

**UCHWAŁA NR ...../20  
RADY MIEJSKIEJ W TORZYMIU  
z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Torzym dla terenu w obrębie Garbicz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXXIV/210/18 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Torzym dla terenu w obrębie Garbicz, Rada Miejska w Torzymiu uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Torzym dla terenu w obrębie Garbicz, o powierzchni 35,3 ha zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Torzym.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, stanowiąca integralną częścią uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Torzymiu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Torzymiu 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.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje mieszkalne i usługowe niezależnie od proporcji;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną w planie, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować obiekty budowlane, za wyjątkiem obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych;
- 5) urządzeniach rekreacyjno – sportowych – należy przez to rozumieć środki techniczne służące rekreacji i wypoczynkowi oraz urządzenia o charakterze rekreacyjno-sportowym;
- 6) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości

- środowiska na terenach otaczających takie usługi;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchni działki budowlanej;
  - 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
  - 9) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
  - 10) zieleni krajobrazowej – należy przez to rozumieć zieleni nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej.

**§ 3.** Wyznacza się następujące przeznaczenia terenów:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** dla których:
  - 1) ustala się:
    - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących z zastrz. lit. b,
    - b) na terenach 7MN i 10MN lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
    - c) nakaz ochrony istniejących zadrzewień położonych w pasie wzdłuż linii brzegowej jeziora pomiędzy linią rozgraniczającą teren MN i nieprzekraczalną linią zabudowy, w szczególności w celu zapobiegania naruszenia stabilności stoku i uruchomienia procesów osuwiskowych;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garaży z dopuszczeniem zblokowania ich w granicy działki budowlanej,
    - b) lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych,
    - c) realizację zieleni urządzonej,
    - d) lokalizację dojazdów, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. tereny zabudowy letniskowej oraz zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ML/Z, 2ML/Z, 3ML/Z** dla których:
  - 1) ustala się: lokalizację budynków rekreacji indywidualnej;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
    - b) lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych,
    - c) lokalizację dojazdów, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U** dla których:
  - 1) ustala się:
    - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
    - b) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych, z zastrzeżeniem lit.d,
    - c) lokalizację budynków usługowych, z zastrzeżeniem lit.d,
    - d) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży,
    - b) lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych,

- c) lokalizację dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
4. tereny zabudowy usług turystyki oraz sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UT/US** i **2UT/US**, dla których:
- 1) ustala się:
    - a) lokalizację obiektu hotelowego,
    - b) lokalizację obiektu sanatoryjnego typu SPA,
    - c) lokalizację obiektu usługowo - sportowego,
    - d) lokalizację obiektów budowlanych o charakterze sportowo-rekreacyjnym,
    - e) nakaz ochrony istniejących zadrzewień położonych w pasie wzdłuż linii brzegowej jeziora pomiędzy linią rozgraniczającą tereny i nieprzekraczalną linią zabudowy, w szczególności w celu zapobiegania naruszenia stabilności stoku i uruchomieniu procesów osuwiskowych;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego,
    - b) uzupełnienie funkcji podstawowych w ustalonych obiektach o funkcje pomocnicze i uzupełniające, nie kolidujące z podstawowym przeznaczeniem terenu,
    - c) realizację przekryć namiotowych oraz powłok pneumatycznych nad budowlami o charakterze sportowo-rekreacyjnym,
    - d) lokalizację urządzeń o charakterze sportowo-rekreacyjnym,
    - e) realizację zieleni urządzonej,
    - f) lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży związanych z prowadzoną na terenie działalnością,
    - g) lokalizację dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - h) realizację kondygnacji podziemnej,
    - i) lokalizację stanowisk postojowych w kondygnacji podziemnej;
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>.
5. teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**, dla którego:
- 1) ustala się lokalizację parkingu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
  - 4) wskazano granicę terenu służącego organizacji imprez masowych o którym mowa w §10 pkt 4 oraz w §22.
6. teren zieleni oraz ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem: **Z/KDx**, dla którego:
- 1) ustala się:
    - a) lokalizację publicznych dostępnych samorządowych ciągów pieszych, parków i promenad, z zastrz. lit e
    - b) lokalizację urządzeń wodnych w rozumieniu przepisów odrębnych w tym pomostów, przystani, kąpielisk, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrz. §8 pkt 1;
    - c) utrzymanie i ochronę istniejących zadrzewień w celu zapobiegania naruszenia stabilności stoku i uruchomienia procesów osuwiskowych,
    - d) utrzymanie i ochronę zieleni charakterystycznej dla terenów brzegowych jeziora,
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację dojazdów utwardzonych materiałami naturalnymi,
    - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) realizację zieleni urządzonej,

