

**UCHWAŁA NR XXXVI/238/14
RADY MIEJSKIEJ W TORZYMIU**

z dnia 25 czerwca 2014 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 - tekst jednolity ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U z 2012 r. poz. 647 ze zm.), po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Torzym, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Torzym Uchwalonego uchwałą Nr XVIII/117/12 z dnia 28 czerwca 2012 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Woj. Lubuskiego z 2012 r. poz. 1530 z dnia 07-08-2012 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 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałami:

- 1) Nr XXVII/177/13 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 29 maja 2013 r. i Nr XXIX/187/13 z dnia 18-09-2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany MPZP 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 systemu komunikacji terenu objętego planem, określenie jego powiązań z układem zewnętrznym oraz przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową związaną z obsługą podróży 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 i liczbowe tych terenów,
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) Oznaczenie linią przerywaną o nieobowiązującym przebiegu: dróg i granic obiektów infrastruktury technicznej.

**Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów**

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

2. 1UKS – tereny zabudowy usługowej o powierzchni ca 11 ha związanej z obsługą podróży i transportem, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) realizację stacji paliwowych,



- b) realizację obiektów handlowych i obsługi pojazdów w tym myjni,
- c) realizację hotelu wraz z terenami rekreacyjno-sportowymi,
- d) realizację parkingów dla samochodów ciężarowych, osobowych i autobusów,
- e) realizację infrastruktury technicznej w tym odprowadzenie wód opadowych i zbiorników wsiąkających.

2) dopuszcza się:

- a) podział na działki uwzględniający stan własności poszczególnych potencjalnych inwestorów,
- b) realizację dróg wewnętrznych i placów manewrowych z zielenią towarzyszącą.

3. 2UKS – tereny zabudowy usługowej o powierzchni ca 1,9 ha związanej z obsługą podróży i transportem, dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację stacji paliwowych,
- b) realizację obiektów handlowych i obsługi pojazdów w tym myjni,
- c) realizację hotelu wraz z terenami rekreacyjno-sportowymi,
- d) realizację parkingów dla samochodów ciężarowych, osobowych i autobusów,
- e) realizację infrastruktury technicznej w tym odprowadzenie wód opadowych.

2) dopuszcza się:

- a) podział na działki uwzględniający stan własności poszczególnych potencjalnych inwestorów,
- b) realizację dróg wewnętrznych i placów manewrowych z zielenią towarzyszącą,
- c) przebudowę istniejącej linii napowietrznej SN przebiegającej nad terenem,
- d) powiększenie terenu skrzyżowania drogi powiatowej z drogą krajową w wypadku konieczności jego przebudowy wraz z poszerzeniem drogi powiatowej oznaczonym na rysunku planu linią przerywaną.

4. TIT 1÷2 – tereny, dla których:

1) dopuszcza się:

- a) realizację przepompowni ścieków,
- b) realizację bezodpływowych zbiorników na ścieki,
- c) realizację zbiorników wsiąkających dla wód opadowych,
- d) realizację stacji transformatorowej,
- e) realizację ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania.

5. ZI – Teren istniejącego pasa zadrzewienia o powierzchni ca 0,4 ha jako zieleni izolacyjnej oddzielającej tereny o symbolach UKS dla którego:

1) ustala się:

- a) zachowanie wartościowych drzew i wycinkę bezwartościowych krzewów,
- b) nasadzenie drzew zimozielonych.

2) dopuszcza się:

- a) realizację ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania,
- b) realizację dróg wewnętrznych

6. E 1÷2 – tereny projektowanych stacji transformatorowych, dla których:

1) ustala się:

- a) wielkość działki o powierzchni ca 30 m²,
- b) lokalizację stacji przy utwardzonym dojeździe



2) dopuszcza się: zmianę lokalizacji stacji zgodnie z planem zagospodarowania i warunkami operatora sieci energetycznej.

7. KDL-15 – teren projektowanej drogi lokalnej dla którego:

1) ustala się: - szerokość pasa drogowego 15 metrów,

2) dopuszcza się:

- a) etapową realizację szerokości jezdni,
- b) realizację infrastruktury technicznej,
- c) realizację zieleni i małej architektury

8. GKDW - teren gminnej drogi wewnętrznej ze zjazdem publicznym z drogi krajowej Nr 92, wyposażonym w dodatkowe pasy ruchu, dla którego:

1) ustala się:

- a) lokalizację w oparciu o istniejącą drogę gminną wewnętrzną Nr ewid. 6,
- b) realizację zjazdu publicznego na działkę Nr ewid. 7/6 zgodnie z ustaleniami z Zarządcą drogi krajowej Nr 92.

2) dopuszcza się:

- a) realizację infrastruktury technicznej,
- b) realizację zieleni i małej architektury.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4. ustala się:

- 1) wewnętrzny układ komunikacyjny powiązany z układem zewnętrznym na określonych w § 3 ust.7 zasadach,
- 2) 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 § 12 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 wydzielienia,
 - 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 oraz dóbr kultury współczesnej

§ 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 zjazdu oznaczonego w planie symbolem GKDW i układu dróg wewnętrznych,
 - b) realizację zieleni,
 - c) 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 wymagania 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 oraz GKDW

Rozdział 9.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 10. 1. Dla terenów o symbolach 1UKS i 2UKS:

- 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) obiekty hotelowe,
 - d) 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, oraz 10 m od granicy pasa drogi powiatowej dla terenu 2UKS.



c) 5 m od granic pasa drogowego dróg wewnętrznych o nieobowiązującym przebiegu.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się: wysokość zabudowy do 5 kondygnacji ale nie wyższą niż 20 m mierzoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu dachu. W zakresie geometrii dachu – dachy więźbowe dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci głównych $20^\circ \div 45^\circ$ i pozostałych połaci do 60° - dla budynków hotelowych, motelowych i rekreacyjno – sportowych,
- 2) dopuszcza się: w zakresie geometrii dachu – inne formy dachów dla obiektów nie wymienionych w pkt.1 oraz dachy imitujące połaciowe dla obiektów handlowych,
- 3) elewacje budynków winny posiadać cechy indywidualnego rozwiązania architektonicznego, uwzględniającego architekturę regionu.

