UCHWAŁA Nr XXIX/227/10
RADY GMINY I MIASTA NOWE SKALMIERZYCE
z dnia 30 kwietnia 2010 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy rekreacyjnej, mieszkaniowej i pensjonatowej w obrębie Śliwniki w gminie Nowe Skalmierzyce.

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) a także w związku z Uchwałą Nr XIX/147/09 Rady Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce z dnia 6 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy rekreacyjnej, mieszkaniowej i pensjonatowej w obrębie Śliwniki w gminie Nowe Skalmierzyce, po stwierdzeniu zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce" przyjętego Uchwałą Nr XV/103/08 z dnia 22 sierpnia 2008 r. **Rada Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce uchwala**, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** dla zespołu zabudowy rekreacyjnej, mieszkaniowej i pensjonatowej w obrębie Śliwniki w gminie Nowe Skalmierzyce, zwany dalej **planem,** położony jest w południowo-zachodniej części gminy i obejmuje obszar o powierzchni około 23,1 ha.

2. **Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu** w skali 1:1000, będący integralną częścią planu.

3. Załącznikami niniejszej uchwały są:
   1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 - **załącznik nr 1**;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - **załącznik nr 2**;
   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 - **załącznik nr 3**.

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **budynkach** – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach o statystyce publicznej, w tym obejmujący także wiaty;
   2) **dachu typu 40°** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach z nachyleniem równym 40° (z tolerancją ±5°); w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób, np.: tarasami, lukarnami, daszkami o innym nachyleniu;
   3) **dachu typu 30°** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach z nachyleniem równym 30° (z tolerancją ±5°); w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób, np.: tarasami, lukarnami, daszkami o innym nachyleniu;
   4) **istniejących obiektach** - należy przez to rozumieć takie obiekty, które istniały w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz te, które zostały zrealizowane zgodnie z

pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem, odpowiednio wydanym lub złożonym przed tym terminem;

5) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i sposoby zagospodarowania oznaczone na rysunku planu określonym symbolem literowym i zdefiniowane w rozdziale II, a w odniesieniu do terenów dróg w rozdziale I w § 9;
6) **nieuciążliwym obiekcie** lub **nieuciążliwej usłudze** lub **nieuciążliwej działalności**- należy przez to rozumieć taki obiekt, usługę lub działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
7) **nowych budynkach** lub **obiektach** – należy przez to rozumieć takie budynki lub obiekty, które będą zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym w oparciu o tę uchwałę lub zgłoszeniem złożonym po jej wejściu w życie, a w odniesieniu do obiektów, które nie wymagają pozwolenia lub zgłoszenia, te które będą wzniesione po tym terminie;
8) **obiektach chronionych** – należy przez to rozumieć mieszkania oraz inne obiekty lokalizowane na terenach, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono standardy jakości środowiska takie jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub wyższe (np. dla terenów szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży itp.);
9) **terenie,** zwanym zamiennie **jednostką terenową** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o danej kategorii przeznaczenia i określonych zasadach zagospodarowania, oznaczoną odpowiednim symbolem literowym lub cyfrowo-literowym, z zastrzeżeniem, że termin „teren" został zastosowany także w nieco innym znaczeniu:
   a) w nawiązaniu do przepisów o ochronie środowiska dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu,
   b) w wyrażeniu „rzeźba terenu",
   c) w wyrażeniach „zagospodarowania terenu" lub „użytkowania terenu" zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
   d) w wyrażeniu „powierzchnia terenu biologicznie czynna", który należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego;
10) **wysokości** – należy przez to rozumieć pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu; w przypadku obiektów usytuowanych na innych obiektach jest to pionowa odległość od najwyższego punktu stycznego dwóch obiektów do najwyższego punktu górnego obiektu; w przypadku budynków wysokość liczona jest zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
11) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje.

§ 2.

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu:
   1) **granica obszaru objętego planem miejscowym**; określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określają linie rozgraniczające, o których dalej mowa w pkt 2, przebiegające wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu;
   2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;**
   3) **obowiązująca linia zabudowy;**

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy;**
5) **obowiązujący rząd drzew;**
6) **linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, wraz ze strefą, w której występują ograniczenia w użytkowaniu** o szerokości po 20 m od osi linii;
7) **kategorie terenów o tym samym przeznaczeniu i sposobach zagospodarowania** oznaczone symbolami literowymi;
8) **symbole terenów** służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu.

