



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 4 kwietnia 2013 r.

Poz. 996

UCHWAŁA NR XXVI/161/13 RADY MIEJSKIEJ W TORZYMIU

z dnia 27 marca 2013r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Torzym w rejonie miejscowości Kownaty

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami) Rada Miejska w Torzymiu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XII/65/11 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 29 września 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Torzym w rejonie miejscowości Kownaty, zmienionej uchwałą Nr XVII/109/12 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 31 maja 2012r., po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Torzym, przyjętego uchwałą Nr XVIII/116/12 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 28 czerwca 2012r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu są tereny usług sportu, rekreacji i turystyki, tereny parkingów, tereny usług, tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji usług, tereny zieleni urządzonej, wraz z infrastrukturą techniczną niezbędną dla ich prawidłowego funkcjonowania, a także tereny lasów i tereny dróg.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 207 ha, położony w obrębie geodezyjnym Kownaty.

4. Granice planu przedstawione zostały na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, podzielony na 2 arkusze, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Torzym;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest sytuowanie budynków; linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, oraz elementów takich jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne;

- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować zewnętrzne ściany budynków; linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, oraz elementów takich jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne;
 - 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej, gdy jej obrys wykracza poza obrys kondygnacji przyziemnej;
 - 5) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stopień wykorzystania powierzchni gruntu, wyrażony jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonej po obrysie budynku z wyłączeniem tarasów i balkonów, do powierzchni działki;
 - 6) „działce” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami);
 - 7) „korytarzu technicznym” – należy przez to rozumieć pas terenu, którego osią podłużną jest rzut poziomy osi sieci infrastruktury technicznej, a wymiarem poprzecznym jest szerokość określona na rysunku planu.
7. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) ustala się że wymagania geometrii dachu zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 4) nakazuje się rozbiórkę obiektów oznaczonych na rysunku planu.

§ 3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że terenem przestrzeni publicznej w granicach planu jest teren drogi publicznej zbiorczej oznaczony symbolem KDZ;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznej określa się w ustaleniach szczegółowych.

§ 4. W zakresie łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie i podział na działki o minimalnej wielkości 1 ha;
- 2) nakazuje się aby nowy układ granic umożliwiał obsługę każdej działki budowlanej w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
- 3) nakazuje się aby kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego wynosił 90° ($\pm 20^{\circ}$);
- 4) dopuszcza się łączenie i podział na działki o parametrach innych niż określone w punktach 1), 2) i 3), na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg.

§ 5. Nie ustala się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

§ 6. Nie określa się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakazuje się stosować rozwiązania wykluczające możliwość ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do środowiska;

- 2) nakazuje się stosować rozwiązania służące ochronie zasobów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna” oraz Nr 148 „Sandr rzeki Pliszki”, w granicach których znajduje się obszar objęty planem;
- 3) nakazuje się aby poziom uciążliwości inwestycji spełniał wymagania, wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na każdej działce dopuszczającej zabudowę, w przypadku lokalizacji obiektów, których użytkowanie powoduje powstawanie odpadów,
- 5) nakazuje się lokalizację zieleni izolacyjnej, spełniającej wymogi izolacji akustycznej, wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) wzdłuż dróg w strefach oznaczonych na rysunku planu,
 - b) w strefach buforowych oznaczonych na rysunku planu.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku prac prowadzonych w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§ 9. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej; dla terenu ZL dopuszcza się obsługę komunikacyjną z przyległych terenów;
- 3) ustala się lokalizację i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) w granicach dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się lokalizację jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, miejsc do parkowania, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia oraz pozostałych elementów wyposażenia ulic.

