Lubus.2009.3.70 z dnia 2009.01.19

UCHWAŁA 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.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu o powierzchni ca 48ha, położonego w Gminie Torzym obręb Garbicz.

2.Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Torzym;

2) załącznik Nr 2 - wykaz rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu;

3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3.Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałami:

1) Nr IX/62/07 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 28 sierpnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Gminie Torzym obręb Garbicz;

2) Nr XXIII/197/01 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 30 czerwca 2001r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Torzym.

§ 2.

1.Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkalną, rekreacyjno - usługową i hotelową oraz sportową wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją.

2.Ustala się dla terenu objętego planem następujące funkcje:

1) funkcję mieszkalną;
2) funkcję mieszkalno - rekreacyjną;
3) funkcję usługowo - hotelową;
4) funkcję rekreacyjną i sportową;
5) funkcję komunikacyjną;
6) funkcję techniczną (dla urządzeń infrastruktury technicznej i gospodarczej).

3.Ustala się na rysunku planu:

1) zasady podziału liniami rozgraniczającymi, rozdzielającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania;

2) literowe oznaczenia jednostek funkcjonalnych terenu objętego planem;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zasady prowadzenia i lokalizacji podstawowych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

Dział II

Rozdział 1
Przeznaczenie terenu

§ 3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

1. 1 MN - Teren o funkcji mieszkalnej, dla którego:

1) ustala się:

a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strukturze szeregowej w ilości nie większej

niż 2 zespoły złożone z nie więcej niż 10 budynków mieszkalnych,
b) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w ilości nie większej niż 20 budynków w układzie amorficznym wraz z garażami, bez określania granic poszczególnych działek,
c) realizację zieleni urządzonej i oświetlenia terenu,
d) realizację infrastruktury technicznej i elementów komunikacji,
e) realizację dojazdów do zabudowy z dróg wewnętrznych nie będących przedmiotem ustaleń planu,
f) realizację połączeń dróg wewnętrznych z drogami wewnętrznymi terenu oznaczonego symbolem UM/US,
g) ochronę istniejącego zadrzewienia w pasie byłej drogi położonej wzdłuż linii brzegowej jeziora;
2) dopuszcza się:
a) realizację urządzeń rekreacyjnych i małej architektury,
b) realizację innych obiektów funkcyjnych związanych z obsługą terenu oraz obsługą obiektów,
c) realizację połączeń dróg wewnętrznych z drogami 3KD-I oraz 4KD-I,
d) realizację ciągu pieszego lub pieszo - jezdnego w pasie byłej drogi położonej wzdłuż linii brzegowej jeziora,
e) realizację infrastruktury technicznej w pasie byłej drogi położonej wzdłuż linii brzegowej jeziora,
f) realizację ogrodzenia terenu od strony jeziora, zgodnie z przebiegiem granicy byłej drogi, w odległości nie większej niż 1,5m od tej granicy, z uwzględnieniem istniejącego zadrzewienia.
2. 2 MN - Teren o funkcji mieszkalnej, dla którego:
1) ustala się:
a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strukturze szeregowej w ilości nie większej niż 1 zespół złożony z nie więcej niż 10 budynków mieszkalnych,
b) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w ilości nie większej niż 20 budynków w układzie amorficznym wraz z garażami, bez określania granic poszczególnych działek,
c) realizację zieleni urządzonej i oświetlenia terenu,
d) realizację infrastruktury technicznej i elementów komunikacji,
e) realizację dojazdów do zabudowy z dróg wewnętrznych nie będących przedmiotem ustaleń planu,
f) realizację połączeń dróg wewnętrznych z drogami wewnętrznymi terenu oznaczonego symbolem UM/US oraz drogą oznaczoną symbolem 5KD-I,
g) ochronę istniejącego zadrzewienia w pasie byłej drogi położonej wzdłuż linii brzegowej jeziora;
2) dopuszcza się:
a) realizację urządzeń rekreacyjnych i małej architektury,
b) realizację innych obiektów funkcyjnych związanych z obsługą terenu oraz obsługą obiektów,
c) realizację połączeń dróg wewnętrznych z drogą 6KD - I,
d) realizację ciągu pieszego lub pieszo - jezdnego w pasie byłej drogi położonej wzdłuż linii brzegowej jeziora,
e) realizację infrastruktury technicznej w pasie byłej drogi położonej wzdłuż linii brzegowej jeziora,
f) realizację ogrodzenia terenu od strony jeziora, zgodnie z przebiegiem granicy byłej drogi, w odległości nie większej niż 1,5m od tej granicy, z uwzględnieniem istniejącego zadrzewienia.
3. UM/US - Teren o funkcji usługowej - hotelowej i sportowej, dla którego:
1) ustala się:
a) realizację obiektu hotelowego,
b) realizację obiektu sanatoryjnego typu SPA,
c) realizację obiektu usługowo - sportowego,
d) realizację zieleni urządzonej i oświetlenia terenu,
e) realizacji infrastruktury technicznej i elementów komunikacji wraz z parkingami,
f) realizację połączeń dróg wewnętrznych z drogami wewnętrznymi terenów oznaczonych symbolami 1MN i 2MN oraz drogą oznaczoną symbolem 4KD-I,
g) ochronę istniejącego zadrzewienia w pasie byłej drogi położonej wzdłuż linii brzegowej jeziora;
2) dopuszcza się:
a) realizację parkingów i garaży w podpiwniczeniu obiektu hotelowego, sanatoryjnego i usługowo - sportowego,
b) realizację terenowych obiektów sportowych (boiska sportowe, korty, baseny kąpielowe),
c) realizację obiektów małej architektury oraz towarzyszących i pomocniczych dla terenowych obiektów sportowych,

