UCHWAŁA Nr XXVI/187/2012
Rady Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce
z dnia 30 listopada 2012 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w północno-wschodniej części obrębu Trkusów w gminie Nowe Skalmierzyce.

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, Nr 117, poz. 679 z 2011 r. Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887, Dz. U. z 2012 r. poz. 567), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951), a także w związku z Uchwałą Nr XXII/169/09 Rady Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce z dnia 5 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy w północno-wschodniej części obrębu Trkusów w gminie Nowe Skalmierzyce, po stwierdzeniu Uchwałą Nr XXVI/186/2012 z dnia 30 listopada 2012 r. 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 w północno-wschodniej części obrębu Trkusów w gminie Nowe Skalmierzyce, zwany dalej **planem miejscowym,** położony jest w północno-wschodniej części gminy i obejmuje obszar o powierzchni około 32,6 ha.

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

3. Załącznikami niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 - **załącznik nr 1**;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego - **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 prawa budowlanego;

2) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć niewielkie budynki towarzyszące przeznaczeniu danej kategorii terenu i wykorzystywane w szczególności jako: toalety, altany chroniące przed deszczem, pomieszczenia na narzędzia, stacje transformatorowe, budynki do gromadzenia odpadów, pomieszczenia dla pracowników ochrony lub podobne;

3) **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;

4) **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;

5) **istniejących budynkach** lub **obiektach** - należy przez to rozumieć takie budynki lub 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;

6) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i sposoby zagospodarowania oznaczone na rysunku planu miejscowego określonym symbolem literowym i zdefiniowane w rozdziale II, a w odniesieniu do terenów dróg w rozdziale I w § 9;

7) **nieuciążliwej działalności** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, w tym usługową, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

8) **nieuciążliwym obiekcie** – należy przez to rozumieć budynek, w którym prowadzona jest nieuciążliwa działalność, oraz urządzenie lub budowlę, których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

9) **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;

10) **terenie,** zwanym zamiennie **jednostką terenową** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, o danej kategorii terenu, oznaczoną odpowiednim symbolem terenu, 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", które należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego;

11) **usługach chronionych** – należy przez to rozumieć usługi lokalizowane na terenach, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, takie jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niższe, w tym w szczególności dla terenów szpitali, terenów domów opieki społecznej oraz tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

12) **wysokości** – należy przez to rozumieć:

a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,

b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu tego obiektu,

c) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na budynkach – pionową odległość od miejsca mocowania do najwyższego punktu tego obiektu;

13) **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 miejscowego występują następujące **oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:**

1) **odcinek granicy obszaru objętego planem miejscowym niepokrywający się z granicą obrębu;** określa, wraz z odcinkiem, o którym mowa w pkt 2, obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określają linie rozgraniczające, o których dalej mowa w pkt 3, przebiegające wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego;

2) **odcinek granicy obszaru objętego planem miejscowym pokrywający się z granicą obrębu;** określa, wraz z odcinkiem, o którym mowa w pkt 1, obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określają linie rozgraniczające, o których dalej mowa w pkt 3, przebiegające wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego;

3) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;**

4) **granica strefy „OW" archeologicznej ochrony konserwatorskiej;**

5) **obowiązująca linia zabudowy;**

6) **nieprzekraczalna linia zabudowy;**

7) **linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, wraz ze strefą ograniczeń w użytkowaniu, o szerokości po 5 m o rzutu poziomego skrajnych przewodów linii;**

8) **gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości po 1 m od gazociągu, w której występują ograniczenia w użytkowaniu;**

9) **wodociąg magistralny;**

10) **symbole terenów** – służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały i wybranych sposobów zabudowy i zagospodarowania terenu na rysunku planu miejscowego oraz identyfikacji przeznaczenia terenu.

2. Za szczegółowy przebieg granicy i linii oznaczonych linią 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 miejscowego w innych przypadkach niż wymienione w pkt 1.

3. W przypadku granic i linii oznaczonych linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami, takimi jak koła lub inne znaki i figury geometryczne, przebieg granicy określa wymieniona linia, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń dla granicy obszaru objętego planem miejscowym; 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.

§ 3.1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody** wymienione w następnych ustępach tego paragrafu.

2. 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.

3. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w odległości 1,5 m od linii brzegu wód publicznych.

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

5. 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.

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

7. Ewentualne uszkodzenia urządzeń melioracyjnych dokonane w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub innych robót ziemnych muszą być usunięte przed ich zakończeniem, a urządzeniom należy przywrócić właściwą sprawność funkcjonowania.

8. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:

1) tereny kategorii „MNU" zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) tereny kategorii „MNi" i „MN" zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) tereny kategorii „MR" zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

9. Emisje wytwarzane przez istniejące i planowane zagospodarowanie nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska poza terenem, do którego zarządca/inwestor posiada tytuł prawny.

10. Ograniczenie, o którym mowa w poprzednim ustępie, nie dotyczy obiektów, dla których można wyznaczyć „obszar ograniczonego użytkowania".
11. Na terenach, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, lub na których dopuszczono jej lokalizację, inne sytuowane obiekty mogą być wyłącznie nieuciążliwe.
12. Powierzchnie pokryte nawierzchniami utwardzonymi lub zabudowane powinny mieć sprawnie funkcjonujące odwodnienie deszczowe.

§ 4.1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego** wymienione w następnych ustępach tego paragrafu.
2. Na obszarze planu miejscowego nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.
3. Na obszarze planu miejscowego ustanawia się strefę OW archeologicznej ochrony konserwatorskiej, w obrębie której podlegają ochronie zabytki archeologiczne.
4. W zasięgu strefy OW archeologicznej ochrony konserwatorskiej ustala się, że przy podejmowaniu budowlanych prac ziemnych i innych prac ziemnych nie służących wyłącznie uprawie gruntów rolnych bądź uprawie roślin na innych gruntach, należy uwzględniać przepisy o ochronie zabytków.
5. W zasięgu strefy OW archeologicznej ochrony konserwatorskiej wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają uzyskania zezwolenia w WUOZ, Delegaturze w Kaliszu.
6. Na obszarze planu miejscowego nie występują obiekty, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

§ 5.1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** wymienione w następnych ustępach tego paragrafu i w innych regulacjach niniejszej uchwały, w tym w § 9.
2. Nowe ogrodzenia wzdłuż dróg należy wykonywać wyłącznie: z kamienia, z nietynkowanej cegły, z pokrytego tynkiem muru, z prętów lub siatek metalowych lub z drewna.
3. Część nowego ogrodzenia, o którym mowa w poprzednim ustępie, która znajduje się 1,3 m wysokości nad poziomem terenu, musi być ażurowa z prześwitami zajmującymi co najmniej 80% powierzchni.
4. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wiat przystankowych, zespołów zieleni oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej.
5. Zakazuje się lokalizacji samodzielnych nośników reklamowych zamontowanych na gruncie; reklamy mogą być natomiast umieszczane na elewacjach budynków i na ogrodzeniach, przy uwzględnieniu innych ustaleń planu miejscowego.

§ 6. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu a także ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**, wymienione w następnych ustępach tego paragrafu.
2. Jeżeli na terenie zostały wyznaczone linie zabudowy, to lokalizacja nowych budynków naziemnych oraz rozbudowa naziemnych części istniejących budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych tymi liniami, a dla pozostałych terenów obowiązują przepisy odrębne.
3. Z obowiązującą linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:
1) należy na niej usytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku; jeżeli budynek jest wolnostojący, jej długość nie może mierzyć mniej niż 6 m;
2) powierzchnia otworów okiennych w ścianie sytuowanej na obowiązującej linii zabudowy, 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 obowiązują w odległości do 30 m od niej, na nieruchomościach, przez które ta linia przebiega;

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. Wysokość masztów, wież, anten i innych urządzeń montowanych na budynkach nie może przekraczać 5 m.

6. Na terenach dróg można lokalizować słupy podtrzymujące oświetlenie i inne podobne obiekty o wysokości nie przekraczającej 12 m.

7. Na terenach innych niż drogi dopuszcza się wolnostojące maszty, wieże i inne podobne obiekty o wysokości nie przekraczającej 15 m.

8. Wysokość nie wymienionych w poprzednim ustępie budowli oraz wysokość obiektów małej architektury nie może przekraczać 7 m.

9. Dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej tylko o nieznacznym oddziaływaniu.

10. W odniesieniu do budynków w zabudowie zagrodowej, budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych, budynków gospodarczych, pomocniczych oraz garaży, dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki, przy uwzględnieniu ustaleń dotyczących linii zabudowy.

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

12. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków w odległości 3 m od brzegów cieków i zbiorników powierzchniowych.

13. Na obszarze planu miejscowego 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.

14. Ustalenia Rozdziału II określające typy dachu nie obowiązują w odniesieniu do:

1) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 12 m^2 i wysokości nie przekraczającej 2,5 m;

2) budynków będących tymczasowymi obiektami budowlanymi lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych, które mogą być przekryte dowolnym typem dachu;

3) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.

