

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Torzymiu**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru inwestycyjnego położonego na zachód od miejscowości Boczków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXXI/232/22 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Torzym dla obszaru położonego w zachodniej części obrębu Boczków przy drodze krajowej nr 92, po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Torzym, przyjętego uchwałą Nr XLV/323/23 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 28 grudnia 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru inwestycyjnego położonego na zachód od miejscowości Boczków.

Rozdział I  
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie nadziemnych elementów budynków i wiat;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Torzym;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

3. W granicach planu ustala się:

- 1) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-PP-PS** i **2U-PP-PS**;
- 3) tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDR** i **2KDR**;
- 4) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
  - a) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - b) zasad kształtowania krajobrazu,
  - c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:

- a) dobra kultury współczesnej,
- b) tereny górnicze i obszary górnicze,
- c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- d) obszary osuwania się mas ziemnych,
- e) krajobrazy priorytetowe.

## Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 2. Dopuszcza się lokalizację budynków i wiat na terenach oznaczonych symbolami **U** oraz **1U-PP-PS** i **2U-PP-PS** zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, o ile pozostałe ustalenia nie stanowią inaczej.

§ 3. Dla stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu obowiązuje zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 4. Dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem, obowiązuje zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 5. Wyznacza się granicę strefy ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu od obszaru kolejowego, przyległego do granicy planu, w obrębie której obowiązują ograniczenia i zakazy z zakresu transportu kolejowego.

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

- 1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek minimalnie 10m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek minimalnie 2500m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90° z tolerancją 20°.

§ 7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się powiązanie komunikacyjne z zewnętrznym układem dróg publicznych do drogi krajowej nr 92 przyległej do granic planu poprzez:
  - a) skrzyżowanie z drogą powiatową nr 1255F przyległą do granic planu oraz drogą gminną nr 006234F o zmienionym przebiegu w granicach planu jako teren oznaczony symbolem **KDL**;
  - b) drogę gminną nr 006305F przyległą do granic planu.
- 2) nakazuje się zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, z zastrzeżeniem lit. **b** i **c**,
  - b) dla stacji paliw – 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
  - c) dla składów i magazynów – 1 miejsce na każde rozpoczęte 1500m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - d) dla zabudowy produkcyjnej – 20 miejsc na każdych 100 zatrudnionych;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w ilości minimalnie 2% ogółu wyznaczanych miejsc do parkowania lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania:
  - a) na powierzchni lub wewnątrz obiektów,
  - b) na działce budowlanej lub działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowej infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, oraz przebudowę i likwidację istniejącej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz z zastrzeżeniem **pkt 2**;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych przewodów elektroenergetycznych i teletechnicznych pod ziemią.

§ 9. W zakresie obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;
- 2) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych:
  - a) nakazuje się odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe gromadzenie w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub oczyszczanie w indywidualnych systemach oczyszczania;
  - c) dopuszcza się odprowadzenie wód popłucznych z własnych ujęć wód do gruntu, wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjno-odparowujących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się retencjonowanie lub odprowadzanie w granicach własnej działki,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, rzek lub cieków,
  - c) zakazuje się odprowadzania do kolejowych obiektów odwodnieniowych;
- 4) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł grupowych lub indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) ustala się odbiór i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia na własnej działce.

§ 10. Ustala się korytarze techniczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie których:

- 1) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę linii 15kV, przy czym oddziaływania związane z ich funkcjonowaniem nie mogą wykraczać poza wyznaczone korytarze,
- 2) dopuszcza się skablowanie linii 15kV po innej trasie z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii;
- 4) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej zakaz, o którym mowa w **pkt 3** nie ma zastosowania.

§ 11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 12.1. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację usług, z zastrzeżeniem **pkt 3 i 4**;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji paliw;
- 3) dopuszcza się lokalizację wież służących infrastrukturze telekomunikacyjnej;

- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów objętych ochroną przed hałasem, w tym:
    - a) szpitali,
    - b) domów opieki społecznej,
    - c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 5) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.
3. W zakresie zagospodarowania:
- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
  - 2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 12m;
  - 3) ustala się dachy o kącie nachylenia do 35°.
5. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną wyłącznie z terenu oznaczonego symbolem **KDL**.

§ 13.1. Ustala się tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-PP-PS** i **2U-PP-PS**.

2. W zakresie przeznaczenia:
- 1) ustala się lokalizację, z zastrzeżeniem **pkt 6, 7 i 8**:
    - a) usług,
    - b) produkcji przemysłowej,
    - c) składów i magazynów;
  - 2) dopuszcza się lokalizację stacji paliw;
  - 3) dopuszcza się lokalizację wież służących infrastrukturze telekomunikacyjnej;
  - 4) dopuszcza się lokalizację terminali przeładunkowych;
  - 5) na terenach oznaczonych symbolami **1U-PP-PS** i **2U-PP-PS** dopuszcza się lokalizację bocznic kolejowych;
  - 6) zakazuje się lokalizacji obiektów objętych ochroną przed hałasem, w tym:
    - a) szpitali,
    - b) domów opieki społecznej,
    - c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 7) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
  - 8) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
3. Ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej w obrębie którego:
- 1) ustala się lokalizację zieleni wielopiętrowej, stanowiącej przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną,
  - 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 80% ;
  - 3) dopuszcza się lokalizację wału ziemnego o wysokości maksymalnej 5m;
  - 4) dopuszcza się lokalizację dojazdów dla obsługi komunikacyjnej do drogi powiatowej nr 1255F przyległej do granicy planu;
  - 5) zakazuje się lokalizacji placów manewrowych i miejsc do parkowania.
4. W zakresie zagospodarowania:
- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1,5;
  - 2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 45m;
  - 3) ustala się dachy o kącie nachylenia do 45°.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się:

- a) dla terenu **1U-PP-PS** z terenu oznaczonego symbolem **KR** oraz dróg przyległych do granic planu, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) dla terenu **2U-PP-PS** ustala się z terenu oznaczonego symbolem **KDL** oraz dróg przyległych do granic planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakazuje się z drogi krajowej nr 92 przyległej do granic planu oraz terenów oznaczonych symbolami **KDR**.

§ 14.1. Ustala się tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDR** i **2KDR**.

2. Ustala się przeznaczenie pod przebudowę istniejącego skrzyżowania w ciągu drogi krajowej nr 92 z drogą powiatową nr 1255F przyległą do granic planu oraz drogą gminną nr 006234F o zmienionym przebiegu w granicach planu jako teren oznaczony symbolem **KDL**.

§ 15.1. Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.

2. Ustala się przeznaczenie pod zmianę przebiegu drogi gminnej nr 006234F do skrzyżowania z drogą krajową nr 92 przyległą do granic planu.

§ 16.1. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

2. Dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej.

#### Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 17. Obowiązuje decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 września 2001 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIIIb w granicach obszaru objętego planem na cele nierolnicze (znak sprawy: GZ.tr.051/602-81/01).

§ 18. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Torzym dla terenów w obrębach: Grabów, Kownaty i Boczów, przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/251/02 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 26 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2002 r. Nr 117 poz. 1680);
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Torzym dla terenu w obrębie Boczów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/238/14 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 25 czerwca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2014 r. poz. 1367).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Torzym.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Torzymiu