

**UCHWAŁA NR XVIII/117/12
RADY MIEJSKIEJ W TORZYMIU**

z dnia 28 czerwca 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Torzym dla terenu w obrębie Boczów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Torzym uchwalonego uchwałą Nr XXXIII / 251 / 02 z dnia 26 września 2002 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Woj. Lubuskiego Nr 117 poz. 1680 z dnia 16 grudnia 2002 r., dla terenu o powierzchni ca 14,5 ha w obrębie Boczów w granicach określonych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek MPZP w skali 1:1000, zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Torzym.
- 2) załącznik Nr 2 – lista nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu zmiany planu.
- 3) załącznik Nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, oraz zasad ich finansowania.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałami:

- 1) Nr XI / 58 / 11 z dnia 2 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Torzym dla terenu położonego w obrębie Boczów.
- 2) Nr XXXIII / 197 / 01 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 30 czerwca 2001 r., w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Torzym.

§ 2. 1. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową związaną z obsługą podróżnych i transportu samochodowego, w tym stacje paliw i parkingi dla samochodów ciężarowych wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją.

2. Ustala się przedstawione na rysunku planu:

- 1) Podział obszaru objętego planem na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, oraz symbole literowe tych terenów.
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy.

**Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów**

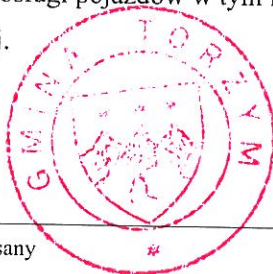
§ 3. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu symbolami, tereny dla których obowiązują ustalenia jak poniżej:

- 1) UKS/UH – tereny zabudowy usługowej o powierzchni ca 7,3 ha związanej z obsługą podróżnych i transportem dla którego:

a) ustala się:

- realizację stacji paliwowych,
- realizację obiektów handlowych i obsługi pojazdów w tym myjni,
- realizację infrastruktury technicznej.

b) dopuszcza się:



- podział na działki uwzględniający stan własności poszczególnych potencjalnych inwestorów,
 - realizację dróg wewnętrznych z zielenią towarzyszącą.
- 2) KS – tereny parkingów dla samochodów ciężarowych o powierzchni ca 4,8 ha dla których:
- a) ustala się:
 - realizację utwardzonych parkingów,
 - realizację infrastruktury technicznej w tym odprowadzenia wód opadowych i zbiorników retencyjnych,
 - realizację zieleni urządzonej i małej architektury.
 - b) dopuszcza się:
 - realizację obiektów obsługi pojazdów i kierowców w tym myjnie samochodów i sanitariaty.
 - realizację dróg wewnętrznych i placów manewrowych.
- 3) UM – teren zabudowy usług hotelarskich z urządzeniami rekreacyjnymi o powierzchni ca 1,9 ha dla którego:
- a) ustala się:
 - realizację hotelu,
 - realizację infrastruktury technicznej,
 - realizację zieleni urządzonej wraz z urządzeniami rekreacyjnymi w tym place zabaw, basen, staw dekoracyjny i mała architektura.
 - b) dopuszcza się:
 - przebudowę istniejącej linii napowietrznej SN przebiegającej nad terenem.
 - powiększenie terenu skrzyżowania drogi powiatowej z drogą krajową w wypadku konieczności jego przebudowy.
- 4) ZI – Teren istniejącego pasa zadrzewienia o powierzchni ca 0,4 ha jako zieleni izolacyjna oddzielająca tereny o symbolach UKS/UH i KS dla którego:
- a) ustala się:
 - zachowanie wartościowych drzew i wycinkę bezwartościowych krzewów,
 - nasadzenie drzew zimozielonych.
 - b) dopuszcza się: realizację własnego ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania.
- 5) E 1÷2 – tereny projektowanych stacji transformatorowych dla których:
- a) ustala się:
 - wielkość działki o powierzchni ca 30 m²,
 - lokalizację stacji przy utwardzonym dojeździe.
 - b) dopuszcza się: zmianę lokalizacji stacji zgodnie z planem zagospodarowania i warunkami operatora sieci energetycznej.
- 6) KDL-15 – teren projektowanej drogi lokalnej dla którego:
- a) ustala się: - szerokość pasa drogowego 15 metrów,
 - b) dopuszcza się:
 - realizację infrastruktury technicznej.
 - realizację zieleni i małej architektury.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4. Ustala się:



- 1) układ komunikacyjny powiązany z układem zewnętrznym,
- 2) projektowane usytuowanie uciążliwej funkcji terenu w oddaleniu od sąsiadującego osiedla wielorodzinnego w miejscowości Boczków,
- 3) zachowanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy i gabarytów budynków

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Ustala się:

- 1) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) zagospodarowanie wód opadowych zgodnie z ustaleniami §13 ust.3 niniejszej uchwały,
- 3) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego zadrzewienia.
- 4) utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów określonej na 10% w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wypadku jej wydzielenia,
- 5) w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, powiadomienie właściwych służb zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) rozwiązanie gospodarki cieplnej w ramach budowy nowych systemów grzewczych wymagających stosowania paliw i urządzeń ciepłowniczych posiadających dokumentację dopuszczającą do stosowania.

2. Zakazuje się: odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gruntu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 6. 1. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków i ich otoczenia,
- 2) inne zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków ,
- 3) parki kulturowe.

2. W razie natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie że jest zabytkiem lub obiektem archeologicznym, należy wstrzymać roboty, zabezpieczyć teren i zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. Nowa zabudowa winna respektować historyczną kompozycję przestrzenną, jej skalę i charakter a pod względem rozwiązań formy architektonicznej, nową zabudowę należy w sposób harmonijny łączyć z lokalną tradycją budowlaną (na przykład występujące na terenie gminy konstrukcje szachulcowe), a także zaprojektowanie zieleni dodatkowej w obrębie zagospodarowania inwestycji.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z zasad kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Wyznaczony w planie teren drogi o symbolu KDL15 stanowi przestrzeń publiczną, pozostałe tereny będą ogólnie dostępnym obszarem prywatnym o funkcji usługowej dla której:

- 1) ustala się:
 - a) realizację układu dróg,
 - b) utrzymanie harmonijnej kolorystyki projektowanej zabudowy,
 - c) realizację zieleni,
 - d) dostosowanie obiektów użyteczności publicznej dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 2) dopuszcza się realizację elementów małej architektury oraz niezbędnych ogrodzeń.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 8. Teren objęty planem położony jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144, w związku z tym działania inwestycyjne na tym terenie winny uwzględniać wymaganą przepisami jego ochronę.



Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9. Ustala się że wszelkie działania związane z realizacją inwestycji poprzedzone zostaną dokonaniem scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przebiegiem:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach zagospodarowania,
- 2) wyznaczonej w planie drogi o symbolu KDL-15.

Rozdział 9.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 10. 1. Dla terenu o symbolu UKS/UH :

- 1) podstawowe ustalone przeznaczenie terenu pod zabudowę stacji paliw płynnych z przynależnym zagospodarowaniem terenu.
- 2) dopuszczone usługi:
 - a) handlu i gastronomii,
 - b) obiekty handlowe o powierzchni do 2000 m²,
 - c) myjnie i warsztaty serwisowe.

2. Zasady zagospodarowania terenu i parametry:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 50%,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki nie mniej niż 20%
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się w odległości:
 - a) 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 92,
 - b) 10 m od granicy pasa drogowego drogi KDL-15,
 - c) 5 m od granic pasa drogowego dróg wewnętrznych o nieobowiązującym przebiegu.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy do 2 kondygnacji ale nie wyższą niż 9 m mierzoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu dachu.
- 2) dopuszcza się w zakresie geometrii dachu – dowolność formy dachów.

§ 11. 1. Dla terenu usług o symbolu UM:

- 1) dopuszczone usługi: bankowe, turystyki i rekreacji.
- 2) ustalone podstawowe przeznaczenie pod zabudowę hotelową do 200 miejsc oraz usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m² i usługi gastronomii z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Zasady zagospodarowania terenu i parametry:

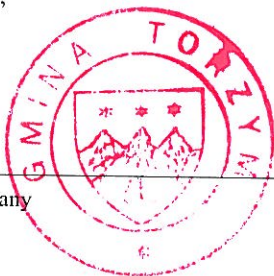
1) ustala się:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie więcej niż 50%
- b) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu nie mniej niż 20%,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się w odległości: 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 92, 5 m od pasa drogowego drogi o symbolu KDL-15 oraz 10 m od granicy pasa drogi powiatowej Nr 1255F.