15. Budowa nowych budynków mieszkalnych i zwiększanie liczby mieszkań w budynkach istniejących oraz nowych poddawanych rozbudowie lub nadbudowie, są możliwe na działkach budowlanych spełniających wymogi określone w przepisach szczegółowych.

§ 7.1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielenia działek budowlanych** wymienione w następnych ustępach tego paragrafu.

2. Oznaczone na rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające mogą stanowić granice działek lub nieruchomości przewidzianych do wydzielenia.
3. Dopuszcza się dokonywanie scaleń nieruchomości.
4. W wyniku scalania i podziału nieruchomości nowo wydzielane nieruchomości muszą spełniać następujące parametry:
1) na terenach kategorii „IT", „KDD" i „KDW" oraz wydzielane dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej na pozostałych terenach:
a) minimalna powierzchnia działki – 1 m^2,
b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10°;
2) na terenach kategorii „MR":
a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla zabudowy zagrodowej – 1200 m^2,
b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 22 m,
c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
3) na terenach kategorii „MNU":
a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800 m^2,
- dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej – 500 m^2,
b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 22 m,
c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
4) na terenach kategorii „MNi":
a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 800 m^2,
b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20 m,
c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
5) na terenach kategorii „MN":
a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 750 m^2,
b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20 m, z zastrzeżeniem, że dla działek wydzielanych przy zakończeniach sięgaczy minimalna szerokość frontu działki wynosi 10 m,
c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°, z zastrzeżeniem, że dla działek wydzielanych przy zakończeniach sięgaczy, minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego wynosi 10°.

§ 8.1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** określone w następnych ustępach tego paragrafu.
2. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się w szczególności lokalizacji:
1) stacji paliw płynnych;
2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2;
3) kempingów i pól biwakowych;
4) obiektów produkcji rolnej na innych terenach niż kategorii oznaczonej symbolem „MR"; zakaz ten nie dotyczy nowych szklarni i namiotów foliowych pod uprawy o łącznej powierzchni do 25 m^2 na działce budowlanej.
3. Na terenach kategorii „MR", „MNU", „MNi" i „MN" dopuszcza się lokalizację odrębnych budynków gospodarczych albo pomocniczych, pod warunkiem, że te obiekty będą miały:
1) maksymalną wysokość – 7 m;
2) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 m^2;
3) elewację pokrytą tynkiem lub licowaną cegłą;

4) przekrycie dachowe o kącie nachylenia połaci dachowych, takim jak ustalony dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, na którym te obiekty zostały zlokalizowane.

4. Na terenach kategorii „MR", „MNU", „MNi", i „MN" dopuszcza się lokalizację garaży, 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 będą dachem o kącie nachylenia połaci dachowych takim, jak ustalony dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, na którym te obiekty zostały zlokalizowane.

5. Na terenach, na których dopuszczono jednocześnie lokalizację garaży oraz budynków gospodarczych albo pomocniczych, dopuszcza się lokalizację tych funkcji w jednym budynku.

6. 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.

§ 9.1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** wymienione w następnych ustępach tego paragrafu.

2. Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem dróg publicznych, ustala się w oparciu o drogi oznaczone symbolami: „1KDD", „5KDW", „16KDW" i „17KDW".

3. Teren kategorii **KDD** (oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDD**) przeznacza się dla pasa publicznej drogi dojazdowej.

4. Dla pasa drogi, o którym mowa w poprzednim ustępie ustala się, że:

1) minimalna szerokość pasa w liniach rozgraniczających wynosi – 15 m, z zastrzeżeniem, że nie obejmuje ona poszerzeń w szczególnych miejscach, takich jak np. skrzyżowania;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną drogi;

3) jezdnia drogi powinna mieć utwardzoną trwałą nawierzchnię i sprawny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych;

4) 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;

5) nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

6) pozostałe zasady zagospodarowania na terenach dróg powinny być zgodne z innymi regulacjami niniejszej uchwały.

5. Tereny kategorii **KDW** przeznacza się dla pasów dróg wewnętrznych, dla których określa się następujące ustalenia:

1) minimalną szerokość – 10 m – dla dróg oznaczonych numerami porządkowymi: 1 – 4 i 7 – 17;

2) zmienną szerokość, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – dla dróg oznaczonych symbolami: „5KDW", która stanowi poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicą niniejszego planu miejscowego i „6KDW";

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i małej architektury, pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną tych terenów;

4) zakazuje się lokalizacji budynków.

6. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne – niewyznaczone na rysunku planu miejscowego – stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli

nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne; w przypadku dróg na terenach zabudowanych lub przewidzianych w niniejszym planie miejscowym pod zabudowę, szerokość ich pasów drogowych nie może być mniejsza niż 10 m.