2. Za szczegółowy przebieg granicy i linii wyznaczonych na rysunku planu należy przyjmować:
1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się (i są równocześnie równoległe do linii oznaczonych na rysunku planu miejscowego);
2) osie linii oznaczone na rysunku planu w innych przypadkach niż wymienione w pkt 1.

3. W przypadku linii oznaczonych linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami, takimi jak trójkąty lub inne znaki i figury geometryczne, przebieg granicy określa wymieniona linia; zasadę określoną w ust. 2 stosuje się odpowiednio.

4. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu miejscowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami niniejszej uchwały.

5. Ustalenia dla poszczególnych obszarów i obiektów w zasięgu planu, umieszczone są w rozdziałach I i III zawierających regulacje o charakterze ogólnym oraz w rozdziale II, zawierającym regulacje o charakterze szczegółowym dla poszczególnych kategorii terenów, innych niż drogi, a także na rysunku planu.

§ 3.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody wymienione w następnych ustępach.

2. Ze względu na położenie obszarów planu miejscowego w zasięgu zlewni chronionej rzeki Prosny, której wody powierzchniowe wykorzystywane są do zasilania infiltracyjnych ujęć komunalnych, nowo projektowane tereny, na których dopuszczono zabudowę, wiążącą się z poborem wody i zrzutem ścieków, należy objąć systemami sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

3. Na obszarach, na których rzeźba terenu i przebieg cieków wodnych wskazują na występowanie zagrożenia lokalnymi podtopieniami, w przyjmowanych rozwiązaniach, nakazuje się uwzględniać możliwość wystąpienia takich zagrożeń.

4. Należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację.

5. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegowej zbiornika wodnego zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem „1WS", pod warunkiem, że nie spowoduje to niepożądanych zmian w stosunkach gruntowo-wodnych, a także nie będzie kolidowało z istniejącym i nowym zainwestowaniem.

6. Dopuszcza się zmianę przebiegu rowów, a także ich poszerzenie, przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie spowoduje to niepożądanych zmian w stosunkach gruntowo-wodnych, a także nie będzie kolidowało z istniejącym i nowym zainwestowaniem.

7. Dopuszcza się budowę oraz przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracyjnych.

8. Ewentualne uszkodzenia urządzeń melioracyjnych dokonane w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub innych robót ziemnych muszą być usunięte przed ich zakończeniem.

9. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:
   1) tereny kategorii „MNU" zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
   2) tereny kategorii „MN" zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   3) tereny kategorii „UT", „US" i „WS" zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

10. Uciążliwość dla środowiska związana z projektowanym sposobem zagospodarowania terenu, w odniesieniu do sąsiadujących terenów, które przeznaczono dla obiektów chronionych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

11. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 10, nie dotyczy obiektów, dla których można wyznaczyć „obszary ograniczonego użytkowania".

12. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości lub dopuszczone w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na drogach.

13. Dopuszcza się lokalizacji jednego masztu lub wieży telekomunikacyjnej, w tym dla telefonii komórkowej, na terenie oznaczonym symbolem „1WS", pod warunkiem, że:
   1) szkodliwe oddziaływanie tego obiektu i urządzeń z nim związanych, nie będzie sięgać terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej;
   2) minimalna odległość od terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej i dla obiektów hotelarskich mierzona równolegle do powierzchni gruntu wyniesie 50 m;
   3) wysokość masztu lub wieży wraz z urządzeniami wyniesie maksymalnie 45 m;
   4) cały obiekt, o którym mowa w zdaniu wprowadzającym, będzie miał atrakcyjną formę zewnętrzną, wkomponowaną w otaczający krajobraz.

14. Na terenach, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, lub na których dopuszczono jej lokalizację, inne sytuowane obiekty mogą być wyłącznie nieuciążliwe.

15. Powierzchnie pokryte nawierzchniami utwardzonymi lub zabudowane powinny mieć sprawnie funkcjonujące odwodnienie odprowadzające wody opadowe i roztopowe.