§ 10. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni do chwili oddania do użytku sieci wodociągowej lub w przypadku wykorzystania możliwości dostarczania wody siecią wodociagową;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz docelowo do oczyszczalni ścieków,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do chwili oddania do użytku sieci kanalizacji sanitarnej; zakazuje się lokalizowania ww. zbiorników na terenach ZP i ZL;
- 4) w zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:
 - a) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych poprzez układy podczyszczające do zbiorników wodnych, zlokalizowanych w granicach planu, na terenach US oraz US/KS;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz nakazuje się zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zasilanej ze stacji transformatorowych zlokalizowanych poza granicami planu lub w granicach planu,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru,
 - c) nakazuje się realizować nowe linie elektroenergetyczne wysokiego, średniego i niskiego napięcia jako linie kablowe,
 - d) wskazuje się korytarze techniczne dla istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, oznaczone na rysunku planu; dopuszcza się zagospodarowanie korytarzy technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych instalacji, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w usługi teletechniczne ustala się zaopatrzenie z sieci teletechnicznej lub z innych źródeł.

§ 11. Nakazuje się oznakowanie przeszkód lotniczych oraz zgłaszanie ich właściwym organom nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Ustala się tereny usług sportu, rekreacji i turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami US1, US2 i US3.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się, że podstawową funkcją jest funkcja usługowa w zakresie sportu, rekreacji i turystyki;
- 2) dopuszcza się funkcje dodatkowe, służące funkcji podstawowej w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, kultury, hotelarstwa i gastronomii, a także w zakresie handlu w lokalach o maksymalnej powierzchni sprzedaży 400m², a dla terenu US1 w budynkach o maksymalnej powierzchni sprzedaży 2000m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków lub lokali mieszkaniowych towarzyszących zabudowie usługowej, służących właścicielom lub administratorom obiektów usługowych.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy;
- 4) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 60% powierzchni działki
- 5) ustala się linie zabudowy według rysunku planu;
- 6) dopuszcza się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 25m,
 - b) dla innych obiektów budowlanych lub lokalnych przewyższeń budynku, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 5% powierzchni zabudowy budynku –maksymalnie do 50m, z zastrzeżeniem warunku wskazanego w lit. c),
 - c) dla wszystkich obiektów budowlanych położonych w odległości mniejszej niż 200m od granic działek Nr 21/1, 26/2 i 26/3 w obrębie Kownaty – maksymalnie 25m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci do 45°, a dla terenu US3, dla przewyższeń, o których mowa w pkt 6) do 75°;

- 9) dopuszcza się zabudowę na granicy działki;
- 10) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych oraz innych obiektów hydrotechnicznych;
- 11) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 12) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 13) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych o łącznej powierzchni nie przekraczającej 100% łącznej powierzchni istniejącej zabudowy w terenie;
- 14) nakazuje się podzielić miejsca parkingowe elementami zieleni urządzonej takimi jak nasadzenia krzewów lub zieleni wysokiej, w stosunku nie mniej niż 10m^2 powierzchni zieleni urządzonej na każde 200m^2 powierzchni miejsc parkingowych;
- 15) dopuszcza się obsługę terenów miejscami parkingowymi zlokalizowanymi w granicach terenów US/KS.

§ 13. 1. Ustala się tereny usług sportu, rekreacji i turystyki, lub parkingów oznaczone na rysunku planu symbolami US/KS1, US/KS2, US/KS3, US/KS4 i US/KS5.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się przeznaczenie:

- 1) całości terenu pod funkcje usług sportu, rekreacji i turystyki;
- 2) całości terenu pod parkingi;
- 3) części terenu pod funkcje usług sportu, rekreacji i turystyki, a jednocześnie części terenu pod parkingi.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy terenów przeznaczonych pod funkcje usług sportu, rekreacji i turystyki:

- 1) przyjmuje się ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu oraz kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy określone w § 12;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie części terenów US/KS1 i US/KS3 na potrzeby poszerzenia drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ.

4. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy terenów przeznaczonych pod parkingi:

- 1) zakazuje się wprowadzania zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu, oraz parkingów podziemnych;
- 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 10% powierzchni działki;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 5) dopuszcza się przeznaczenie części terenów US/KS1 i US/KS3 na potrzeby poszerzenia drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ;
- 6) nakazuje się podzielić miejsca parkingowe elementami zieleni urządzonej takimi jak nasadzenia krzewów lub zieleni wysokiej, w stosunku nie mniej niż 15m^2 powierzchni zieleni urządzonej na każde 500m^2 powierzchni miejsc parkingowych.

§ 14. 1. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych w zakresie sportu, rekreacji, turystyki, oświaty, ochrony zdrowia, kultury, hotelarstwa i gastronomii, a także w zakresie handlu w lokalach o maksymalnej powierzchni sprzedaży 200m^2 ;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków lub lokali mieszkaniowych towarzyszących zabudowie usługowej, służących właścicielom lub administratorom obiektów usługowych.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy – 0,5;

- 3) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy;
- 4) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 50% powierzchni działki;
- 5) ustala się linie zabudowy według rysunku planu; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków zlokalizowanych w całości w odległości większej niż 20m od obowiązującej linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 12m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci od 25° do 45°;
- 9) dopuszcza się zabudowę na granicy działki;
- 10) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych o powierzchni maksymalnej 4000m²;
- 11) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 12) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- 13) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych o łącznej powierzchni nie przekraczającej 25% łącznej powierzchni istniejącej zabudowy w terenie;
- 14) nakazuje się podzielić miejsca parkingowe elementami zieleni urządzonej takimi jak nasadzenia krzewów lub zieleni wysokiej, w stosunku nie mniej niż 10m² powierzchni zieleni urządzonej na każde 100m² powierzchni miejsc parkingowych; maksymalna liczba miejsc parkingowych w szeregu niepodzielonym zielenią – 8;
- 15) dopuszcza się obsługę terenów miejscami parkingowymi zlokalizowanymi w granicach terenów US/KS, US i ZP/US.

§ 15. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, z dopuszczeniem lokalizacji usług sportu, rekreacji i turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/US.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się, że podstawową funkcją jest funkcja zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się funkcje dodatkowe, służące funkcji podstawowej w zakresie sportu, rekreacji, turystyki, oświaty, ochrony zdrowia, kultury, hotelarstwa i gastronomii.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) dopuszcza się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy – 0,3;
- 3) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy;
- 4) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 70% powierzchni działki;
- 5) ustala się linie zabudowy według rysunku planu;
- 6) dopuszcza się wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) dopuszcza się dachy o kącie pochylenia połaci do 45°;
- 9) dopuszcza się zabudowę na granicy działki;
- 10) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych o powierzchni maksymalnej 4000m²;
- 11) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 12) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- 13) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50% łącznej powierzchni istniejącej zabudowy w terenie;

- 14) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na potrzeby obsługi terenu U w odległości maksymalnie 50m od granic terenu U, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50% łącznej powierzchni istniejącej zabudowy w terenie U;
- 15) nakazuje się podzielić miejsca parkingowe elementami zieleni urządzonej takimi jak nasadzenia krzewów lub zieleni wysokiej, w stosunku nie mniej niż 10m² powierzchni zieleni urządzonej na każde 100m² powierzchni miejsc parkingowych; maksymalna liczba miejsc parkingowych w szeregu niepodzielonym zielenią – 8;
- 16) dopuszcza się obsługę terenów miejscami parkingowymi zlokalizowanymi w granicach terenów US/KS i US.

§ 16. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP1 i ZP2, dla których:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu;
- 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną – minimum 90% powierzchni w granicach terenu;
- 3) zakazuje się likwidacji zbiorników wodnych zlokalizowanych na terenie ZP1;
- 4) dopuszcza się lokalizację nieutwardzonych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej; dla terenu ZP1 dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej wyłącznie związanej z funkcją terenu.