7. Przeprowadzanie dróg wewnętrznych według zasad określonych w poprzednim ustępie, dopuszcza się na terenach innych niż drogowe pod warunkiem, że nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni tych niekomunikacyjnych terenów oraz nie zostaną naruszone odrębne przepisy, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

9. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych na terenach, na których dopuszcza się lokalizację budynków, a także na terenach dróg.

10. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:

1) 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub lokal mieszkalny;

2) 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej w lokalach usługowych lub służących innej nierolniczej działalności gospodarczej, z wyjątkiem usług wymienionych w pkt 3;

3) 1 miejsce postojowe na każde 4 stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych oraz w obiektach usług: oświatowych, opieki nad dziećmi i opieki społecznej.

11. Lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 10 pkt 1 i 2, dopuszcza się w garażu lub jako utwardzone i niezadaszone miejsce na działce budowlanej.

12. Lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 10 pkt 3 i 4, dopuszcza się na innych nieruchomościach na obszarze planu miejscowego, na których niniejszy plan miejscowy to przewiduje – z wyjątkiem terenów dróg – za zgodą ich właścicieli i w odległości nie większej niż 200 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać.

13. W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

1) dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny kategorii „IT";

2) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane w pasach dróg publicznych i niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych;

3) dopuszcza się lokalizowanie nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 i 2 terenach o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej;

4) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne; dopuszcza się w tym zakresie odstępstwa dla realizacji przyłączy do budynków od istniejących sieci napowietrznych do czasu ich skablowania;

5) 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;

6) strefa, w której występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów obejmuje obszar w odległości:

a) 5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii – dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,

b) 3 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii – dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia do 1 kV,

c) 1 m od osi gazociągu średniego ciśnienia;

7) 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;

8) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji.

14. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu napowietrznych i podziemnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1) zaopatrzenie w wodę powinno się odbywać poprzez podłączenie do oznaczonego na rysunku planu miejscowego wodociągu magistralnego, który stanowi element 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 miejscowym będą wytwarzane ścieki inne niż komunalne, należy je odprowadzać do sieci, o których mowa w pkt 2, po odpowiednim oczyszczeniu;

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 miejscowym lub poza jego granicami;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną powinno się odbywać siecią średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z zastrzeżeniem pkt 9 oraz przy uwzględnieniu ograniczeń związanych z tymi sieciami;

7) zaopatrzenie w gaz może być realizowane z istniejącej sieci gazowej, a także w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, z zastrzeżeniem pkt 9 oraz przy uwzględnieniu ograniczeń związanych z tymi rozwiązaniami;

8) zaopatrzenie w energię cieplną może być realizowane:

a) w oparciu o urządzenia oparte na elektryczności, gazie, oleju o zawartości siarki do 0,3% lub innych proekologicznych mediach (o emisji substancji mniejszej niż powodowana 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) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, w tym pojemniki służące do selektywnego zbierania odpadów; urządzenia te należy utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym;

11) należy przewidzieć lokalizację ogólnodostępnych kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów, w uzupełnieniu tych, o których mowa w pkt 10.

16. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że:

1) wszystkie mieszkania oraz lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) lokale takie jak: dyżurki, portiernie, kantory, kioski uliczne itp. winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

§ 10. Na obszarze planu miejscowego, 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.

§ 11. Na obszarze planu miejscowego **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

§ 12.1. Tereny kategorii **MR**, oznaczone numerami 1 i 2, przeznacza się dla zabudowy zagrodowej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.
2. Na terenach kategorii MR dopuszcza się zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, oraz obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne.
3. Na terenach kategorii MR zakazuje się wznoszenia nowych budynków mieszkalnych; nie dotyczy to zastąpienia istniejącego budynku, który zostanie rozebrany lub zniszczony, nowym budynkiem, pod warunkiem, że:
1) nie będzie przekraczać wysokości 12 m;
2) będzie miał 2 lub 3 kondygnacje nadziemne;
3) będzie przekryty dachem o kącie nachylenia połaci dachowych jak w budynku z przed rozbiórki lub zniszczenia lub dachem typu 40°.
2. Na terenach kategorii MR, w odniesieniu do istniejących budynków gospodarczych, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz nadbudowę do wysokości nie przekraczającej 12 m.
3. Na terenach kategorii MR, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się wzniesienie jednego nowego budynku gospodarczego i pomocniczego, oraz jednego nowego garażu wolnostojącego.
4. Na terenach kategorii MR powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 40% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy na danej nieruchomości nie więcej niż o 10%.
5. Na terenach kategorii MR powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na danej nieruchomości nie więcej niż o 10%.
6. Na terenach kategorii MR zakazuje się wznoszenia nowych lub rozbudowy istniejących obiektów przeznaczonych dla uprawy roślin lub hodowli lub chowu zwierząt, jeżeli w wyniku tej budowy lub rozbudowy, na danej nieruchomości łączna obsada przekroczy 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