16. Zakazuje się wprowadzania zagospodarowania oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób, który mógłby stanowić zagrożenie dla funkcjonowania – graniczącego z obszarem objętym planem – lokalnego korytarza ekologicznego, przebiegającego wzdłuż cieku Ciemna.

§ 4.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego wymienione w następnych ustępach.

2. Na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty figurujące w ewidencji zabytków.

3. Cały obszar planu miejscowego zlokalizowany jest w zasięgu strefy OW archeologicznej ochrony konserwatorskiej, w obrębie której podlegają ochronie zabytki archeologiczne; w zasięgu tej strefy:
   1) przy podejmowaniu budowlanych prac ziemnych i innych prac ziemnych nie służących wyłącznie uprawie użytków rolnych bądź uprawie roślin na innych gruntach, należy uwzględniać przepisy o ochronie zabytków;
   2) inwestor zobowiązany jest zapewnić nadzór archeologiczny, a w razie konieczności przeprowadzić także wyprzedzające badania archeologiczne.

4. W razie natrafienia na obiekty archeologiczne należy stosować się do przepisów o ochronie zabytków.

5. Na obszarze planu nie występują obiekty, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

§ 5.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu a także ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymienione w następnych ustępach.

2. Lokalizacja budynków na terenach kategorii: „MNU", „MN", „UT" i „IT", jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych liniami zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Z obowiązującą linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:
   1) należy na niej usytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku; której długość nie może mierzyć mniej niż 6 m;
   2) powierzchnia otworów okiennych w ścianie nie może stanowić mniej niż 10% jej łącznej powierzchni z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to elewacji budynków gospodarczych oraz tych, w których zlokalizowane są elementy infrastruktury;
   3) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 2 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy:
      a) elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią terenu oraz tarasami, schodami i podjazdami usytuowanymi na gruncie,
      b) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy;
   4) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 0,3 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy ryzalitami, pilastrami, kolumnami, opaskami wokółokiennymi i wokółdrzwiowymi oraz innymi zdobieniami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni tej ściany;
   5) dopuszcza się cofnięcie na odległość do 2 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy elementami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni tej ściany; do tego procentu powierzchni nie są wliczane otwory okienne i drzwiowe;
   6) ograniczenia, z zastrzeżeniem pkt 7, wiążące się z obowiązującą linią zabudowy dotyczą tylko terenu, na którym ta linia przebiega, w odległości do 30 m od niej;
   7) jeżeli na obowiązującej linii zabudowy istnieje lub zostanie wzniesiony budynek, to za nim - czyli w jego prostopadłym do tej linii cieniu - dopuszcza się wznoszenie innych budynków.

4. Ustalenia ust. 3 pkt 3 i 4 odnoszą się także do nieprzekraczalnej linii zabudowy.

5. Dopuszcza się lokalizację odrębnych budynków gospodarczych albo pomocniczych na terenach innych niż kategorii „IT", na których dopuszczono możliwość realizacji budynków, pod warunkiem że te obiekty będą miały:
   1) maksymalną wysokość – 7 m;
   2) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 m^2;
   3) elewacje pokrytą tynkiem lub licowane cegłą;
   4) przekrycie dachowe o kącie nachylenia połaci dachowych, takim jak ustalony dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, na którym te obiekty zostały zlokalizowane.

6. Dopuszcza się lokalizację garaży na terenach kategorii „MNU" i „MN", pod warunkiem że:
   1) będą częścią budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi, w których w każdym z nich, na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury lub;
   2) będą stanowić odrębne budynki, dla których ustala się, że:
      a) maksymalna wysokość będzie wynosić – 7 m,
      b) elewacje będą pokryte tynkiem lub licowane cegłą,
      c) przekryte będę dachem o kącie nachylenia połaci dachowych, takim jak ustalony dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, na którym te obiekty zostały zlokalizowane,
      d) na terenie oznaczonym symbolem „1UT" będą przewidziane – każdy z nich – na co najmniej 5 samochodów osobowych.

7. Na terenach, na których dopuszczono lokalizację:
   1) budynków gospodarczych oraz garaży, dopuszcza się lokalizację w jednym budynku obydwu tych funkcji;
   2) budynków pomocniczych oraz garaży, dopuszcza się lokalizację w jednym budynku obydwu tych funkcji.