d) realizację pneumatycznych obiektów, jako okresowych zadaszeń terenowych obiektów sportowych,
e) uzupełnienie funkcji podstawowych w ustalonych obiektach o funkcje pomocnicze i uzupełniające,
f) realizację ciągu pieszego lub pieszo - jezdnego w pasie byłej drogi położonej wzdłuż linii brzegowej jeziora,
g) realizację infrastruktury technicznej w pasie byłej drogi położonej wzdłuż linii brzegowej jeziora,
h) realizację ogrodzenia terenu od strony jeziora, zgodnie z przebiegiem granicy byłej drogi, w odległości nie większej niż 1,5m od tej granicy, z uwzględnieniem istniejącego zadrzewienia.
4. MN/UM - teren o funkcji mieszkalno - usługowej, dla którego:
1) ustala się:
a) realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) dopuszcza się:
a) podział terenu na działki, w drodze scalenia i podziału terenu, o powierzchni nie mniejszej niż 2000m^2,
b) wydzielenia z istniejących nieruchomości gruntowych, działek nie mniejszych niż 2000m^2,
c) wydzielenie terenu pod wewnętrzne drogi dojazdowe,
d) realizację zabudowy mieszkalnej o charakterze pensjonatowym i rekreacyjnym,
e) realizację urządzeń rekreacyjnych i małej architektury w tym altan, ogrodów zimowych, małych basenów kąpielowych, itp.
5. MN/US/UM - teren o funkcji mieszkalno - usługowej i sportowej, dla którego:
1) ustala się:
a) wykorzystanie terenu dla działalności sportowej i rekreacyjnej;
2) dopuszcza się:
a) realizację obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
b) realizację obiektów pomocniczych dla usług sportowych lub rekreacyjnych,
c) realizację zabudowy mieszkaniowej,
d) realizację zabudowy mieszkaniowej o charakterze pensjonatowym,
e) podział terenu na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000m^2.
6. MN-I - teren istniejącej zabudowy wsi Garbicz, dla którego:
1) ustala się:
a) dotychczasowy sposób użytkowania;
2) dopuszcza się:
a) realizację zabudowy mieszkalnej rekreacyjnej na wolnych działkach o powierzchni zabudowy nie większej niż 90,0m^2,
b) rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych o powierzchnię nie większą niż 20% powierzchni istniejącej zabudowy,
c) modernizacje i adaptacje budynków gospodarczych,
d) realizację budynków gospodarczych, wiat i garaży dla samochodów osobowych,
e) realizację altan ogrodowych i elementów małej architektury;
3) zakazuje się:
a) prowadzenia działalności generującej uciążliwy hałas lub emisję związków aromatycznych do atmosfery.
7. 1 KDL-I - Teren publicznej drogi lokalnej stanowiącej fragment ulicy wsi Garbicz, dla którego:
1) ustala się:
a) pas drogowy w istniejących granicach,
b) modernizację drogi w istniejącej szerokości pasa drogowego,
c) realizację utwardzonych: chodników i wydzielonej jezdni,
d) realizację infrastruktury technicznej w tym odprowadzenie wód opadowych i oświetlenie,
e) likwidację nadziemnych elementów istniejącej przepompowni ścieków i dostosowanie jej do nowych warunków eksploatacji w pasie drogowym;
2) dopuszcza się:
a) realizację małej architektury i oznakowań,
b) realizację zieleni ozdobnej, w tym pnącej na murach i ogrodzeniach,
c) lokalne poszerzenia istniejącego pasa drogowego do szerokości nie większej niż 12m;
3) zakazuje się:
a) realizacji obiektów lub urządzeń usługowo-handlowych.

