UCHWAŁA Nr XXXII/272/2020
Rady Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce
z dnia 29 października 2020 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części wsi Ociąż 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 2020 r., poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), w związku z Uchwałą nr XXVII.196.2016 Rady Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części wsi Ociąż w Gminie Nowe Skalmierzyce, po stwierdzeniu, że projekt 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 i zmienionego Uchwałą Nr XII.101.2019 z dnia 29 lipca 2019 roku Rada Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części wsi Ociąż w Gminie Nowe Skalmierzyce, zwany dalej planem miejscowym, położony jest w południowo - zachodniej części gminy i obejmuje obszar o powierzchni około 15,3 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 wniesionych 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 ustawie Prawo Budowlane;
   2) kategorii terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie i sposoby zagospodarowania oznaczone na rysunku planu miejscowego określonym symbolem literowym i zdefiniowane w rozdziale II;
   3) 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;
   4) 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;

5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
6) 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;
7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 12^{o}.

§2. 1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:
1) granica obszaru objętego planem miejscowym określająca obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia ciągła będąca częścią oznaczenia graficznego granicy obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) granica zespołu stanowisk archeologicznych "F";
5) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem terenu ochronnego;
6) symbole terenów – służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu miejscowego oraz identyfikacji przeznaczenia terenu.

2. Za szczegółowy przebieg granicy obszaru opracowania, linii rozgraniczających oraz linii zabudowy należy przyjmować:
1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się z liniami oznaczonymi 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 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 planu miejscowego, 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:
      - 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 montowanych na budynkach nie może przekraczać 5 m;
4) Wysokość wolnostojących masztów i wież nie może przekraczać 30 m;
5) Wysokość nie wymienionych w poprzednim punkcie budowli oraz wysokość obiektów małej architektury nie może przekraczać 7 m;
6) 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 wydzieleń pod sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
7) 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;
8) Ustalenia Rozdziału II określające typy dachu, nie obowiązują w odniesieniu do:
   a) wolnostojących kontenerów z urządzeniami technicznymi o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 12 m^2 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) W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji:
   a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji określonych w §9 pkt 1) lit. c),
   b) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
2) Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
3) Teren zabudowy przemysłowej (P), 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;
4) Nowo projektowane tereny, na których dopuszczono zabudowę, wiążącą się z poborem wody i zrzutem ścieków, należy docelowo objąć systemami sieci wodociągowych i kanalizacyjnych;
5) Dopuszcza się budowę oraz przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji szczegółowej na warunkach i w uzgodnieniu z ich zarządcą;
6) Emisje wytwarzane przez istniejące i planowane zagospodarowanie nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska;
7) Magazynowanie materiałów sypkich wymaga zainstalowania filtrów na przewodach wentylacyjnych wylotowych; dopuszcza się magazynowanie materiałów sypkich gruboziarnistych na terenie otwartym, pod warunkiem otoczenia terenu murem oporowym utrudniającym wtórną emisję pyłów do powietrza;
8) Zabudowę na terenie objętym planem ze względu na sąsiedztwo zakładu dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej należy lokalizować z uwzględnieniem ograniczeń powodowanych koniecznością przeciwdziałania efektowi domina, a także zapewnienia możliwości sprawnego prowadzenia akcji ratunkowej lub ewakuacji ludności.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
1) Część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w granicach zespołu stanowisk archeologicznych "F" figurującego w gminnej ewidencji zabytków gminy i miasto Nowe Skalmierzyce. W granicach tego zespołu 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;

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. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§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: 2500 m^2;
   b) minimalną szerokość frontu działki: 40 m;
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających z drogą, z której ustalono ich obsługę komunikacyjną: 90^o, z tolerancją $\pm 20^o$.
3) Ustalone w pkt 2 lit. a) i b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 5 m^2 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) przedsięwzięć w zakresie skupu i składowania surowców wtórnych,
   b) turbin wiatrowych,
   c) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
      - inwestycji celu publicznego,
      - instalacji do oczyszczania ścieków,
      - zabudowy przemysłowej, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1ha,
   d) kempingów i pól biwakowych,
   e) obiektów produkcji rolnej.
2) Do czasu przeniesienia lub usunięcia istniejących linii elektroenergetycznych należy zachować stosowne odległości nowej zabudowy zapewniające zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych; wydzielony pas terenu ochronnego napowietrznych linii elektroenergetycznych (mierzony od rzutu poziomego ich każdego skrajnego przewodu) wynosi:
   a) 5,0 m dla linii 15 kV,
   b) 3,0 m dla linii 0,4 kV,

3) W wymienionych w pkt 2 pasach terenu wyznaczonych przez linie elektroenergetyczne, określanych jako pasy ochronne zakazuje się realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
4) Nie podlegają regulacjom niniejszej uchwały następujące tymczasowe obiekty budowlane:
   a) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 18 miesięcy 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, do której teren planu bezpośrednio przylega;
2) Nie ogranicza się lokalizacji ciągów rowerowych i pieszych, o ile nie kolidują z innymi ustaleniami niniejszej uchwały;
3) Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:
   a) 1 miejsce postojowe na każde 4 stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
   b) 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej w obiekcie usługowym;
   c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić stanowiska postojowe w ilości uzależnionej od ogólnej liczby stanowisk, obliczonej zgodnie z ustaleniami liter a) i b), 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) w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu tytułów prawnych właścicieli sieci infrastruktury technicznej,
   c) wszystkie projektowane elementy infrastruktury technicznej należy lokalizować z zachowaniem bezpiecznych odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,
   d) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji,
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; dopuszcza się pobór wody z indywidualnego ujęcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) ścieki komunalne powinny być kierowane do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do lokalnej instalacji służącej do ich oczyszczania,
   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 po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego,
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 cieplną - 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 planu.

§12. Na obszarze 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. Teren kategorii P przeznacza się dla zabudowy przemysłowej, co stanowi przeznaczenie podstawowe.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:
   1) zabudowy usługowej;
   2) garaży;
   3) obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych;
   4) miejsc postojowych, w tym dla rowerów.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1-2 nie może zająć więcej niż 20% terenu.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zabudowa:
   1) nie może przekraczać wysokości 40 m;
   2) nie może przekraczać wysokości 8 m w przypadku garaży;
   3) ma być kryta dachami płaskimi.
5. 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 70%.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§14. 1. Teren kategorii ZP przeznacza się dla zieleni urządzonej stanowiącej lokalny ciąg ekologiczny wzdłuż rzeki Ciemnej.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji budynków oraz dopuszcza się lokalizację:
   1) zbiorników na wodę;
   2) przepompowni ścieków.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej.
4. Zakazuje się grodzenia terenu od strony rzeki w odległości mniejszej niż 30 m.

Rozdział III
Ustalenia końcowe

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

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