

UCHWAŁA Nr XII.103.2019
Rady Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce
z dnia 29 lipca 2019 roku

w sprawie uchwalenia zmiany 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), w związku z Uchwałą nr XLIX.391.2018 z dnia 7 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy rekreacyjnej, mieszkaniowej i pensjonatowej w obrębie Śliwniki w gminie Nowe Skalmierzyce, po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce” przyjętego Uchwałą Nr XV/103/08 z dnia 22 sierpnia 2008 roku Rada Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

- §1. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy rekreacyjnej, mieszkaniowej i pensjonatowej w obrębie Śliwniki w gminie Nowe Skalmierzyce, zwana dalej zmianą planu, obejmuje obszar położony w południowo - zachodniej części gminy, o powierzchni około 23,1 ha.
2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego zmianą planu przedstawia rysunek w skali 1:1000, będący integralną częścią zmiany planu.
3. Załącznikami niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek zmiany planu, o którym mowa w ust. 2 - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu - załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie zmiany planu 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 ustawie Prawo Budowlane;
 - 2) dachu typu 40° – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach z nachyleniem równym 40° (z tolerancją $\pm 5^\circ$); 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 $\pm 5^\circ$); w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób, np.: tarasami, lukarnami, daszkami o innym nachyleniu;
 - 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 12°;
 - 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 zmiany planu określonym symbolem literowym i zdefiniowane w rozdziale II;

- 7) 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;
 - 8) 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 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 czynnego”, które należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego;
 - 9) 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;
 - 10) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
 - 11) wysokości – należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku budynków – pionowy wymiar liczony zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionowy wymiar od poziomu gruntu do najwyższego punktu tego obiektu,
 - c) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na budynkach – pionowy wymiar od miejsca mocowania do najwyższego punktu tego obiektu;
- §2. 1. Na rysunku zmiany planu występują następujące oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń zmiany planu:
- 1) granica obszaru objętego zmianą planu określająca obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) linie wymiarowe;
 - 5) obowiązujący rząd drzew;
 - 6) granica strefy ochrony archeologicznej "OW";
 - 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem terenu ochronnego;
 - 8) symbole terenów – służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku zmiany planu miejscowego oraz identyfikacji przeznaczenia terenu.
2. Za szczegółowy przebieg granic, linii rozgraniczających oraz linii zabudowy należy przyjmować:
- 1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się;
 - 2) osie linii oznaczone na rysunku zmiany planu w innych przypadkach niż wymienione w pkt 1.
3. W przypadku granic i oznaczeń złożonych z linii i dodatkowych elementów graficznych (takich jak koła lub inne znaki i figury geometryczne) ich dokładny przebieg określa linia ciągła; zasadę określoną w ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku zmiany planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami niniejszej uchwały.

- §3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu a także ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) 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; ustalenie to nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
 - 2) Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 2 m od przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią terenu oraz tarasami, schodami i podjazdami usytuowanymi na gruncie,
 - zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 0,3 m od przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy ryzalitami, pilastrami, kolumnami, opaskami wokółokiennymi i wokółdrzwiowymi oraz innymi zdobieniami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni tej ściany;
 - 3) Wysokość masztów, wież, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 5 m;
 - 4) Wysokość wolnostojących masztów, wież i innych podobnych budowli nie będących obiektami liniowymi nie może przekraczać:
 - a) 9 m – na terenach dróg;
 - b) 45 m – na terenie oznaczonym symbolem „1WS”;
 - c) 12 m – na terenach nie wymienionych w lit. a) i b).
 - 5) W odniesieniu do budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych oraz garaży i ich zespołów, dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki, przy uwzględnieniu ustaleń dotyczących linii zabudowy;
 - 6) Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi brzegów cieków i zbiorników powierzchniowych;
 - 7) Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi brzegów rowów;
 - 8) Powstałe w wyniku podziału nieruchomości działki budowlane powinny mieć powierzchnie nie mniejsze niż minimalne powierzchnie działek określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych jednostek terenowych; wyżej wymieniona zasada nie dotyczy działek gruntu wydzielanych w celu dołączenia do nieruchomości przyległych, regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz wydzielen pod sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 9) Na obszarze zmiany planu 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;
 - 10) Ustalenia Rozdziału II określające typy dachu, nie obowiązują w odniesieniu do:
 - a) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 4 m² i wysokości nie przekraczającej 2,5 m,
 - b) budynków zlokalizowanych pod powierzchnią terenu.

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:
 - a) tereny kategorii „MNU” zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - b) tereny kategorii „MN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) tereny kategorii „US” i „WS” zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- 2) Emisje wytwarzane przez istniejące i planowane zainwestowanie nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska.