- d) realizację tablic informacyjnych,
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków,
  - b) lokalizacji miejsc postojowych,
  - c) grodzienia terenu;
- 7. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL** dla którego:
  - 1) ustala się: zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakazuje się: lokalizacji budynków i budowli.
- 8. teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem: **E**, dla których:
  - 1) ustala się lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w szczególności stacji transformatorowych;
  - 2) zakazuje się:
    - a) lokalizacji budynków,
    - b) lokalizacji stanowisk postojowych;
- 9. teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**, dla którego:
  - 1) ustala się: lokalizację sieci, urządzeń, budynku lub budowli infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę i wodociągów oraz elektroenergetyki;
  - 2) dopuszcza się lokalizację hydroforni.
- 10. tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW** dla których:
  - 1) ustala się:
    - a) szerokość pasa drogowego – 10,0 m, z lokalnymi poszerzeniami jak na rysunku planu,
    - b) realizację utwardzonych: jezdni o szerokości 6,0 m i chodników obustronnych, z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych;
  - 2) dopuszcza się: lokalizację sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) zakazuje się:
    - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
    - b) lokalizacji urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu.
- 11. tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** dla których:
  - 1) ustala się:
    - a) szerokość pasa drogowego – 8,0 m,
    - b) realizację utwardzonego ciągu pieszo - jezdni o szerokości minimum 4,5 m z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych,
    - c) dopuszcza się: lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) zakazuje się:
    - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
    - b) urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 12. tereny komunikacji - tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1K Dx, 2K Dx, 3K Dx, 4K Dx** dla których:
  - 1) szerokość pasa terenu ciągu pieszo-rowerowego – 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się lokalizację ścieżki pieszo-rowerowej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do obiektów użyteczności publicznej;
- 3) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) materiał dachów stromych dla budynków mieszkalnych, usługowych oraz rekreacji indywidualnej: dachówka cementowa, ceramiczna, pokrycia dachówko podobne, blacha na rąbek stojący;
- 6) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem pkt. 2,3 i 4;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w wyniku realizacji przedsięwzięcia;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ośrodków wypoczynkowych lub hoteli, zlokalizowanych poza terenami mieszkaniowymi, terenami przemysłowymi, innymi terenami zabudowanymi i zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi, w rozumieniu przepisów odrębnych, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 2 i 3, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,2 ha;
- 5) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 148 – Sandr rzeki Pliszka oraz nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 21 pkt 4, 5 oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami MN/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) tereny zamieszkania zbiorowego realizowane w ramach terenu oznaczonego symbolem UT/US, kwalifikowane są jako tereny zamieszkania zbiorowego,
  - d) tereny sportu i rekreacji, realizowane w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT/US oraz tereny zabudowy lotniskowej, realizowane w ramach

terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ML/Z – kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: przy prowadzeniu prac ziemnych mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 7.** Nie ustala się zasad w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ustaleń przepisów odrębnych dla obszaru NATURA 2000 PLH080073 mającego znaczenie dla Wspólnoty - Rynna Jezior Torzyskich,
- 2) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania w zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości, przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się następujące zasady i warunki:
  - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenach:
    - MN – 2500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem tiret drugi,
    - 7MN, 10MN – 5000 m<sup>2</sup>,
    - MN/U – 3000 m<sup>2</sup>,
    - UT/US – 10000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej :
    - dla działek położonych na terenach MN i MN/U – 30,0 m, z zastrzeżeniem tiret drugi,
    - dla działek położonych na terenach 7MN i 10MN oraz 1 i 2 UT/US – 80,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu,

w szczególności wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym istniejącego ujęcia wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) nakaz usytuowania budynków od granicy (konturu) lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów równych lub wyższych niż 50 n.p.t nakaz zgłoszenia do właściwego organu lotnictwa wojskowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) granicę terenu służącego organizacji imprez masowych artystyczno - rozrywkowych i sportowych, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §22.

**§ 11.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) 1MN,2MN,3MN,4MN,5MN,6MN,8MN,9MN – 6%;
- b) 7MN,10MN – 30%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) na terenach 1MN,2MN,3MN,4MN,5MN,6MN,8MN,9MN - od 0,01 do 0,06,
- b) na terenach 7MN,10MN – od 0,01 do 0,30;

3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) 1MN,2MN,3MN,4MN,5MN,6MN,8MN,9MN – 60%,
- b) 7MN,10M – 35%;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się:

- a) w odległości 4,0 m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW i 6 m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW,
- b) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenów ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDx,
- c) w odległości 15 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z/KDx;

5) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,

6) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu;

2. Zasady kształtowania zabudowy:

1) liczbę kondygnacji:

- a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
- b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;

2) maksymalną wysokość:

- a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
- b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 4 m,

3) geometrię dachów:

- a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe,

- b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – dachy strome dwu lub wielospadowe;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) na terenach 1MN,2MN,3MN,4MN,5MN,6MN,8MN,9MN - 2500m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach 7MN i 10MN – 5000 m<sup>2</sup>.

