

UCHWAŁA Nr XVIII /77 / 08
Rady Gminy w Bojadłach
z dnia 25 czerwca 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej – obręb Bojadła, gmina Bojadła.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.), po stwierdzeniu zgodności z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojadła,
uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

- §1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej – obręb Bojadła, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 6 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
Teren ograniczony jest:
- od zachodu – terenami drogi wojewódzkiej nr 278,
 - od wschodu – terenami rolnymi i zlikwidowanej linii kolejowej,
 - od południa – terenami oczyszczalni ścieków,
 - od północy terenami rolnymi i położony na północ od wsi Bojadła.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu okolic wsi Bojadła w zgodzie z uwarunkowaniami naturalnymi i kulturowymi, uwzględniając ochronę interesów publicznych oraz umożliwienie działalności podmiotów gospodarczych przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji działań.
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000 – stanowi go załącznik Nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – stanowi je załącznik Nr 2.

DZIAŁ II
Ustalenia planu

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

- § 2.** 1. Wyznacza się obszary, o symbolach na rysunku planu:
- 1) **P,U** – tereny działalności gospodarczej - przemysł oraz usługi,
 - 2) **P,U,MN** - tereny działalności gospodarczej - przemysł oraz usługi z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
 - 3) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - 4) **TK** – tereny infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - 5) **EE** – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania obowiązujące i proponowane wyznaczono na rysunku planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- § 3. 1. Ustala się odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych obiektów budowlanych - do gruntu na poszczególnych działkach z zachowaniem retencji terenowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami.
2. Wszystkie, wprowadzone niniejszą uchwałą ustalenia muszą uwzględniać, w trakcie realizacji zamierzeń, zasady przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego z drogami dojazdowymi dla pojazdów pożarniczych.
- § 4. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy hałasu, w tym drogowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- § 5. Wprowadzanie wszelkich zanieczyszczeń do środowiska naturalnego musi odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- § 6. 1. Kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Bojadeł. Wójt jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.
2. Na terenach znajdujących się w zasięgu udokumentowanych stanowisk archeologicznych, przed rozpoczęciem prac budowlanych należy przeprowadzić wyprzedzające badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ogrodzenia działek budowlanych zabudowy związanej z działalnością gospodarczą muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.
4. Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą mieścić się w granicach nieruchomości, na której prowadzona jest ta działalność. Nie dotyczy to stacji bazowych telefonii komórkowych.

Rozdział 4

Kształtowanie przestrzeni publicznej

- § 7. Plan wyznacza na cele publiczne tereny przeznaczone na cele infrastruktury technicznej.

Rozdział 5

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- § 8. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy związanej z działalnością gospodarczą 4500 m².
2. Dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych z terenów o symbolach **P,U** o parametrach odpowiadającym potrzebom, jednak nie mniejszych niż 3X3m.
3. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami **P,U** na:
- 1) 60% powierzchni działki dla działek mniejszych niż 8000m².
 - 2) 70% powierzchni działki dla działek większych niż 8000m².
4. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla terenów oznaczonych symbolami **P,U** na 20% powierzchni działki, dla terenów o symbolu **P,U,MN** na 30% powierzchni działki.
- § 9. 1. Linie podziału wewnętrznego proponowane wyznaczono na rysunku planu.

2. W zakresie proponowanych linii podziału wewnętrznego należy zachować układ podziału na działki budowlane, przedstawiony na rysunku planu.

§ 10. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Wymiary podano w metrach.

2. Linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu.

Rozdział 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Na terenie objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się dokonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych za wyjątkiem określonych liniami rozgraniczającymi oraz zgodnymi z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.

2. Podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi być poprzedzony wydzieleniem niezbędnych terenów dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.
3. W przypadku innego niż na rysunku planu podziału na działki budowlane pod działalność usługową lub produkcyjną ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 40 m. Za front działki uważa się granicę przyległą do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna danego terenu.

Rozdział 7

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§12. 1. **P,U** – tereny działalności gospodarczej - przemysł oraz usługi:

- 1) ustala się dojazd istniejącą drogą o symbolu KD oraz poprzez istniejącą drogę wewnętrzną KDW,
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 15 m do kalenicy dachu, nie dotyczy to stacji bazowych telefonii komórkowych,
- 3) należy stosować dachy strome dwuspadowe, spadki 5°-35°, nie narzuca się kierunku kalenicy, w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- 4) dopuszcza się budowę poza wyznaczonymi liniami zabudowy jednego budynku - portierni, wagi oraz niezbędnych obiektów służ sanitarnych od strony frontu działki w jej granicy, maksymalną powierzchnię budynku ustala się na 25 m², maksymalną wysokość budynku ustala się na 5 m od najniższej położonego narożnika do najwyższej kalenicy,
- 5) dopuszcza się lokalizację niezbędnych budowli i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 6) należy zapewnić dojazd do urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych.
- 7) dopuszcza się wyburzenie istniejących obiektów.