8. Na terenach kategorii „UT" i „US" dopuszcza się lokalizację garaży tylko jako wbudowanych w budynki o przeznaczeniu podstawowym.

9. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 5 m.

10. Maksymalna wysokość wolnostojących masztów i innych podobnych budowli nie będących obiektami liniowymi:
   1) 9 m – na terenach dróg;
   2) 45 m – na terenie oznaczonym symbolem „1WS";
   3) 12 m – na terenach nie wymienionych w pkt 1 i 2.

11. Przez obiekt liniowy rozumie się obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, służący do ruchu osób lub pojazdów, przesyłu cieczy, gazu lub energii, w tym w szczególności: droga wraz z zjazdami, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna oraz obiekt kanalizacji kablowej.

12. W odniesieniu do budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących i ich zespołów, dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki, przy uwzględnieniu ustaleń dotyczących linii zabudowy.

13. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.

14. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w odległości 1,5 m od górnej krawędzi brzegów rowów.

15. Dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla określonego rodzaju przeznaczenia, zgodnych z regulacjami niniejszej uchwały.

16. Ustalenia Rozdziału 2, określające typy dachu, nie obowiązują w odniesieniu do:
1) budynków przeznaczonych dla usług sportu na co najmniej 80% ich powierzchni zabudowy, lokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem „1UT";
2) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m^2 i wysokości nie przekraczającej 2,2 m;
3) tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych;
4) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią gruntu.

17. Budowa nowych budynków mieszkalnych jest możliwa na działkach budowlanych spełniających wymogi § 6 ust. 4 pkt 3.

§ 6.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienione w następnych ustępach.

2. Linie rozgraniczające mogą stanowić granice działek przewidzianych do wydzielenia.

3. Dopuszcza się wydzielenie nowych granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej.

4. Na obszarze planu dopuszcza się wydzielanie także innych – niż określone w ust. 2 i 3 – nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:
1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej;
2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez **drogi wewnętrzne** – nie wyznaczone na rysunku planu - stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne; w przypadku dróg obsługujących więcej niż jedną nieruchomość na terenach przewidzianych w niniejszym planie pod zabudowę, szerokość pasów dróg nie powinna być mniejsza niż 10 m;
3) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
   a) dla obiektu hotelarskiego – 5000 m^2,
   b) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej, w tym z usługami – 800 m^2,
   c) dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej – 500 m^2; nie dotyczy obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 3;
4) minimalna szerokość frontu nowej działki nie może wynosić mniej niż 18 m od strony drogi publicznej, z której ta działka będzie obsługiwana; warunek nie dotyczy działek obsługiwanych z zakończeń sięgaczy;
5) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa określonej na rysunku planu drogi publicznej, winien mieścić się w granicach 70°-110°; jeżeli działka sąsiaduje z dwoma drogami wystarczy spełnienie tego warunku w stosunku do jednej z dróg;

warunek nie dotyczy działek obsługiwanych z zakończeń sięgaczy oraz odcinków dróg przebiegających łukiem;
6) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

5. Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów w granicach terenów oznaczonych tym samym symbolem literowym oraz w obrębie dróg publicznych.

§ 7.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określone w następnych ustępach.

2. Na obszarze planu zakazuje się w szczególności lokalizacji:
1) stacji paliw płynnych;
2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2.

3. Nie podlegają regulacjom niniejszej uchwały następujące tymczasowe obiekty budowlane:
1) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 18 miesięcy jako zaplecze prowadzonych przez ten czas prac budowlanych;
2) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 3 miesiące dla innych potrzeb niż określone w pkt 1.

§ 8.

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione w następnych ustępach.