**§ 12.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się w odległości 4,0 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW i 6,0 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW;
- 5) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
  - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub usługowym;
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) liczbę kondygnacji:
  - a) budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynku usługowego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 2) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 10,0 m,
  - b) budynków usługowych – 6,0 m,
  - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 4,0 m;
- 3) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – dachy strome dwu lub wielospadowe,
  - b) budynków usługowych- dachy strome dwu lub wielospadowe;
  - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży - dachy strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garaży dobudowanych do innych budynków;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 3000 m<sup>2</sup>.



**§ 13.** Dla terenów zabudowy letniskowej oraz zieleni krajobrazowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ML/Z**, **2ML/Z**, **3ML/Z** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - a) terenów 1ML/Z - 15%,
    - b) terenów 2ML/Z, 3ML/Z – 10%;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) terenów 1ML/Z - od 0,01 do 0,15,
    - b) terenów 2ML/Z, 3ML/Z – od 0,01 do 0,10;
  - 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się w odległości 4,0 m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 3KDW, 6KDW, 7KDW i 6,0 m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW,
  - 5) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
  - 6) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) liczbę kondygnacji:
    - a) budynków rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne,
    - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
  - 2) maksymalną wysokość:
    - a) budynków rekreacji indywidualnej – 8,0 m,
    - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 4,0 m;
  - 3) geometrię dachów:
    - a) budynków rekreacji indywidualnej – dachy strome dwu lub wielospadowe,
    - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – dachy strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych dobudowanych do innych budynków.

**§ 14.** Dla terenów zabudowy usług turystyki oraz sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UT/US**, **2UT/US** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,25,
  - 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się:
    - a) w odległości 4,0 m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 4KDW, 5KDW i 6,0 m od granicy pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KDW,
    - b) w odległości 25,0 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku planu

symbolem Z/KDx;

5) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż:

- a) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal w budynku zamieszkania zbiorowego,
- b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych obiektów usługowych,
- c) 2 stanowiska postojowe na 5 korzystających z obiektów budowlanych o charakterze sportowo-rekreacyjnym na terenach UT/US,

6) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych dla terenu 2UT/US – na terenie parkingu oznaczonego symbolem KS,

7) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

1) liczbę kondygnacji:

- a) budynków, z zastrzeżeniem, lit. b: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
- b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,

2) maksymalną wysokość budynków – 12,0 m,

3) geometrię dachów budynków – dachy strome dwu lub wielospadowe,

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 10000 m<sup>2</sup>.

**§ 15.** Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0%,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi wewnętrznej 1KDW w powiązaniu z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu.

**§ 16.** Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu z zastrzeż. pkt. 4.
- 2) obsługę komunikacyjną terenu 2ZL przez teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.

**§ 17.** Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się w odległości 3,0 m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 3KDW,
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych 1KDW i 3KDW

w powiązaniu z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) liczbę kondygnacji budynków: jedna kondygnacja nadziemna;
- 2) maksymalna wysokość budynków – 5,0 m;
- 3) geometrię dachów budynków – dachy strome dwu lub wielospadowe lub dachy płaskie.

**§ 18.** Dla terenów parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS** ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 10%;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych 1KDW i 5KDW w powiązaniu z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu.

**§ 19.** Dla terenu zieleni oraz ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z/KDx**, ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 80%,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi wewnętrznej 2KDW, w powiązaniu z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu.

**§ 20.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych w budynkach garażowo-gospodarczych lub garażach,
- 2) realizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu na liczbę stanowisk postojowych wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 21.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, biogazowi oraz pomp ciepła typu „woda-woda”;
- 9) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z istniejących dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem, w tym w granicy terenu służącego organizacji imprez masowych którym mowa w §3 ust. 5 do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dopuszczenie:
- a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych - budowli służących organizacji imprez plenerowych i imprez masowych, realizacji przekryć namiotowych oraz powłok pneumatycznych – w czasie trwania imprez plenerowych i imprez masowych;
  - b) dopuszczenie lokalizacji pól namiotowych i kempingów - w czasie trwania imprez plenerowych i imprez masowych.