§ 17. Ustala się teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL, dla którego:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację nieutwardzonych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację podziemnej infrastruktury technicznej.

§ 18. Ustala się teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ, dla którego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenie;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów określonych w ustaleniach ogólnych w § 9.

§ 19. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW, dla którego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenie;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów określonych w ustaleniach ogólnych w § 9.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 20. W granicach planu dla 21,2995ha gruntów rolnych klas III wydana została zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 15 lutego 2013r. (znak: GZ.tr.057-602-7/13) na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

§ 21. W granicach planu dla 2,0781ha gruntów leśnych wydana została zgoda Marszałka Województwa Lubuskiego z dnia 21 września 2012r. (znak: DW.I.7151.1.24.2012.JK) na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

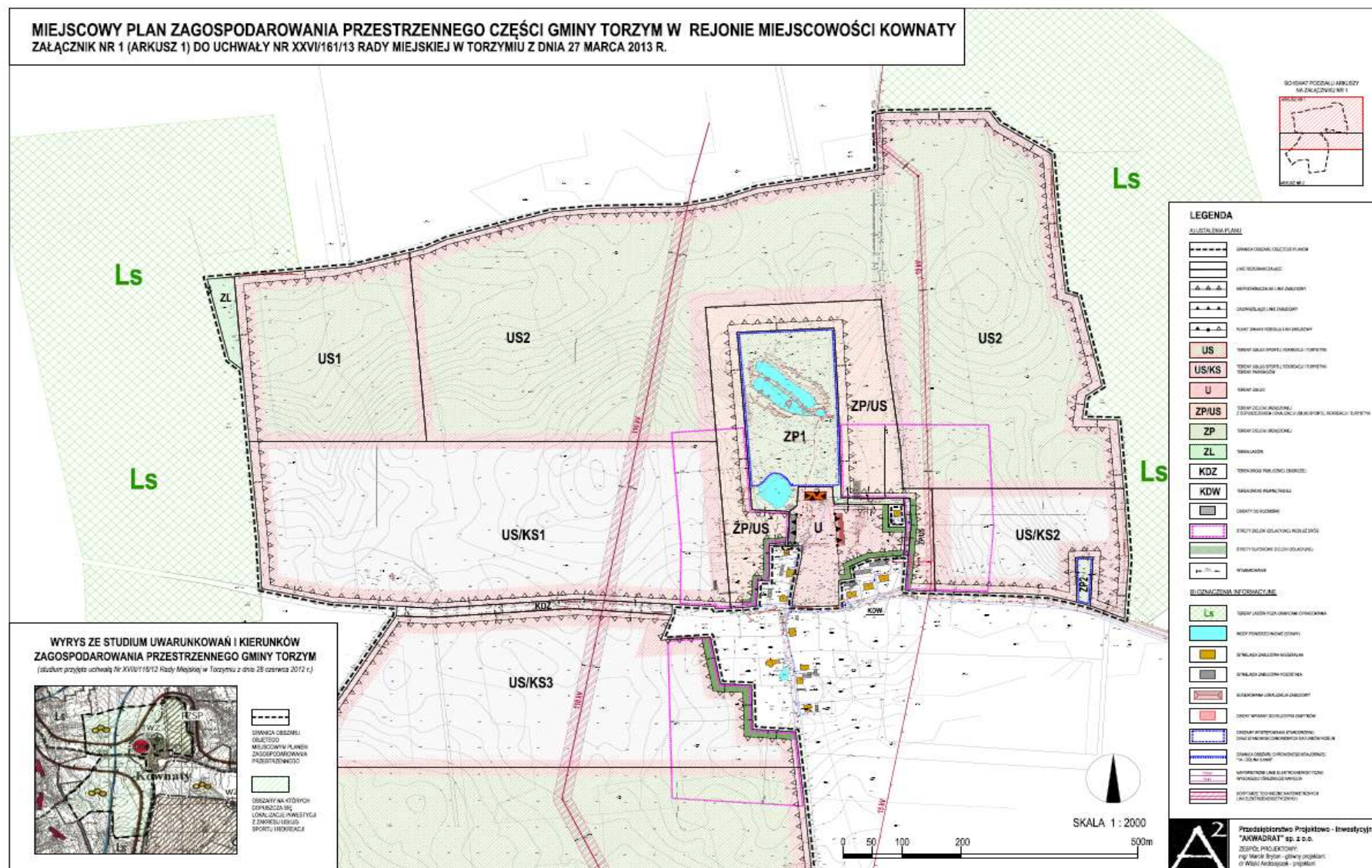
§ 22. Określa się stawkę w wysokości 5% dla wszystkich terenów w granicach planu, dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Torzymia.