- 3) Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 4) Każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego (ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi), należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zredukowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Tereny, na których dopuszczono zabudowę, wiążącą się z poborem wody i zrzutem ścieków, należy docelowo objąć systemami sieci wodociągowych i kanalizacyjnych;
- 6) 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.
- 7) Należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację.
- 8) 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.
- 9) Dopuszcza się budowę oraz przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji szczegółowej na warunkach określonych przez ich zarządcę;
- 10) Ewentualne uszkodzenia urządzeń melioracyjnych dokonane w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub innych robót ziemnych muszą być usunięte przed ich zakończeniem.
- 11) Dopuszcza się lokalizacji jednego masztu lub wieży telekomunikacyjnej, w tym dla telefonii komórkowej, na terenie oznaczonym symbolem „1WS”, pod warunkiem, że:
 - a) szkodliwe oddziaływanie tego obiektu i urządzeń z nim związanych, nie będzie sięgać terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej;
 - b) minimalna odległość obiektu od terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej mierzona równoległe do powierzchni gruntu wyniesie 50 m;
 - c) wysokość masztu lub wieży wraz z urządzeniami wyniesie maksymalnie 45 m;

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) Wyznacza się strefę ochrony archeologicznej „OW” stanowiska archeologicznego oznaczonego numerem 137 zlokalizowanego w zespole stanowisk archeologicznych „J” figurującego w gminnej ewidencji zabytków gminy i miasto Nowe Skalmierzyce. W granicach tej strefy wszelkie zamierzenia inwestycyjne podlegają ograniczeniom i procedurom postępowania określonym w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) Na obszarze planu miejscowego nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, ani obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) Na obszarze planu miejscowego nie występują obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.
- 4) W razie natrafienia na obiekty archeologiczne w trakcie prowadzenia prac ziemnych należy przerwać prace, teren zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić odpowiednie służby wojewódzkiego konserwatora zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratowniczych;

§6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Na obszarze zmiany planu przestrzeni publicznej stanowią tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDD oraz teren parku oznaczony symbolem ZP;
- 2) Nawierzchnie ulic, chodników, ciągów pieszych i placów należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) W pasach dróg, których szerokość wynosi minimum 14 m należy sadzić jedno lub dwustronne rzędy drzew, a w pasach pozostałych dróg dopuszcza się sadzenie drzew.

§7. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Nie wyznacza się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) W przypadku przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej, w tym z usługami – 800 m²,
 - dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej – 500 m²;
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 18 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających z drogą, z której ustalono ich obsługę komunikacyjną: 90°, z tolerancją ±20°.
- 3) Ustalone w pkt 2 lit. a) i b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 5 m² i szerokości frontu nie mniejszej niż 2 m.

§9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) Na obszarze planu miejscowego zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw płynnych;
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 2) 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:
 - a) maksymalną wysokość – 7 m;
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 m²;
 - c) elewację pokrytą tynkiem lub licowaną cegłą;
 - d) przekrycie dachowe o kącie nachylenia połaci dachowych, takim jak ustalony dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, na którym te obiekty zostały zlokalizowane.
- 3) Dopuszcza się lokalizację garaży na terenach kategorii „MNU” i „MN”, pod warunkiem, że:
 - a) 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
 - b) będą stanowić odrębne budynki, dla których ustala się, że:
 - maksymalna wysokość będzie wynosić – 7 m,
 - elewacje będą pokryte tynkiem lub licowane cegłą,
 - przekryte będą dachem o kącie nachylenia połaci dachowych, takim jak ustalony dla zabudowy stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, na którym te obiekty zostały zlokalizowane,
- 4) Dopuszcza się lokalizację w jednym budynku funkcji, o których mowa w pkt 2 i pkt 3 lit. b).
- 5) Na terenie kategorii „US” dopuszcza się lokalizację garaży tylko jako wbudowanych w budynki o przeznaczeniu podstawowym.
- 6) Do czasu przeniesienia lub usunięcia istniejących linii elektroenergetycznych oraz sieci uzbrojenia podziemnego należy zachować stosowne odległości nowej zabudowy zapewniające zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych; wydzielony pas terenu ochronnego napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV (mierzony od rzutu poziomego ich każdego skrajnego przewodu) wynosi 15,0 m.

- 7) W wymienionych w pkt 6 pasach terenu wyznaczonych przez linie elektroenergetyczne, określanych jako pasy ochronne zakazuje się realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 8) Nie podlegają regulacjom niniejszej uchwały następujące tymczasowe obiekty budowlane:
 - a) ustawiane na danej nieruchomości jako zaplecze prowadzonych przez ten czas prac budowlanych,
 - b) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 180 dni dla innych potrzeb niż określone w lit. a.