**§ 23.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, UT/US - 10%,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, ML/Z – 20%,
- c) dla pozostałych terenów – 1%.

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Torzym.

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

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały nr.....**  
**Rady Miejskiej w Torzymiu**  
**z dnia .....**

Na podstawie uchwały XXVII/167/17 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Torzym dla terenu w nakaz stosowania rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do obiektów użyteczności publicznej obrębie Garbicz, podjęto czynności zmierzające do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Torzym dla terenu w obrębie Garbicz. Ze względu na zakres zmian w stosunku do obowiązującego planu miejscowego ponownie przystąpiono do opracowania nowego planu na podstawie uchwały NR XXXIV/210/18 z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego gminy Torzym dla terenu w obrębie Garbicz.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Torzymia zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie i ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sulęcinie.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich obszarów wyznaczonych w studium;
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu i zabudowy miejscowości Garbicz;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, uwzględnienie w uwarunkowań związanych z lokalizacją w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 148 – Sand rzeki Pliszka i obszaru NATURA 2000 mającego znaczenie dla Wspólnoty Rynna Jezior Torzymskich (PLH 080073). W zapisach planu wskazano konieczność ochrony istniejących zadrzewień i wskazano

wysoki parametr powierzchni biologicznie czynnej. Oprócz uwzględnienia wymienionych powyższych uwarunkowań zasady ochrony środowiska zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej. Dla części terenów z uwagi na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na tereny zabudowy lotniskowej oraz zieleni krajobrazowej uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Pozostałe tereny leśne pozostawiono dotychczasowym użytkowaniu. Na obszarze opracowania nie występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (I-III), w związku z powyższym nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w tym zakresie; nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania w zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ponieważ obszary takie nie występują w granicach opracowania planu;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz uzgodnienie projektu planu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do obiektów użyteczności publicznej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczenia inwestycji celu publicznego oraz z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej i budynków zamieszkania zbiorowego wskazanych w ustaleniach planu. Wymagania te uwzględniono również poprzez wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, wprowadzenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, wprowadzenie zapisów w zakresie ochrony przed hałasem, a także określenie granic terenu służącego; szczegółowa analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko;
- walory ekonomiczne przestrzeni - szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla planu miejscowego;
- prawo własności – poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego zmianą planu oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu zmiany miejscowego planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, a także uwzględnienia zasady powszechnego dostępu do wód;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*;

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi
- nie ustalono się granic i sposobów zagospodarowania w zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych, ponieważ takie tereny i obszary nie występują w granicach planu.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu objętego planem oraz określaniu sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne. Na obszarze objętym opracowaniem obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XX/135/08 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 30 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Torzym obręb Garbicz (Lubus. Z 2009 r. Nr 3, poz. 70.), którego ustalenia uwzględniono w opracowywanej zmianie planu.

Podczas procedury zostały sporządzone prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest umożliwienia realizacji zamierzeń inwestycyjnych: wskazanie granicy terenu służącego organizacji imprez masowych, wprowadzenie układu dróg wewnętrznych, korekta nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz umożliwienie realizacji budynków rekreacji indywidualnej i zieleni krajobrazowej. Jednocześnie wprowadzone ograniczenia, w tym ograniczenia dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także nakaz ochrony istniejących zardzewień, uwzględnienia pozostałych uwarunkowań środowiskowych pozwolą na ochronę stanu środowiska zarówno terenów objętych opracowaniem planu oraz tych znajdujących się w sąsiedztwie.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Określenie wskaźników zagospodarowania terenu oraz sposobu lokalizacji nowej zabudowy poprzedzone zostało wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego zmianą planu, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Biorąc pod uwagę powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Projektowane przeznaczenie nie zakłada realizację zabudowy mieszkaniowej przewidzianej w dotychczas obowiązującym planie, możliwość lokalizacji jednego nowego budynku mieszkalno-usługowego lub usługowego (MN/U) i jednego usługowego (U) oraz kompleksu budynków

rekreacji indywidualnej zrealizowanych w istniejących zadrzewieniach. Przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem planu. W granicach planu istnieje możliwość realizacji niezbędnych sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej. Projektowane zagospodarowanie i funkcja są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Nie określa się zasad scalania i podziału dla terenów zabudowy letniskowej oraz zieleni krajobrazowej ze względu na charakter terenu. Projekt planu jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Torzym.

W obecnej kadencji Rady Miasta i Gminy Torzym nie podjęto uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest w trakcie opracowania.

Wpływ ustaleń projektu zmiany planu na budżet gminy został przedstawiony w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń zmiany planu nie wpłynie na pozostałe finanse publiczne.