8. 2 KDL-I - Teren publicznej drogi lokalnej stanowiącej fragment ulicy wsi Garbicz, dla którego:
1) ustala się:
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia 12,0m,
b) realizację utwardzonych: jezdni o szerokości 6,0m, i chodnika o szerokości nie mniejszej niż 2,0m, z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych,
c) realizację zieleni urządzonej;
2) dopuszcza się:
a) realizację infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie,
b) realizację zieleni ozdobnej,
c) realizację małej architektury i oznakowań,
d) realizację po obu stronach jezdni, chodników o szerokości łącznej nie mniejszej niż 3,0m;
3) zakazuje się:
a) realizacji w pasie drogowym obiektów lub urządzeń usługowych i handlowych.
9. 1 KD-I - Teren istniejącej drogi dojazdowej stanowiącej fragment układu komunikacyjnego wsi Garbicz, dla którego:
1) ustala się:
a) pas drogowy w istniejących granicach,
b) modernizację drogi w istniejącej szerokości pasa drogowego,
c) realizację utwardzonego ciągu pieszo - jezdnego o szerokości 4,5m z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych;
2) dopuszcza się:
a) realizację infrastruktury technicznej w tym oświetlenie,
b) realizację małej architektury i oznakowań,
c) realizację zieleni ozdobnej.
10. 2 KD-I - Teren istniejącej drogi dojazdowej stanowiącej fragment układu komunikacyjnego wsi Garbicz, dla którego:
1) ustala się:
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia 10,0m,
b) realizację utwardzonych: jezdni o szerokości 6,0m i chodników obustronnych z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych;
2) dopuszcza się:
a) korektę szerokości pasa drogowego w rejonie skrzyżowania z drogą oznaczoną symbolem 1 KDL-I do szerokości określonej zabudowaniami po obu stronach drogi,
b) realizację infrastruktury technicznej, w tym odwodnienie i oświetlenie drogi,
c) realizację małej architektury i oznakowań;
3) zakazuje się:
a) realizacji w pasie drogowym obiektów lub urządzeń usługowych i handlowych.
11. 3 KD-I - Teren istniejącej drogi dojazdowej stanowiącej fragment układu komunikacyjnego wsi Garbicz, dla którego:
1) ustala się:
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia 10,0m,
b) realizację utwardzonych: jezdni o szerokości 6,0m i chodników obustronnych z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych;
2) dopuszcza się:
a) realizację infrastruktury technicznej, w tym odwodnienie i oświetlenie drogi,
b) realizację małej architektury i oznakowań,
c) realizację ogrodzenia terenów przyległych od strony południowo - zachodniej do pasa drogi, w linii rozgraniczenia tego pasa;
3) zakazuje się:
a) realizacji w pasie drogowym obiektów lub urządzeń usługowych i handlowych.
12. 4 KD-I - Teren istniejącej drogi dojazdowej stanowiącej fragment układu komunikacyjnego wsi Garbicz, dla którego:
1) ustala się:
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia 10,0m,
b) realizację utwardzonych: jezdni o szerokości 6,0m i chodnika o szerokości nie mniejszej niż 2,0m, z uwzględnieniem odprowadzenia wód opadowych,
c) realizację sieci hydrantów ppoż.;