3. Zasada kształtowania zabudowy:

1) ustala się:

- a) elewacje budynków winny posiadać cechy indywidualnego rozwiązania architektonicznego, uwzględniającego architekturę regionu,



- b) ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3 kondygnacje, wysokość budynków nie większa niż 15 m licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku.

2) dopuszcza się dowolność formy dachów.

Rozdział 10.

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej oraz określenie ich powiązań z układem zewnętrznym

§ 12. 1. Ustala się układ komunikacyjny dróg lokalnych i wewnętrznych oparty o skrzyżowanie drogi krajowej Nr 92, z drogą powiatową Nr 1255F.

2. Dopuszcza się:

- a) realizację dróg wewnętrznych oznaczonych w planie o nieobowiązującym przebiegu, ze względu na różne sposoby zagospodarowania terenu przez poszczególnych inwestorów, a także ze względu na etapową realizację zagospodarowania terenu objętego planem.
- b) realizację placu do zawracania oznaczonego w planie linią przerywaną o nieobowiązującym przebiegu, z możliwością zmiany usytuowania ze względu na etapową realizację drogi KDL-15

§ 13. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) dostawę wody z projektowanego lokalnego głębinowego ujęcia wody oznaczonego w planie symbolem WZ. Wydajność ujęcia i ewentualnego systemu uzdatniania powinna zapewnić docelowe zapotrzebowanie wody ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb na cele przeciwpożarowe.
- b) budowę sieci wodociągowej o średnicy $\varnothing$ 110 mm oznaczonej w planie symbolami: w-1, w-2, w-2.1. i w-2.2.
- c) zamontowanie na sieciach wodociągowych hydrantów przeciwpożarowych nadziemnych o średnicy $\varnothing$ 80 mm.
- 2) dopuszcza się możliwość dostawy wody dla celów bytowo gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej oznaczonej na rysunku planu symbolem WA.

2. W zakresie gospodarki ściekowej:

1) ustala się:

- a) budowę grawitacyjno-ciśnieniowego systemu kanalizacji sanitarnej oznaczonego symbolami: ks-1, ks-2, RT-1, oraz PS-1.
- b) włączenie projektowanego systemu do istniejącego rurociągu tłoczego oznaczonego symbolem RTA $\varnothing$ 110 mm.

2) dopuszcza się:

- a) zmianę miejsca włączenia projektowanego rurociągu tłoczego, po uzyskaniu warunków zarządcy istniejącego RTA.
- b) przy etapowej realizacji planu zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki.

3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi:

1) ustala się:

- a) budowę kanalizacji deszczowej oznaczonej w planie symbolami: kd-1, kd-2, kd-2.1., kd-3 i kd-4 o średnicy $\varnothing$ 0,40 m.
- b) budowę dwóch zbiorników wsiąkających na wody opadowe oznaczonych symbolami ZW-1 i ZW-2 o powierzchni ca 600 m² każdy
- c) przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej oczyszczenie wód opadowych z terenów myjni, stacji paliw oraz powierzchni parkingowych, w sposób wynikający z przepisów odrębnych.

2) dopuszcza się:

- a) zmianę ilości, wielkości i lokalizacji zbiorników wsiąkających w następnych etapach projektowania,



ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych dotyczy terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Torzym dla terenu położonego w obrębie Boczów, działka Nr 7/6 ÷ 7/15 przy drodze powiatowej do Tarnawy Rzepińskiej.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.), art.7 ust.1 pkt.7 - ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr142 poz1591 tekst jednolity ze zm.), oraz art.167 ust.2 pkt.1 ustawy z dnia 30.06.2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr 249 poz. 2104 – tekst jednolity ze zmianami), Rada Miejska w Torzymiu rozstrzyga co następuje:

Zapisane w zmianie planu inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w tym ewentualnej przebudowy dróg lokalnych dla obsługi terenu objętego planem, nie należą do zadań własnych Gminy i będą finansowane przez inwestora zewnętrznego.

Przewodniczący Rady


Zbigniew Wołoncewicz