2. **P,U,MN** – tereny działalności gospodarczej - przemysł oraz usługi z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej:

- 1) ustala się dojazd projektowaną drogą o symbolu **KDW** poprzez istniejącą drogę wewnętrzną KDW,
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 15 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy strome dwuspadowe, spadki 5°-35°, nie narzuca się kierunku kalenicy, w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- 4) dopuszcza się budowę poza wyznaczonymi liniami zabudowy jednego budynku - portierni, wagi oraz niezbędnych obiektów służ sanitarnych od strony frontu działki w jej granicy, maksymalną powierzchnię budynku ustala się na 25 m², maksymalną wysokość budynku ustala się na 5 m od najniższej położonego narożnika do najwyższej kalenicy,
- 5) dopuszcza się utrzymanie funkcji mieszkaniowej do czasu możliwości jej likwidacji. Zakazuje się rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego. Dopuszcza się remonty.
- 6) dopuszcza się wyburzenie istniejących obiektów.

3. **EE**– tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) pozostawia się bez zmian w użytkowaniu,
- 2) dopuszcza się likwidację lub zmianę lokalizacji za zgodą zarządcy sieci.

4. **TK** – tereny urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się dojazd do terenów istniejącą drogą publiczną KD,

- 2) pozostawia się bez zmian w użytkowaniu,
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

- §13.** 1. Realizacja głównych sieci infrastruktury technicznej powinna następować w granicach wyznaczonego układu komunikacji drogowej oraz dopuszcza się prowadzenie sieci w obrębie wyznaczonych terenów działalności gospodarczej.
2. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.
 3. W trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów od istniejących sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się, za zgodą zarządcy sieci zmniejszenie tych odległości.
 4. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- §14.** 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
2. Dla zasilania nowoprojektowanych odbiorców dopuszcza się realizację stacji transformatorowych zgodnie z potrzebami. Przewiduje się stacje słupowe, wolnostojące, dostosowane do zasilania liniami kablowymi i napowietrznymi.
 3. Dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej.
 4. Dopuszcza się kablowanie istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wskazanych na rysunku planu za zgodą zarządcy sieci.
 5. Pod stacje transformatorowe należy wydzielić działki o wymiarach co najmniej dla stacji słupowych 3x3m, dla stacji kompaktowych 5x6m przylegające do drogi lub z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m. Szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczące typu i mocy stacji transformatorowych, zakresu ich wyposażenia, mocy transformatora należy uściślić z zarządcą sieci na etapie uzyskiwania warunków przyłączenia i projektowania.
- §15.** 1. W liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne dopuszcza się budowę chodników oraz urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.
2. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się obszary o symbolach:
 - 1) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych dojazdowych, w liniach rozgraniczających przedstawionych na rysunku planu, ustala się szerokość jezdni na minimum 6 m, dopuszcza się budowę jednostronnych chodników oraz technicznych urządzeń towarzyszących.
 3. Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości.
- §16.** 1. Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na każdej posesji w sposób selektywny i odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Gospodarowanie odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- §17.** Sieć telekomunikacyjną – linie kablowe - należy prowadzić na warunkach zarządcy sieci.
- §18.** 1. Dostawę wody należy prowadzić z istniejącego systemu wodociągowego miejscowości Bojadła, na warunkach zarządcy sieci.
2. Dla zapewnienia wymaganej ilości wody na cele bytowo-produkcyjne oraz do celów przeciwpożarowych dopuszcza się budowę na terenie własnych nieruchomości:
 - 1) indywidualnych ujęć wody,
 - 2) zbiorników wody na cele przeciwpożarowe.
- §19.** 1. Ustala się odprowadzenie ścieków poprzez projektowany system kanalizacji do sąsiadującej oczyszczalni ścieków, na warunkach zarządcy obiektu.
- §20.** 1. Dostawę gazu należy prowadzić z sieci gazowej wysokiego ciśnienia zlokalizowanej poza obszarem opracowania.
2. Warunki dostawy gazu ustali wybrany zarządca sieci gazowej.
- §21.** Zakazuje się stosowania jako źródła energii paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów prawa o ochronie środowiska naturalnego.

Rozdział 9

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

- §22.1. Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
2. Na terenach, dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z niniejszymi ustaleniami.

Rozdział 10

Stawki procentowe

- §23. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla gruntów będących własnością komunalną i planowanych do przejęcia na cele publiczne oraz związane z wykonywaniem zadań własnych samorządu lokalnego stawka wynosi 0%.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

- §24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Bojadół.
- §25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

RADA GMINY
Bojadół

Przewodniczący Rady Gminy

Stefan Łabiak