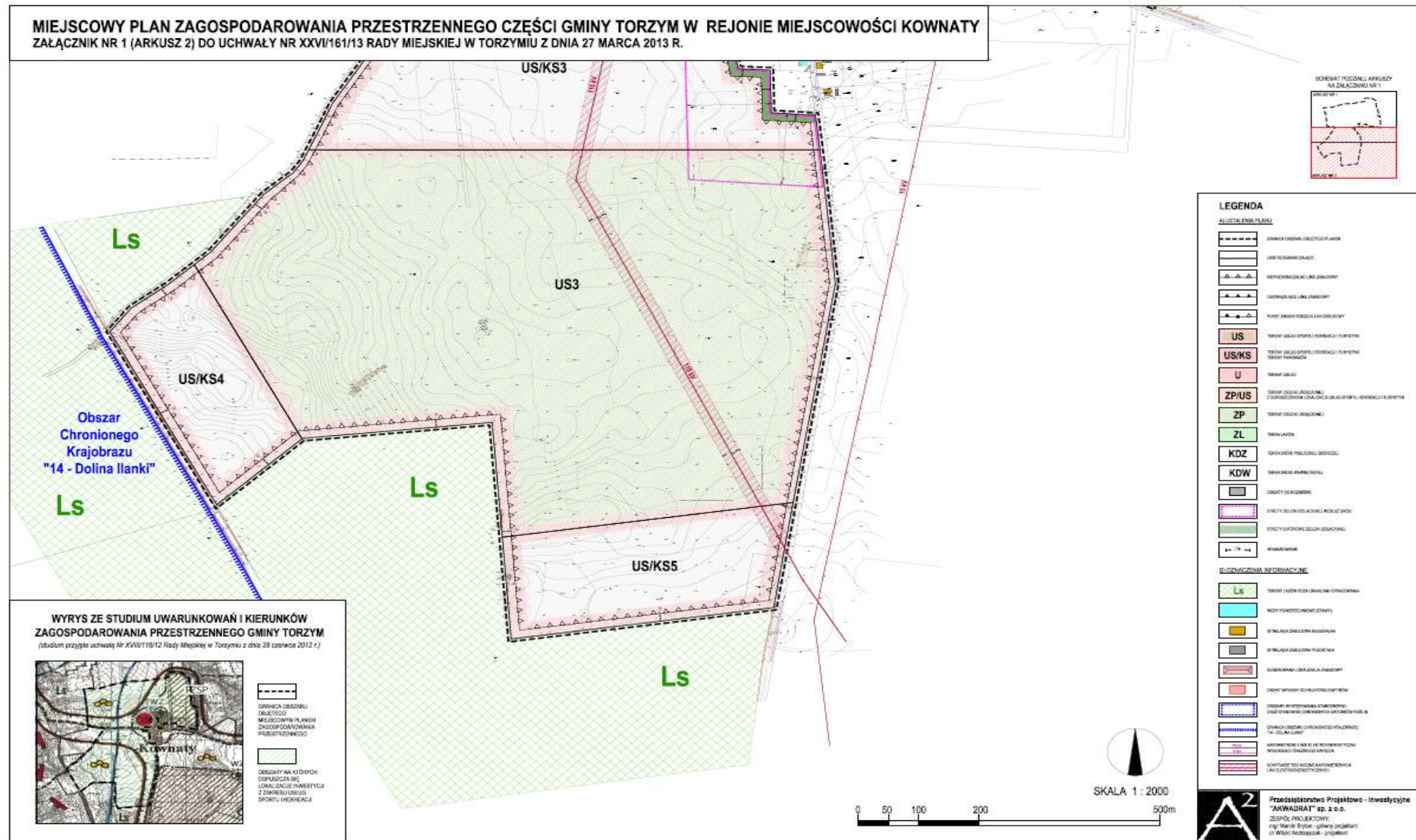
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Zbigniew Wołoncewicz

MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY TORZYM W REJONIE MIJESKOWOŚCI KOWNATY
ZAŁĄCZNIK NR 1 (ARKUSZ 1) DO UCHWAŁY NR XXVI/161/13 RADY MIJESKIEJ W TORZYMIU Z DNIA 27 MARCA 2013 R.



z dnia 27 marca 2013r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXVI/161/13
Rady Miejskiej w Torzymiu
z dnia 27 marca 2013r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych
gminy oraz zasadach ich finansowania w ramach miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części gminy Torzym w rejonie miejscowości Kownaty

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami) Rada Miejska w Torzymiu rozstrzyga co następuje:

1) Wystąpienie inwestycji z zakresu zadań własnych gminy jest uzależnione od podjęcia działań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej obejmujących sprawy:

- wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,

Ponadto prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazała dodatkowe zadanie inwestycyjne z zakresu infrastruktury, którym jest modernizacja i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Torzymiu.

2) Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych ze źródeł określonych w punkcie 3).

3) Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji należących do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych z możliwością wykorzystania następujących źródeł:

- środki pomocowe pochodzące z budżetu Unii Europejskiej,
- dotacje samorządu województwa,
- dotacje i pożyczki z funduszy celowych,
- kredyty i pożyczki bankowe,
- obligacje komunalne,
- udział inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia,
- inne środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXVI/161/13
Rady Miejskiej w Torzymiu
z dnia 27 marca 2013r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Torzym w rejonie miejscowości Kownaty.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami) Rada Miejska w Torzymiu rozstrzyga co następuje:

l.p.	nieuwzględniona uwaga	uzasadnienie Burmistrza	rozstrzygnięcie Rady Miejskiej
1	2	3	4
1.	<i>złożona dnia 7.09.2012 (3 pisma)</i> - stworzenie strefy ochronnej wokół miejscowości Kownaty w formie urządnego systemu parkowego o szerokości 140m <i>złożona dnia 7.09.2012 (2 pisma)</i> - wykonanie ww. strefy ochronnej w pierwszym etapie inwestycji	- przeznaczenie tak znacznych terenów pod tereny zieleni o funkcji wyłącznie ochronnej jest nieuzasadnione ze względów ekonomicznych (duża terenochłonność) oraz technicznych – zastosowanie naturalnych stref izolacyjnych wymaga przyjęcia rozwiązań jakościowych, a nie ilościowych – węższy pas zieleni o właściwej strukturze i gęstości będzie równie dobrze spełniał funkcję ochronną niż szerszy obszar o znacznie gorszych parametrach jakościowych (podyktowanych m.in. względami ekonomicznymi), - założenia zawarte w projekcie są wystarczające dla stworzenia wysokiej jakości struktur zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym, a mianowicie nakazuje się lokalizację zieleni izolacyjnej wzdłuż wszystkich dróg zlokalizowanych w odległości ok. 150m od zabudowań wsi (w strefach oznaczonych na rysunku planu), - dodatkowo w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań we wskazanych na rysunku planu miejscach muszą powstać buforowe pasy zieleni o szerokości 10 lub 15m; są to miejsca styku terenów zabudowy wiejskiej z terenami usługowymi, a ww. pasy zieleni zostały ulokowane przede wszystkim w strefie buforowej pomiędzy zabudową a terenami parkingów, - projekt nie określa kolejności realizacji poszczególnych elementów zagospodarowania, jednocześnie nie istnieją żadne przesłanki aby proces tworzenia struktur zieleni nie mógł się odbywać równolegle z pozostałymi pracami inwestycyjnymi, - dodatkowo do treści uchwały wprowadzono zapisy, nakazujące, aby zieleń izolacyjna spełniała wymogi izolacji akustycznej, wynikające z przepisów odrębnych	uwaga nieuwzględniona

