

RADA MIEJSKA
Śmigla

UCHWAŁA NR 411/479/2002

RADY MIEJSKIEJ ŚMIGŁA

z dnia 10.10/2002 r.

w sprawie: **zatwierdzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w granicach wsi Stare Bojanowo**

Na podstawie:

art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. Nr 15, poz.139 z 1999 r., późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. Nr 13 z 1996 r., z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Śmigla Nr XXXIV/392/2001

Rada Miejska Śmigla

uchwała co następuje:

§ 1.

Zatwierdza się następującą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w granicach gruntów wsi Stare Bojanowo, zwaną dalej planem w obrębie działek geodezyjnych o numerach ewidencyjnych: 251/22, 251/24, 251/1, 251/2 (w całości), 248/2, 247/1, 236, 235, 234/1 (w części oznaczonej na załączniku graficznym) – dotyczącą wyznaczenia obszarów zorganizowanej działalności gospodarczej związanej z produkcją rolniczo-ogrodniczą oraz zabudowy zagrodowej i mieszkalnej jednorodzinnej

§ 2.

Ustalenia planu, o których mowa w § 1, są przepisem gminnym i stanowią podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział I

USTALENIA OGÓLNE

§ 3.

Obszar i przedmiot opracowania:

1. Tereny użytków rolnych położonych w obrębie miejscowości Stare Bojanowo w granicach działek wyszczególnionych w § 1

2. Przedmiotem planu są tereny gruntów rolnych, które przeznacza się pod działalność inwestycyjną związaną z produkcją rolno-ogrodniczą i usługową oraz zabudowę zagrodową i jednorodzinną i oznacza na rysunku planu symbolem M/Gp.

§ 4.

Rysunek planu

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.
2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające terenu ściśle określone
 - 2) linie rozgraniczające terenu orientacyjne
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – określona ściślej w ustaleniach szczegółowych

§ 5.

Wyjaśnienie pojęć:

Ileokroć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych lub odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, a w przypadku podziału terenu na poszczególnych działkach
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku o przeznaczeniu podstawowym w linii określonej na rysunku planu lub większej (mierząc od krawędzi jezdni, albo linii rozgraniczającej drogi lub działki)
- 6) uciążliwość dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany mogące wpływać negatywnie na środowisko, a także utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska i ludzi, zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody oraz zanieczyszczenie odpadami.
- 7) zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć obiekty w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM OKREŚLONYCH W § 1

§ 6.

Na terenach oznaczonych symbolem M/Gp ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: działalność gospodarcza związana z produkcją rolną i usługami dla rolnictwa wraz z zabudową zagrodową oraz mieszkaniową jednorodzinną
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi handlu i rzemiosła
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Parametry działek:
 - a) szerokość działek – nie mniej niż 20 m – dla zabudowy jednorodzinnej, 30 m – dla zabudowy siedliskowej i działalności gospodarczej

- b) głębokość działek – nie mniej niż 40 m
- c) powierzchnia działek siedliskowych oraz zorganizowanej działalności gospodarczej – nie mniej niż 2500 m²
- d) powierzchnia działek zabudowy jednorodzinnej z usługami – nie mniej niż 800 m²
- 2) Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych – do 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe)
 - b) wysokość posadowienia parteru – nie wyżej niż 1,2 m – od powierzchni terenu
 - c) dachy – strome symetryczne (nie dotyczy małych obiektów gospodarczych), o nachyleniu połaci 22 – 45°; nie dopuszcza się przesunięć połaci dachowych w poziomie
 - d) obowiązuje nawiązanie architektury obiektów do tradycyjnej architektury lokalnej
 - e) dopuszcza się zintegrowanie budynków mieszkalnych z obiektami gospodarczymi
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków gospodarczych w granicy bocznej działki na zasadach określonych w Prawie Budowlanym
 - g) wysokość budynków związanych z działalnością gospodarczą – 2 kondygnacje z możliwością zagospodarowania poddasza,
 - h) dopuszcza się łączenie działek (maksymalnie dwóch) dla celów gospodarczych
 - i) obowiązuje zapewnienie wysokich wymogów estetycznych przy realizacji obiektów kubaturowych i zagospodarowaniu terenu.
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 20 m od krawędzi jezdni, z możliwością zmniejszenia tej odległości do 8 m za zgodą administratora drogi (dotyczyć może tylko obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi)
- 4) Nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki – 30 % powierzchni całkowitej nie dotyczy powierzchni zajętej pod szklarnie i tunele foliowe)
- 5) Adaptuje się istniejącą zabudowę, z prawem jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, a także istniejące drogi dojazdowe do pól.
- 6) Podłączenie komunikacyjne obszaru: do drogi oznaczonej symbolem 020 K. Dopuszcza się realizację tylko jednego zjazdu na drogę publiczną z każdej działki
- 7) Obowiązuje wydzielenie, na etapie podziałów geodezyjnych, dróg dojazdowych do pól

§ 7.

