunkiem planu,
i) na terenie **24ML** nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy działek wzdłuż brzegu jeziora Ślesińskiego – 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
j) nieprzekraczalna linia zabudowy od ropociągu – w odległości 25,0 m od osi skrajnego przewodu, zgodnie rysunkiem planu,
k) na terenach **23ML** i **24ML** należy w maksymalnym stopniu utrzymać istniejący drzewostan o charakterze leśnym,
l) zadrzewienia działek należy przeprowadzać z zastosowaniem zgodnych z siedliskiem rodzimych gatunków roślin,
m) na każdej z działek dopuszcza się realizację 1 budynku rekreacyjnego i 1 budynku gospodarczego lub garażowego; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,
n) na terenie **35ML** dopuszcza się realizację hangarów na sprzęt pływający, usytuowanych w odległości 5,0 m od ciągu pieszo-jezdnego KX,
o) zakazuje się wykorzystywania w charakterze budynków rekreacyjnych barakowozów, karoserii pojazdów, kiosków itp. oraz budowy budynków z materiałów substandardowych i odpadowych;
4) Parametry zabudowy:
a) wysokość budynków rekreacyjnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym kondygnacja górna jako poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 10,0 m,
b) dopuszcza się podpiwniczenie jeżeli poziom podłogi parteru nie przekroczy 0,8 m ponad poziomem terenu,
c) dachy spadziste o nachyleniu połaci 25^0-45^0, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi,
d) wysokość budynków gospodarczych lub garażowych oraz hangarów – 1 kondygnacja nadziemna, całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 7,0 m,
e) dachy spadziste o nachyleniu połaci 25^0-45^0, kryte dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontami papowymi, dopuszcza się dachy płaskie na budynku przybudowanym do budynku rekreacyjnego;
5) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
a) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej – 16 m,
b) nowe działki budowlane powinny mieć minimalną powierzchnię 400 m^2.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UK i 2UK -** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów kultu religijnego;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) utrzymuje się istniejące figury przydrożne.
7. 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 pieszo-jezdne;
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) zakazuje się lokalizacji stałej zabudowy kubaturowej,
b) zakazuje się doprowadzania ogrodzeń na odległość mniejszą niż 5 m od linii stałego porostu trawy;
4) zasady podziału nieruchomości:
a) dopuszcza się podział terenu związany z podziałem przyległego terenu zabudowy rekreacyjnej.
8. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **2ZE** 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 pieszo-jezdne, oraz na części terenów stanowiących przedłużenie terenów zabudowy rekreacyjnej – hangary na sprzęt pływający, pomosty do cumowania łodzi i kąpieliska;
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 10 % powierzchni części terenów, o której mowa w pkt. c,
b) co najmniej 80 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
c) na części terenów stanowiących przedłużenie terenów zabudowy rekreacyjnej należy od strony jeziora zastosować nasadzenia drzew i krzewów przesłaniających hangary na sprzęt pływający,
d) zakazuje się doprowadzania ogrodzeń na odległość mniejszą niż 5 m od linii stałego porostu trawy;
4) Parametry zabudowy:
a) wysokość budynków hangarów – do 3,5 m,
b) dachy spadziste o nachyleniu połaci 15^0-30^0, kryte dowolnym materiałem, dopuszcza się dachy płaskie;
5) zasady podziału nieruchomości:
a) dopuszcza się podział terenu związany z podziałem przyległego terenu zabudowy rekreacyjnej.
9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszych;
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
b) zakazuje się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów i ścieków nie spełniających norm czystości.
10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** - ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) utrzymuje się istniejący zbiornik wodny i obszar stanowiący kanał żeglugowy Warta-Gopło,

b) zakazuje się odprowadzania ścieków i innych zanieczyszczeń nie spełniających odpowiednich norm.
12. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **W** - ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny wodociągów;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) utrzymuje się istniejące ujęcie wody,
b) nieprzekraczające linie zabudowy od drogi wewnętrznej i ciągu pieszo-jezdnego – 3,0 m od pasa drogi wewnętrznej KDW oraz pokrywające się z pozostałymi liniami rozgraniczającymi terenu,
c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń,
d) dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej związanej z przeznaczeniem terenu, o parametrach określonych w § 14,
e) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 50% powierzchni działki,
f) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 20% powierzchni działki.

§ 16. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem dróg gminnych oznaczonych symbolem KD-L i KD-D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW i ciągów pieszo-jezdnych.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg lokalnych **KD-L**:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość pasa drogowego;
2) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego oraz zmiany parametrów jego zagospodarowania 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 dojazdowych **KD-D**:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m dla dróg projektowanych, dotychczasowa dla dróg istniejących;
2) dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego oraz zmiany parametrów jego zagospodarowania wynikające z realizacji potrzeb eksploatacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez administratora drogi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla dróg wewnętrznych **KDW**:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 5,0 m dla dróg projektowanych, dotychczasowa dla dojazdów istniejących;
2) dopuszcza się jednolitą nawierzchnię dla ruchu pieszego i kołowego;
3) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez administratora drogi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla ciągów pieszo-jezdnych **KDX**:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 3,0 m;
2) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez administratora drogi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 17. 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:

a) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN,
b) stawkę 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN(U) i ML(UH),
c) stawkę 20% dla terenów oznaczonych symbolem ML,
d) stawkę 0% dla terenów pozostałych.

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

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