1	2	3	4
2.	<i>złożona dnia 7.09.2012 (2 pisma)</i> - wykluczenie lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na terenach położonych w odległości mniejszej niż 140m od granic miejscowości Kownaty	- ograniczenie miejsc parkingowych na wskazanych obszarach mocno ogranicza efektywność wykorzystania terenu – parkingi są położone w pobliżu drogi dojazdowej, co ma służyć optymalizacji obsługi komunikacyjnej oraz ograniczeniu ruchu samochodowego wewnątrz terenów usługowych, - uwzględnienie uwagi wiąże się z koniecznością przeniesienia części parkingów w inne miejsce, a tym samym oddalenie ich od osi komunikacyjnej terenu (droga powiatowa) i w efekcie zmniejszenie ich funkcjonalności, - aby zminimalizować ewentualne uciążliwości projekt zakłada ograniczenia lokalizacyjne dla miejsc postojowych na terenach bezpośrednio przylegających do zabudowań wsi (tereny U i ZP/US), wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż wszystkich dróg w strefie o szerokości ok. 150m od zabudowań wsi, a także wprowadzenie zieleni na tereny parkingów, pełniące funkcje rozdzielające poszczególne sektory na płycie parkingu, - ponadto projekt dopuszcza zmienną intensywność wykorzystania terenów parkingowych – np. tworzenie sporadycznie wykorzystywanych parkingów buforowych na terenach sąsiadujących z obszarem zabudowań wiejskich	uwaga nieuwzględniona
3.	<i>złożona dnia 7.09.2012 (2 pisma)</i> - pozostawienie drogi położonej na działce nr 2 do użytku publicznego	- droga gruntowa zlokalizowana na terenie działki nr 2 nie ma statusu drogi publicznej, - południowa część przedmiotowej drogi została w projekcie objęta funkcją KDW (droga wewnętrzna), natomiast pozostały odcinek został włączony do terenów US2 i ZP/US – na tym odcinku droga jest obecnie całkowicie zarośnięta drzewami oraz krzewami i w rzeczywistości jej szlak został przesunięty na działkę sąsiednią, - zapisy planu dopuszczają funkcjonowanie drogi na całej długości lub wytyczenie innych szlaków komunikacji pieszej na przedmiotowych kierunkach	uwaga nieuwzględniona
4.	<i>złożona dnia 7.09.2012 (2 pisma)</i> - wybudowanie dróg obwodowych po zachodniej i północnej stronie zabudowań wsi Kownaty	- projekt nie wyznacza przebiegu dróg obwodowych, jednocześnie dopuszczając ich elastyczne kształtowanie, rozwiązanie to jest niezbędne ze względu na brak możliwości precyzyjnego określenia lokalizacji poszczególnych obiektów na tym etapie, - stworzenie systemu dróg obwodowych, stanowiących alternatywę dla istniejącej drogi powiatowej będzie podyktowane względami praktycznymi (duży teren, liczne obiekty, konieczność sprawnej obsługi technicznej itp.), - ponadto znaczne ograniczenie ruchu przez miejscowość może zostać osiągnięte poprzez właściwą organizację ruchu (np. sugestywne oznaczenie dróg dojazdowych)	uwaga nieuwzględniona