Ustala się następujące warunki :

1. Dotyczące ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwości wywołane działalnością gospodarczą nie mogą przekroczyć poziomu określonego przepisami szczególnymi
- 2) Obowiązuje zasada, że wszelkie przedsięwzięcia dotyczące ochrony środowiska są spójne z *Programem ochrony środowiska Gminy Śmigiel*. Do czasu opracowania Programu obowiązują zasady:
 - a) w gospodarce ściekowej: przy braku kanalizacji ścieki są odprowadzane do szczelnych zbiorników, bądź do indywidualnych oczyszczalni po uzyskaniu, wymaganych prawem, decyzji administracyjnych
 - b) w gospodarce odpadami: obowiązuje uchwała Rady Gminy określająca szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku na terenie gminy
 - c) nie dopuszcza się składowania na powietrzu, ani na nieizolowanym od powierzchni gruncie, produktów i materiałów mogących przenikać do gruntu lub wód gruntowych
 - d) obowiązuje podczyszczanie, odtłuszczenie, neutralizowanie ścieków popłucznych i technologicznych wytwarzanych w procesie produkcyjnym przed odprowadzeniem tych ścieków do systemu oczyszczania (oczyszczalni ścieków), z dopuszczeniem

- gromadzenia ich w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z warunkami określonymi przez służby ochrony środowiska
- e) wprowadza się obowiązek uzyskania pozytywnej opinii właściwego terenowego inspektora sanitarnego jeżeli ilość nieczystości ciekłych odprowadzanych do zbiornika przekroczy 3 m³ na dobę
 - f) w ochronie przyrody: obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz zapewnienie drożności istniejących w sąsiedztwie cieków,
- 3) Wytwarzanie energii dla celów związanych z procesami technologicznymi i dla celów grzewczych pomieszczeń produkcyjnych lub usługowych wyłącznie na bazie ekologicznych źródeł zasilania
3. Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego gminy
 - b) odprowadzenie wód opadowych – poprzez odстойniki do systemu wód otwartych
 - c) składowanie odpadów tylko w miejscach do tego wyznaczonych, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, z zapewnieniem wywozu na komunalne wysypisko śmieci (odpady socjalno-bytowe) i zakładów utylizacji (odpady technologiczne)
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną, zgodnie z warunkami podanymi przez Zakład Energetyczny
 - e) zaopatrzenie w gaz, zgodnie z warunkami określonej przez dysponenta sieci gazowej
2. Dotyczące uciążliwości:
- 1) Nie dopuszcza się prowadzenia działalności produkcyjnej ograniczającej wypełnianie funkcji podstawowej na terenach sąsiednich oraz wytwarzającej uciążliwości poza tereny, do których inwestor posiada tytuł prawny
 - 2) Ustala się, że ogrzewanie pomieszczeń może odbywać się tylko takimi rodzajami energii, które nie powodują przekroczenia norm w zakresie pyłowych i gazowych emisji zanieczyszczeń
3. Dotyczące lokalizacji urządzeń infrastruktury:
- 1) Uznaje się za zgodną z planem lokalizację, na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową i działalności gospodarczej, urządzeń infrastruktury technicznej związanych bezpośrednio z obsługą danego terenu
 - 2) Ustalenie powyższe obowiązuje pod warunkiem, że urządzenia te nie ograniczają wypełniania funkcji podstawowej terenu
 - 3) Nie dopuszcza się realizacji dodatkowych skrzyżowań i zjazdów na drogę powiatową. Obowiązuje łączenie dróg dojazdowych do pól i poszczególnych posesji – wydzielonych z istniejących działek – przed włączeniem ich do drogi powiatowej w drogi zbiorcze i zapewnienie wymaganych parametrów technicznych skrzyżowań (pole widoczności, odwodnienie drogi itp.)

§ 8.

Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały ustala się wykorzystanie dotychczasowe terenu, pod warunkiem, że nie jest sprzeczne z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel.

§ 9.

Obowiązuje uzgodnienie z odpowiednimi służbami ochrony zabytków warunków i zasad prowadzenia prac budowlanych na całym obszarze opracowania, w tym nadzoru archeologicznego i ewentualnych prac ratowniczych, z uwagi na położenie w strefie ochrony archeologicznej oraz występowania stanowisk archeologicznych

Rozdział IV
USTALENIA KOŃCOWE

§ 10.

Uchyla się ustalenia dotychczas obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w granicach terenów objętych niniejszą uchwałą

§ 11.

Ustala się zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %.

§ 12.

Ustalenia planu miejscowego są przepisem gminnym i stanowią podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem

§ 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu Śmigla

§ 14.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w *Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego*.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Śmigla

Zygmunt Komieczny

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr XLIII/479/2002

Rady Miejskiej Śmigła

z dnia 10 października 2002 r.

w sprawie: zatwierdzenia zmian planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel w obrębie wsi Stare Bojanowo.

W związku z tym, iż Rada Miejska Śmigła podjęła uchwałę w dniu 7 listopada 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel obręb wsi Stare Bojanowo na wniosek złożony przez Pana Dariusza Dworaka z Witosławia, właściciela działki w Starym Bojanowie w rejonie ulicy Krętej, w kierunku do Olszewa.

Ponadto na zebraniu wiejskim wsi Stare Bojanowo w dniu 23.10.2001 r. omawiano sprawę zmiany zagospodarowania gruntów z właścicielami działek w rejonie ulicy Krętej.

Zebrani i zainteresowani w składzie: Ryszard Walkiewicz, Tadeusz Zamelski, Małgorzata Frąckowiak, Tadeusz Kachnic, Maciej Bajończak, Donata Wojciechowska, Tadeusz Kahl, wyrazili chęć zmiany przeznaczenia swych gruntów w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel.

Zlecone prace projektowe planistyczno – urbanistyczne przedstawiono w w/w uchwale.

W związku z zakończeniem prac projektowych zasadnym jest podjęcie uchwały sankcjonującej w/w zmiany.