2. Na terenach kategorii **KDD**, oznaczonych numerami 1–11, ustala się przeznaczenie podstawowe – pas drogi dojazdowej; na tym terenie określa się następujące ustalenia:
1) ustala się następujące szerokości pasów dróg:
a) zmienną szerokość pasa drogi zgodnie z rysunkiem planu dla dróg oznaczonych symbolem „4KDD",
b) 15 m – dla dróg oznaczonych symbolami: „3KDD", „5KDD" i „6KDD",
c) 10 m – dla dróg oznaczonych symbolami „1KDD", „2KDD" oraz „7KDD"–„11KDD";
2) szerokości określone w pkt 1 lit. b i c, nie obejmują poszerzeń w szczególnych miejscach, takich jak np. skrzyżowania i zakończenia sięgaczy;
3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną drogi;
4) jezdnia drogi powinna mieć utwardzoną trwałą nawierzchnię i sprawny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
5) zjazdy z drogi powinny być organizowane w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji z ciągami spacerowymi i ciągami rowerowymi oraz z maksymalnym zachowaniem istniejących zadrzewień;
6) nie dopuszcza się lokalizacji budynków;
7) obowiązuje rząd drzew jak na rysunku planu miejscowego;
8) pozostałe zasady zagospodarowania na terenie drogi powinny być zgodne z innymi regulacjami niniejszej uchwały.

3. Na terenach kategorii **KDX**, oznaczonych numerami 1–6, ustala się przeznaczenie podstawowe – pasy dróg pieszo-rowerowych; na wymienionych terenach określa się następujące ustalenia:

1) ustala się szerokości pasów dróg wynoszącą – 3 m;
2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną drogi;
3) nie dopuszcza się lokalizacji budynków;
4) pozostałe zasady zagospodarowania na terenie drogi powinny być zgodne z innymi regulacjami niniejszej uchwały.

4. Ogrodzenia wzdłuż dróg, o których mowa w ust. 2 i 3, należy wykonywać wyłącznie: z kamienia, z nietynkowanej cegły, z pokrytego tynkiem muru, z prętów lub siatek metalowych lub z drewna.

5. Przekraczająca 1,3 m wysokości część ogrodzenia, musi być ażurowa z prześwitami zajmującymi co najmniej 80% powierzchni, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to sytuacji, gdy ogrodzenie to stanowi równocześnie mur oporowy podtrzymujący skarpę lub gdy stanowi element izolujący od obszarów uciążliwych.

6. Na terenach dróg, o których mowa w ust. 2 i 3, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zespołów zieleni oraz nośników reklamowych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej.

7. Nie ogranicza się lokalizacji ciągów rowerowych i pieszych, o ile nie kolidują z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

8. Na terenach, na których dopuszczono lokalizację budynków, ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:
1) 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie, nie mniej jednak niż 2 miejsca jeden budynek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej;
2) 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej w lokalach usługowych;
3) 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsc siedzące w lokalach gastronomicznych;
4) 1 miejsce postojowe na każde 2 miejsca noclegowe w obiektach hotelarskich.

9. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:
1) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane w pasach dróg oznaczonych symbolami „KDD" i „KDX";
2) jeżeli umożliwiają to warunki, urządzenia towarzyszące sieciom infrastruktury technicznej można lokalizować na terenach wymienionych w pkt 1;
3) w odniesieniu do terenów kategorii „IT" zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określono w rozdziale 2;
4) dopuszcza się lokalizowanie nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na terenach innych niż wymienione w pkt 1 i 3, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej, a także nie zostaną naruszone odrębne przepisy, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz za zgodą i na warunkach określonych przez właściwych zarządców;
5) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej na terenach zabudowanych należy realizować jako podziemne;
6) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty;
7) w sąsiedztwie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, należy zachować ograniczenia w użytkowaniu oraz zagospodarowaniu terenów wynikające w szczególności

z ponadnormatywnego oddziaływania w zakresie emisji pól elektromagnetycznych i hałasu; przyjmuje się zasięg strefy, w której występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów w odległości 20 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

8) przy projektowaniu nowych obiektów lub nowego zagospodarowania należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu tytułów prawnych właścicieli sieci infrastruktury technicznej;
9) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji.

10. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów nad urządzeniami podziemnymi.

11. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) zaopatrzenie w wodę powinno się odbywać poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej; nakaz ten nie dotyczy poboru wody pozyskiwanej wyłącznie do podlewania roślin lub gaszenia pożarów;
2) ścieki komunalne, w tym bytowe powinny być kierowane do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, do czasu realizacji w pobliżu odpowiedniego systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz do miejsc zrzutów w systemie kanalizacji sanitarnej; na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną wszystkie obiekty, w których mogą powstawać ścieki bytowe, powinny być niezwłocznie podłączone do tej kanalizacji;
3) jeżeli na obszarze objętym planem będą wytwarzane ścieki inne niż bytowe i komunalne, należy je odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 2, po odpowiednim oczyszczeniu i na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci;
4) wszelkie drogi, place, miejsca postojowe, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych i roztopowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych ("ażurowych") należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
5) wody opadowe i roztopowe, o których mowa w pkt 4, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, winny być w razie potrzeby odpowiednio podczyszczane; może to być realizowane na obszarze objętym planem lub poza jego granicami;
6) zaopatrzenie w energię elektryczną powinno się odbywać z istniejącej sieci elektroenergetycznej SN 15 kV i nn 0,4 kV zlokalizowanej poza obszarem planu, która będzie rozbudowywana odpowiednio do potrzeb, z zastrzeżeniem ust. 12;
7) zaopatrzenie w gaz może być realizowane w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, a po ewentualnej realizacji sieci gazowej także poprzez tą sieć, odpowiednio do potrzeb;
8) zaopatrzenie w energię cieplną dopuszcza się realizować:
   a) w oparciu o urządzenia oparte na elektryczności, gazie, oleju o zawartości siarki do 0,3% lub innych proekologicznych mediach (o uciążliwości dla środowiska mniejszej niż powodowanej przez ogrzewanie gazem sieciowym),
   b) w oparciu o urządzenia o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, oparte na paliwach stałych nie zaliczonych do proekologicznych mediów, o których mowa w lit. a;
9) na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych lokalnych źródeł energii, takich jak: kolektory słoneczne czy urządzenia do odzysku energii z gruntu lub z fermentacji bioodpadów wytwarzanych w danych gospodarstwach domowych;

10) w zakresie rozwiązań teleinformatycznych, w tym telefonii, dopuszcza się zarówno rozwiązania lokalne, jak i powiązane z zewnętrznymi systemami;
11) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, w tym pojemniki służące selektywnego zbierania odpadów; urządzenia te należy utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym;
12) należy przewidzieć lokalizację ogólnodostępnych kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów, w uzupełnieniu tych, o których mowa w pkt 11.

12. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie lokale przeznaczony na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych.

§ 9.

Na obszarze planu, jako tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów, dopuszcza się przed rozpoczęciem wprowadzania określonego w planie miejscowym przeznaczenia wiążącego się z zabudową, użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy obszarów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

§ 10.

Na obszarze planu obowiązuje 30% stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe, w tym dotyczące przeznaczenia terenów innych niż drogi

§ 11.

1. Na terenach kategorii **MNU**, oznaczonych numerami 1 – 4, ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się lokalizację:
   1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących bez usług;
   2) obiektów usługowych bez mieszkań;
   3) obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych;
   4) parkingów i miejsc postojowych dla rowerów.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 5 nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni nieruchomości.

4. Na terenach oznaczonych symbolami „1MNU" i „2MNU", zabudowa:
   1) nie może przekraczać wysokości 9 m;
   2) ma mieć 1 kondygnację nadziemną lub;
   3) ma mieć 2 kondygnacje nadziemne z górną na poddaszu;
   4) ma być kryta dachami typu 30°.

5. Na terenie oznaczonym symbolem „3MNU" i „4MNU", zabudowa:

1) nie może przekraczać wysokości 12 m;
2) ma mieć 1 kondygnację nadziemną lub;
3) ma mieć 2 lub 3 kondygnacje nadziemne z górną na poddaszu;
4) ma być kryta dachami typu 40°.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się jeden budynek gospodarczy i jeden garaż wolnostojący.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 35% powierzchni działki budowlanej, jeżeli mają być na niej zlokalizowane lokale mieszkalne, a w pozostałych przypadkach 45%.

8. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 50% powierzchni nieruchomości.

§ 12.

1. Na terenach kategorii **MN**, oznaczonych numerami 1–8, ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, oraz obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nowe budynki mieszkalne winny spełniać wymagania definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego, określonej w prawie budowlanym, w tym w zakresie dopuszczenia lokalizacji lokalu użytkowego, z zastrzeżeniem, że może być w nim prowadzona jedynie nieuciążliwa działalność.