Rozdział 10.

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

§ 11. 1. Ustala się układ komunikacyjny dróg lokalnych i wewnętrznych oparty o planowany zjazd publiczny, który zastąpi istniejący zjazd na gminną drogę wewnętrzną Nr ewid. 6, oraz o skrzyżowanie drogi krajowej Nr 92 z drogą powiatową Nr 1255F.

2. Dopuszcza się: 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.

§ 12. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

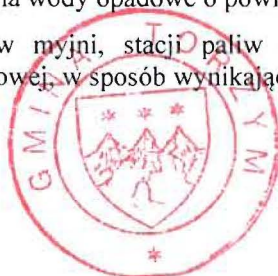
- 1) ustala się:
 - a) dostawę wody z projektowanego lokalnego głębinowego ujęcia wody. Wydajność ujęcia i ewentualnego systemu uzdatniania powinna zapewnić docelowe zapotrzebowanie wody ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb na cele przeciwpożarowe,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicach dobranych racjonalnie dla programu inwestycyjnego terenu objętego planem,
 - 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 systemu kanalizacji sanitarnej o średnicach dobranych racjonalnie dla programu inwestycyjnego terenu objętego planem,
 - b) włączenie projektowanego systemu do istniejącego rurociągu tłocznego,
- 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę miejsca włączenia projektowanego rurociągu tłocznego, 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 systemu kanalizacji deszczowej o średnicach dobranych racjonalnie dla programu inwestycyjnego terenu objętego planem,
 - b) budowę dwóch zbiorników wsiąkających na wody opadowe o powierzchni ca 600 m² każdy,
 - c) oczyszczenie wód opadowych z terenów myjni, stacji paliw oraz powierzchni parkingowych przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej w sposób wynikający z przepisów odrębnych



2) dopuszcza się:

- a) zmianę ilości, wielkości i lokalizacji zbiorników wsiąkających w następnych etapach projektowania,
- b) możliwość budowy lokalnych systemów odprowadzenia i zagospodarowania wód deszczowych, po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.

4. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się: lokalizację dwóch stacji transformatorowych dla projektowanego zapotrzebowania mocy 650 kW z zabezpieczeniem dojazdu jezdnią utwardzoną,

2) dopuszcza się:

- a) zmianę lokalizacji stacji transformatorowych z możliwością zmiany przeznaczenia terenu i użytkowania jak terenu przyległego lub na terenie oznaczonym symbolem TIT,
- b) lokalizację dodatkowej stacji na terenie o innym przeznaczeniu,
- c) pozyskiwanie energii z innych źródeł niż sieć elektroenergetyczna, za pomocą urządzeń dopuszczonych do użytkowania na podstawie wymaganych dokumentów.

- 3) zakazuje się: realizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze tymczasowym.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz: dopuszcza się realizację sieci gazociągowych dla celów technologicznych i grzewczych.

6. W zakresie gospodarki odpadami stałymi:

1) ustala się:

- a) zapewnienie miejsc gromadzenia odpadów w pojemnikach typowych na każdym wydzielonym terenie,
- b) segregację odpadów przez poszczególnych użytkowników według przepisów Gminy Torzym.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację tymczasowych obiektów oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- 2) realizację utwardzonych placów postojowych i obiektów związanych z realizacją inwestycji,
- 3) wycinkę drzew i krzewów po uzyskaniu decyzji zezwalającej właściwego organu.

Rozdział 12.

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 - ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Ustala się stawki procentowe wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolami: UKS oraz połowy powierzchni pasa drogi KDL-15.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

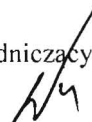
§ 15. Tracą moc dotychczasowe ustalenia MPZP Gminy Torzym, o których mowa w §1 ust.1 niniejszej uchwały, w obszarze objętym planem.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Torzymia.



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

Przewodniczący Rady



Zbigniew Wołoncewicz





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 oraz Nr 6, przy drodze powiatowej do Tarnawy Rzepińskiej.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U z 2012 r. poz.647 ze zmianami), art.7 ust.1 - ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz.594 ze zmianami), oraz art.216 ust.2 pkt.1 ustawy z dnia 30.06.2005 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz.885 ze zmianami), Rada Miejska w Torzymiu rozstrzyga co następuje:

Zapisane w zmianie planu inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w tym ewentualnej przebudowy dróg lokalnych wraz ze zjazdem z drogi krajowej Nr 92 wyposażonym w dodatkowe pasy ruchu dla obsługi terenu objętego zmianą planu, nie należą do zadań własnych Gminy i będą finansowane przez inwestora zewnętrznego lub na podstawie odrębnego porozumienia z Gminą, które określi wzajemne obowiązki stron porozumienia, jego przedmiot i sposób rozliczeń finansowych.