§10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem dróg publicznych, ustala się w oparciu o istniejącą drogę gminną – ulicę Spacerową, której część przebiegająca na obszarze planu została oznaczona symbolem 4KDD;
- 2) Nie ogranicza się lokalizacji ciągów rowerowych i pieszych, o ile nie kolidują z innymi ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) Na terenach, na których dopuszcza się lokalizację budynków, ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych;
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsc siedzące w lokalach gastronomicznych;
 - d) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić stanowiska postojowe w ilości uzależnionej od ogólnej liczby stanowisk, obliczonej zgodnie z ustaleniami liter a), b) i c), nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) W zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane mogą być realizowane na całym obszarze planu o ile nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej;
 - b) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane w pasach dróg oznaczonych symbolami „KDD” i „KDX”;
 - c) jeżeli umożliwiają to warunki, urządzenia towarzyszące sieciom infrastruktury technicznej można lokalizować na terenach wymienionych w lit. b);
 - d) w odniesieniu do terenów kategorii „IT” zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określono w rozdziale II;
 - e) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej na terenach zabudowanych należy realizować jako podziemne, przy czym dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznej 110 kV w sposób napowietrzny;
 - f) 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;
 - g) dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznej 110 kV na dwutorową;
 - h) 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;
 - i) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji.
 - j) wszystkie projektowane elementy infrastruktury technicznej należy lokalizować z zachowaniem bezpiecznych odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,

- 5) Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu napowietrznych i podziemnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;
- 7) Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - a) zaopatrzenie w wodę powinno się odbywać poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej; należy zapewnić właściwą ilość hydrantów zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się pobór wody z indywidualnego ujęcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ścieki powinny być kierowane do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, do czasu realizacji w pobliżu odpowiedniego systemu kanalizacyjnego, odprowadzanie ścieków bytowych do lokalnych instalacji służących do ich oczyszczania lub gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz do miejsc zrzutów w systemie kanalizacji sanitarnej,
 - c) wody opadowe i roztopowe powinny być odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do cieków powierzchniowych i gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną powinno się odbywać siecią średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z zastrzeżeniem lit. h) oraz przy uwzględnieniu ograniczeń związanych z tymi sieciami,
 - e) zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym,
 - f) zaopatrzenie w gaz może być realizowane w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu, przy uwzględnieniu ograniczeń związanych z tymi rozwiązaniami,
 - g) zaopatrzenie w energię ciepłą - z indywidualnych źródeł ciepła.
 - h) na własne potrzeby dopuszcza się wykorzystywanie lokalnych źródeł energii, nie powodujących pogorszenia stanu środowiska, takich jak: kolektory słoneczne czy urządzenia do odzysku energii z gruntu, wody lub powietrza,
 - i) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, w tym pojemniki służące do selektywnego zbierania odpadów; w przypadku odpadów niebezpiecznych należy zapewnić zabezpieczenie środowiska gruntowo – wodnego przez zanieczyszczeniem.

§11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń zmiany planu.

§12. Na obszarze zmiany planu miejscowego obowiązuje stawka procentowa w wysokości 30% 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 II Przepisy szczegółowe

- §13. 1. Tereny kategorii MNU oznaczone numerami 1–7, przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami, co stanowi przeznaczenie podstawowe.
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 4 nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej.
- 4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się jeden budynek gospodarczy i jeden garaż wolnostojący.
- 5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - 1) 800 m² na dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) 500 m² dla zabudowy bez funkcji mieszkaniowej;
- 6. Na terenie oznaczonym symbolem „1MNU” zabudowa:
 - 1) nie może przekraczać wysokości 9 m;
 - 2) ma być kryta dachami typu 30°.
- 7. Na terenach oznaczonych symbolami „2MNU” - „7MNU” zabudowa:
 - 1) nie może przekraczać wysokości 12 m;
 - 2) ma być kryta dachami typu 40°.
- 8. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki powinna wynosić nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 35% jeżeli mają być na niej zlokalizowane lokale mieszkalne, a w pozostałych przypadkach 45%.
- 9. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej.

- §14. 1. Tereny kategorii MN oznaczone numerami 1–10, przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.
- 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) zieleni, w tym w ogródkach przydomowych;
 - 2) 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, o których mowa w ust. 1, na jednej działce budowlanej, dopuszcza się jeden budynek gospodarczy i jeden garaż wolnostojący.
 - 5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m².
 - 6. Na terenach oznaczonych symbolami „1MN” i „2MN” zabudowa:
 - 1) nie może przekraczać wysokości 9 m;
 - 2) ma być kryta dachami typu 30°.
 - 7. Na terenach oznaczonych symbolem „3MN” - „10MN” zabudowa:
 - 1) nie może przekraczać wysokości 10 m;
 - 2) ma być kryta dachami typu 40°.
 - 8. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki powinna wynosić nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 30%.
 - 9. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej.