4. Na terenach oznaczonych symbolami „1MN" i „2MN" zabudowa:
   1) nie może przekraczać wysokości 9 m;
   2) ma mieć 1 kondygnację nadziemną lub;
   3) ma mieć 2 kondygnacje nadziemne z górną na poddaszu;
   4) ma być kryta dachami typu 30°.

5. Na terenach oznaczonych symbolami „3MN" – „8MN" zabudowa:
   1) nie może przekraczać wysokości 10 m;
   2) ma mieć 1 kondygnację nadziemną lub;
   3) ma mieć 2 kondygnacje nadziemne z górną na poddaszu;
   4) ma być kryta dachami typu 40°.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się jeden budynek gospodarczy i jeden garaż wolnostojący.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 20% powierzchni nieruchomości.

8. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 50% powierzchni nieruchomości.

§ 13.

1. Na terenie kategorii **UT**, oznaczonym symbolem „1UT", ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty hotelarskie, obiekty sportu i rekreacji oraz zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się lokalizację:
   1) funkcji towarzyszących przeznaczeniu, o którym mowa w ust. 1;
   2) parkingów i miejsc postojowych dla rowerów.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 nie powinno zająć łącznie więcej niż 15% powierzchni terenu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zabudowa:
   1) nie może przekraczać wysokości 12 m;
   2) ma mieć 2 lub 3 kondygnacje nadziemne, z górną na poddaszu;
   3) ma być kryta dachami typu 40°.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, budynki pomocnicze, o których mowa § 5 ust. 5, mogą być wykorzystywane w szczególności jako stacje transformatorowe, budynki do gromadzenia odpadów lub pomieszczenia dla pracowników ochrony.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się maksymalnie 3 budynki, o których mowa w ust. 5.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej.

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna na terenie oraz na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 50%.

§ 14.

1. Na terenach kategorii **US**, oznaczonych numerami 1 i 2, ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty sportu i rekreacji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
   1) obiekty usługowe związane z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1;
   2) świetlice wiejskie;
   3) terenowe miejsca postojowe;
   4) obiekty małej architektury;
   5) zieleń urządzona.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 nie powinno zająć łącznie więcej niż 10% powierzchni terenu.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wysokość zabudowy nie może przekraczać:
   1) 12 m – w odniesieniu do zabudowy o przeznaczeniu podstawowym;
   2) 7 m – w odniesieniu do budynków pomocniczych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, budynki pomocnicze, o których mowa § 5 ust. 5, mogą być wykorzystywane w szczególności jako toalety, altany chroniące przed deszczem, stacje transformatorowe, budynki do gromadzenia odpadów lub pomieszczenia dla pracowników ochrony.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budynki pomocnicze w liczbie nie większej niż:
   1) 1 – na terenie oznaczonym symbolem „1US";
   2) 2 – na terenie oznaczonym symbolem „2US".

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 30% powierzchni nieruchomości.

8. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 50% powierzchni nieruchomości.

§ 15.

1. Na terenach kategorii **IT**, oznaczonych numerami 1–4, ustala się przeznaczenie podstawowe – nowo projektowane sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
   1) dopuszcza się zieleń i obiekty małej architektury;
   2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 7 m;
   3) powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni nieruchomości.

§ 16.

1. Na terenie kategorii **WS**, oznaczonym symbolem „1WS", ustala się przeznaczenie podstawowe – zbiornik wód powierzchniowych, obiekty sportu i rekreacji oraz zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
   1) usługi bez mieszkań i obiektów mieszczących bazę noclegową;
   2) altany parkowe, obiekty małej architektury i inne tego typu obiekty uatrakcyjniające otoczenie.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, budynki pomocnicze, o których mowa § 5 ust. 5, mogą być wykorzystywane w szczególności jako budynki dla infrastruktury technicznej, budynki do gromadzenia odpadów, budynki do przechowywania sprzętu sportowego lub pomieszczenia dla pracowników ochrony.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 10% powierzchni nieruchomości.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 60% powierzchni terenu.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce.

§ 18.

Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy i Miasta
Nowe Skalmierzyce
Kazimierz Sipka