1	2	3	4
5.	<i>złożona dnia 7.09.2012 (3 pisma)</i> - wykluczenie lokalizacji miejsc składowania odpadów na terenach położonych w odległości mniejszej niż 200m od miejscowości Kownaty	- uwaga jest sprzeczna z przepisami odrębnymi (dział II, rozdział 4, § 22 <i>Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie</i>), - projekt zgodnie z prawem nakazuje zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na każdej działce dopuszczającej zabudowę, w przypadku lokalizacji obiektów, których użytkowanie powoduje powstawanie odpadów, - ponadto warto zaznaczyć, że miejsca do gromadzenia odpadów funkcjonują (zgodnie z prawem) w chwili obecnej na terenie zabudowanym wsi Kownaty, - szczegółowe wytyczne w zakresie lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów zostały zawarte w przepisach odrębnych	uwaga nieuwzględniona
6.	<i>złożona dnia 7.09.2012 (3 pisma)</i> - wykluczenie lokalizacji zbiorników na ścieki na terenach położonych w odległości mniejszej niż 200m od miejscowości Kownaty	- uwaga jest sprzeczna z przepisami odrębnymi (dział II, rozdział 7, § 34 <i>Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie</i>), - projekt zgodnie z prawem dopuszcza odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do chwili oddania do użytku sieci kanalizacji sanitarnej, - zakazuje się lokalizowania ww. zbiorników na terenach ZP i ZL, - ponadto warto zaznaczyć, że zbiorniki bezodpływowe funkcjonują (zgodnie z prawem) w chwili obecnej na terenie zabudowanym wsi Kownaty, - szczegółowe wytyczne w zakresie lokalizowania ww. zbiorników zostały zawarte w przepisach odrębnych	uwaga nieuwzględniona
7.	<i>złożona dnia 7.09.2012 (3 pisma)</i> - obniżenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenach US do poziomu: - 20m dla budynków, - 25m dla innych obiektów budowlanych lub lokalnych przewyższeń budynków	- projekt dopuszcza wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 25m dla budynków oraz maksymalnie do 50m dla innych obiektów budowlanych, lub lokalnych przewyższeń budynku których powierzchnia zabudowy nie przekracza 5% powierzchni zabudowy budynku, - wysokości te są związane ze specyfiką planowanych usług (park rozrywki), a ich obniżenie wyklucza realizację obiektów stanowiących o istocie całego założenia, - warto podkreślić, że dla podobnych inwestycji dopuszczalne wysokości są znacznie większe i sięgają ponad 100m (w tym także te projektowane na terenie Polski), - jednocześnie należy zaznaczyć, że projekt określa wysokości maksymalne, które mogą, ale nie muszą zostać osiągnięte oraz najprawdopodobniej w większości przypadków nie będą osiągnięte (ze względu na pozostałe parametry urbanistyczne, takie jak maksymalna powierzchnia zabudowy i maksymalna intensywność zabudowy), - pomimo, iż uwaga została generalnie odrzucona, w projekcie dokonano modyfikacji, dodając w § 12 ust. 3 pkt 6) zapis „dopuszcza się wysokość zabudowy: (...) dla wszystkich obiektów budowlanych położonych w odległości mniejszej niż 200m od granic działek nr 21/1, 26/2 i 26/3 w obrębie Kownaty – maksymalnie 25 m”; zapis ten dwukrotnie ogranicza maksymalną możliwą wysokość zabudowy w sąsiedztwie 200m od wskazanych działek	uwaga nieuwzględniona

1	2	3	4
8.	<i>złożona dnia 7.09.2012 (2 pisma) - stworzenie systemu odprowadzania wód deszczowych i roztopowych, pozwalającego wyeliminować zagrożenie zalaniem terenów wsi Kownaty</i>	<i>- projekt dopuszcza odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi (dział II, rozdział 5, § 28 i § 29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie)</i>	<i>uwaga nieuwzględniona</i>