- §15. 1. Teren kategorii US przeznacza się dla obiektów sportu i rekreacji, co stanowi przeznaczenie podstawowe.
- 2. Na terenie, o którym 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) zieleni urządzoną.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 nie powinno zająć łącznie więcej niż 10 % powierzchni działki budowlanej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, budynki pomocnicze, o których mowa § 9 pkt 2, mogą być wykorzystywane w szczególności jako toalety, altany chroniące przed deszczem, stacje transformatorowe, budynki do gromadzenia odpadów lub pomieszczenia dla pracowników ochrony.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m²;
6. Na terenie, o których mowa w ust. 1 zabudowa:
 - 1) nie może przekraczać wysokości 12 m - w odniesieniu do zabudowy o przeznaczeniu podstawowym;
 - 2) nie może przekraczać wysokości 7 m - w odniesieniu do budynków pomocniczych;
 - 3) ma być kryta dachami płaskimi.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki powinna wynosić nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 30%.
8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej.

- §16. 1. Tereny kategorii IT oznaczone numerami 1–4, przeznacza się dla nowo projektowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleni i obiekty małej architektury.
 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabudowa:
 - 1) nie może przekraczać wysokości 7 m;
 - 2) ma być kryta dachem płaskim.
 4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki powinna wynosić nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 80%.
 5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 5% powierzchni działki.

- §17. 1. Teren kategorii WS przeznacza się dla zbiornika wód powierzchniowych, obiektów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) usługi bez mieszkań i obiektów mieszczących bazę noclegową;
 - 2) świetlice wiejskie;
 - 3) altany parkowe, obiekty małej architektury i inne tego typu obiekty uatrakcyjnijające otoczenie;
 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, budynki pomocnicze, o których mowa § 9 pkt 2, mogą być wykorzystywane w szczególności jako budynki dla infrastruktury technicznej, budynki do przechowywania sprzętu sportowego lub pomieszczenia dla pracowników ochrony.
 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m²;
 5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zabudowa:
 - 1) nie może przekraczać wysokości 12 m;
 - 2) ma być kryta dachem płaskim.
 6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki powinna wynosić nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 10%.
 7. Na terenie, o których mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 60% powierzchni działki.

- §18. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP przeznacza się dla zieleni urządzonej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie powinna zajmować mniej niż 90% powierzchni działki.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 znajduje się w całości w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV, w związku z czym obowiązują na nim ustalenia §10 pkt 5.
- §19. 1. Tereny kategorii KDD oznaczone numerami 1–12 przeznacza się na drogi publiczne dojazdowe.
2. Dla pasów dróg, o których mowa w ust. 1 ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających:
- 1) zmienną szerokość pasa drogi zgodnie z rysunkiem planu dla dróg oznaczonych symbolami „4KDD” i „11KDD”,
 - 2) 15 m – dla dróg oznaczonych symbolami: „3KDD” i „5KDD”,
 - 3) 14 m – dla drogi oznaczonej symbolem: „6KDD”,
 - 4) 10 m – dla dróg oznaczonych symbolami „1KDD”, „2KDD”, „7KDD”, „10KDD” i „12KDD”
3. Szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających określone w ust. 2 nie obejmują poszerzeń w szczególnych miejscach, takich jak np. skrzyżowania.
4. W obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego można lokalizować, dostosowane do klasy technicznej ulicy, następujące elementy:
- 1) pasy drogowe (jezdnie);
 - 2) pasy drogowe dróg, obsługujących tereny przyległe;
 - 3) ciągi piesze (chodniki);
 - 4) ścieżki rowerowe (w zależności od potrzeb);
 - 5) zieleń izolacyjną i ozdobną;
 - 6) miejsca postojowe;
 - 7) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej.
5. W obrębie linii rozgraniczających drogę zabrania się lokalizowania obiektów ograniczających bezpieczeństwo ruchu.
6. W granicach linii rozgraniczających ulice mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi a także kioski, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów, o ile nie stwarza to zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz urządzeń im towarzyszących, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną drogi.
7. Ustala się konieczność zachowania normatywnych pól widoczności na skrzyżowaniach dróg, a także wykluczenia budowy nowych zjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań.
8. Nowe i modernizowane elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- §20. 1. Tereny kategorii KDX oznaczone numerami 1–5 przeznacza się na publiczne drogi pieszo – rowerowe.
2. Dla pasów dróg, o których mowa w ust. 1 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 dróg powinny być zgodne z innymi regulacjami niniejszej uchwały.

Rozdział III Ustalenia końcowe

§21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce.

§22. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.