§ 13.1. Tereny kategorii **MNU** oznaczone numerami 1–4, przeznacza się dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi działalnościami, co stanowi przeznaczenie podstawowe.
2. Na terenach kategorii MNU dopuszcza się zieleń, oraz obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne.
3. Na terenach kategorii MNU, z zastrzeżeniem ust. 6, dopuszcza się lokalizację:
1) budynków mieszkalnych bez lokali użytkowych;
2) obiektów usługowych bez mieszkań;
3) obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych;
4) miejsc postojowych, w tym dla rowerów.

4. Na terenach kategorii MNU, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się jeden budynek gospodarczy i pomocniczy, oraz jeden garaż wolnostojący.
5. Na terenach kategorii MNU budynki o funkcjach mieszkalnych należy lokalizować jako jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze.
6. Na terenach kategorii MNU, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkaniowej lub o innym przeznaczeniu uzupełnionym mieszkaniem.
7. Na terenach kategorii MNU dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu uzupełnionym mieszkaniem na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
1) 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.
8. Na terenach kategorii MNU zabudowa:
1) nie może przekraczać wysokości 12 m;
2) ma mieć 2 lub 3 kondygnacje nadziemne;
3) ma być kryta dachami typu 40°.
9. Na terenach kategorii MNU powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 35% powierzchni działki budowlanej, jeżeli mają być na niej zlokalizowane lokale mieszkalne, a w pozostałych przypadkach 50 %.
10. Na terenach kategorii MNU powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

§ 14.1. Tereny kategorii **MNi** oznaczone numerami 1 i 2, przeznacza się dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.
2. Na terenach kategorii MNi dopuszcza się zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, oraz obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne.
3. Na terenach kategorii MNi zakazuje się wznoszenia nowych budynków mieszkalnych; nie dotyczy to zastąpienia istniejącego budynku, który zostanie rozebrany lub zniszczony, nowym budynkiem.
4. Na terenach kategorii MNi, w odniesieniu do istniejących budynków mieszkalnych, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz nadbudowę, z zastrzeżeniem, że rozbudowana, przebudowana lub nadbudowana część budynku:
1) nie może przekraczać wysokości 12 m;
2) ma mieć 2 lub 3 kondygnacje nadziemne;
3) ma być kryta dachami o kącie nachylenia połaci dachowych jak w budynku z przed rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy, lub dachami typu 40°.
5. Na terenach kategorii MNi powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej.
6. Na terenach kategorii MNi powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości; jeżeli ten parametr nie był spełniony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych na danej nieruchomości nie więcej niż o 10%.

§ 15.1. Tereny kategorii **MN** oznaczone numerami 1–17, przeznacza się dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.
2. Na terenach kategorii MN dopuszcza się zieleń, w tym w ogródkach przydomowych, oraz obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne.
3. Na terenach kategorii MN, na każdej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, który winien 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 kategorii MN na jednej działce budowlanej, dopuszcza się jeden budynek gospodarczy i pomocniczy, oraz jeden garaż wolnostojący.
5. Dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 750 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.
6. Na terenach kategorii MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych na działkach budowlanych nie spełniających parametrów, o których mowa w poprzednim ustępie, jeżeli działki te zostały wydzielone przed wejściem w życie planu miejscowego, z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia jest nie mniejsza niż 500 m^2.
7. Na terenach kategorii MN powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 20% powierzchni nieruchomości.
8. Na terenach oznaczonych symbolem „1MN" – „5MN" zabudowa:
   1) nie może przekraczać wysokości 9 m;
   2) nie może mieć więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
   3) ma być kryta dachami typu 30°.
9. Na terenach oznaczonych symbolami „6MN" – „17MN" zabudowa:
   1) nie może przekraczać wysokości 12 m;
   2) ma mieć 2 lub 3 kondygnacje nadziemne;
   3) ma być kryta dachami typu 40°.
10. Na terenach kategorii MN powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

§ 16.1. Tereny kategorii **IT** oznaczone numerami 1 i 2, przeznacza się dla nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.
2. Na terenach kategorii IT dopuszcza się zieleń i obiekty małej architektury.
3. Na terenach kategorii IT wysokość zabudowy nie może przekraczać 7 m.
4. Na terenach kategorii IT powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

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