2) dopuszcza się:
a) realizację infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie drogi,
b) realizację małej architektury i oznakowań,
c) realizację po obu stronach jezdni, chodników o szerokości łącznej nie mniejszej niż 3,0m,
d) realizację ogrodzenia terenów przyległych od strony południowo - zachodniej do pasa drogi, w linii granicy tego pasa.
13. 5 KD-I - Teren istniejącej drogi dojazdowej stanowiącej fragment układu komunikacyjnego wsi Garbicz, dla którego:
1) ustala się:
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia 10,0m,
b) realizację utwardzonego ciągu pieszo - jezdnego o szerokości nie mniejszej niż 4,5m,
c) realizację sieci hydrantów ppoż.;
2) dopuszcza się:
a) realizację infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie,
b) realizację małej architektury i oznakowań,
c) realizację ogrodzenia terenów przyległych od strony południowo - zachodniej i zachodniej do pasa drogi, w linii granicy tego pasa.
14. 6 KD-I - Teren drogi dojazdowej w ciągu istniejącej drogi leśnej, dla którego:
1) ustala się:
a) szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczenia,
b) realizację nawierzchni utwardzonej w pełnej szerokości pasa drogi;
2) dopuszcza się:
a) pozostawienie istniejącej roślinności na terenie drogi,
b) realizację ogrodzenia terenów przyległych od strony południowo - zachodniej i południowej do pasa drogi, w linii granicy tego pasa.
15. KS - Teren parkingu ogólnodostępnego, dla którego:
1) ustala się:
a) utwardzenie nawierzchni jezdni oraz wykonanie utwardzonych trawiastych stanowisk postojowych;
2) dopuszcza się:
a) realizację infrastruktury technicznej, w tym odwodnienia i oświetlenia,
b) realizację ogrodzenia.
16. ZRK - Teren publiczny o funkcji rekreacyjnej i komunikacyjnej przeznaczonej dla ruchu pieszego oraz kołowego związanego z utrzymaniem i konserwacją terenu, w tym przybrzeżnego terenu pod wodą jeziora, dla którego:
1) ustala się:
a) realizację utwardzonego, materiałami naturalnymi, ciągu pieszo - jezdnego o szerokości nie mniejszej niż 2,5m, przylegającego do linii wody jeziora,
b) utrzymanie i ochrona zieleni charakterystycznej dla terenów brzegowych jeziora;
2) dopuszcza się:
a) realizację suplementarnych dla ciągu pieszo - jezdnego elementów w postaci placyków lub/i alejek pieszych utwardzonych materiałami naturalnymi,
b) realizację pomostów rekreacyjnych i przystani dla rekreacyjnego sprzętu pływającego,
c) realizację tablic informacyjnych, małej architektury i oświetlenia terenu;
3) zakazuje się:
a) realizacji obiektów innych niż ustalone i dopuszczone.
17. 1-5 ZL - Tereny enklaw leśnych położone przy drodze gminnej 3-5 KD-I w obszarze objętym planem, dla których:
1) ustala się:
a) utrzymanie dotychczasowych zasad gospodarowania zasobami leśnymi;
2) dopuszcza się:
a) oddzielenie enklaw leśnych ogrodzeniem od drogi gminnej 3-5 KD-I z zachowaniem dostępu do obszarów zalesionych od strony ośrodka mieszkalno - rekreacyjnego,
b) wykorzystanie istniejących ścieżek leśnych i wartości przyrodniczych dla penetracji i rekreacji mieszkańców ośrodka mieszkalno-rekreacyjnego;
3) zakazuje się:
a) dokonywania zmian w podłożu i ukształtowaniu terenu leśnego,

b) dokonywania zmian szaty roślinnej,
c) redukcji drzewostanu bez zgody właściwego nadleśnictwa.
18. ZP - Teren zieleni urządzonej, dla którego:
1) ustala się:
a) ochronę istniejącego zadrzewienia;
2) dopuszcza się:
a) realizację małej architektury,
b) realizację infrastruktury technicznej;
3) zakazuje się:
a) realizacji obiektów lub urządzeń usługowych i handlowych.
19. TIT - Teren infrastruktury technicznej, dla którego:
1) ustala się:
a) realizację ujęcia wody,
b) realizację ogrodzenia strefy ochrony bezpośredniej ujęcia,
c) realizację budynku i urządzeń technologicznych niezbędnych dla eksploatacji ujęcia wody,
d) realizację utwardzonych dojść i dojazdów;
2) dopuszcza się:
a) realizację ogrodzenia terenu TIT,
b) realizację zieleni wysokiej i niskiej,
c) zmianę lokalizacji ujęcia wody z przyczyn hydro - geologicznych,
d) realizację innych rodzajów infrastruktury technicznej,
e) zmianę przeznaczenia terenu.
20. E E - Tereny lokalizacji stacji transformatorowych, dla których:
1) ustala się:
a) powierzchnię działek ca 30m^2,
b) kablowe zasilanie stacji transformatorowych po stronie średniego napięcia (S-N),
c) realizację kontenerowych stacji transformatorowych;
2) dopuszcza się:
a) zmianę lokalizacji stacji transformatorowych, w tym wbudowanie ich w obiekty kubaturowe, po uzyskaniu zgody dysponenta sieci elektroenergetycznej, dostawcy energii elektrycznej i władającego terenem nowej lokalizacji.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Kształtowanie ładu przestrzennego i jego ochrona wymaga stosowania zawartych w planie ustaleń, a zwłaszcza dotyczących:

1) drogi oznaczone symbolem KDL-I, które stanowią fragment układu komunikacyjnego miejscowości Garbicz i wraz z drogami dojazdowymi oznaczonymi symbolem KD-I umożliwiają dostęp do wyznaczonych w planie jednostek funkcjonalnych;

2) dróg oznaczonych symbolami 2 KD-I, 3 KD-I, 4 KD-I stanowiących główną komunikację zapewniającą dojazd i dojście do jednostek funkcjonalnych obszaru objętego planem i umożliwiających przebieg oraz lokalizację elementów infrastruktury technicznej. Drogi istniejące oznaczone symbolami 1 KD-I, 5 KD-I, 6 KD-I uzupełniają system komunikacyjny obszaru objętego planem i stanowią część istniejącej sieci dróg w gminie;

3) rozmieszczenia jednostek funkcjonalnych i stosowania ustalonych parametrów dotyczących zabudowy i zagospodarowania, wynikających z lokalnych cech terenu i uwzględniających ich ochronę;

4) ochrony charakterystycznych cech terenu, a zwłaszcza naturalnej rzeźby i istniejącego drzewostanu.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5.

1.Teren objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu pod nazwą: "16-puszcza nad Pliszką" i w jego obszarze obowiązują ustalenia zawarte w rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

2.Teren objęty planem jest obszarem, na którym:

1) obowiązują zasady:

a) realizacja inwestycji - projekt budowlany winien być poprzedzony badaniami geologiczno -

inżynierskimi określającymi warunki geologiczno - inżynierskie i hydrologiczne podłoża gruntowego zawierającymi prognozę zmian w środowisku które mogą powstać na skutek realizacji inwestycji. Projekt budowlany powinien uwzględniać wyniki tych badań. Badaniami należy objąć obszar zainwestowania ewentualnie z obszarami przyległymi, gdy zajdzie uzasadniona potrzeba,

b) realizacja zabudowy oraz zagospodarowania terenu położonego w sąsiedztwie jeziora Garbicz jest dopuszczona pod warunkiem ograniczenia do niezbędnego rozmiaru zmian naturalnej rzeźby terenu i jego szaty roślinnej,

c) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego, prowadzone w obrębie brył korzeniowych drzew lub krzewów powinny być wykonane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,

d) wycinka zadrzewienia rosnącego na terenach nieleśnych wymaga zezwalającej decyzji administracyjnej właściwego organu,

e) wycinka zadrzewienia rosnącego na terenach leśnych wymaga zgody właściwego nadleśnictwa,

f) dla zabezpieczenia przed niekontrolowanymi szkodliwymi zmianami brzegowego terenu jeziora, wymagana jest realizacja ustaleń planu dla obszaru oznaczonego symbolem ZRK;

2) zakazuje się:

a) realizacji masztów stacji bazowych i przekaźnikowych telefonii komórkowej,

b) realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego wprowadza się następujące ustalenia:

1) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku archeologicznego, zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Lubuskiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Torzymia i jednocześnie zobowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń;

2) realizacja nowej zabudowy winna uwzględnić historyczną skalę i charakter zabudowy regionu, oraz tradycje budowlane miejscowości Garbicz. Zaleca się uwzględnić tradycyjne dla tego regionu cechy dachów krytych materiałem ceramicznym (dwu lub wielopołaciowe, naczółkowe, mansardowe).

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Za przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem uznaje się tereny dróg lokalnych oznaczonych symbolami KDL-I i KD-I oraz tereny oznaczone symbolami ZRK oraz ZP. Na terenach tych obowiązują ustalenia zawarte w § 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 8. Dla obszaru objętego planem:

1) ustala się:

a) linie zabudowy:

– w jednostkach: 1MN, 2MN, UM/US, wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy równolegle do granicy z terenem leśnym w odległości 12,0m od tej granicy,

– w jednostkach: 1MN, 2MN, UM/US, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy równolegle do linii brzegowej jeziora Garbicz w odległości 50,0m od granicy lustra wody,

– w jednostce MNI zachowuje się istniejącą linię zabudowy,

– w jednostkach MN/UM wyznacza się linie zabudowy w odległości 6,0m od granicy pasa drogowego,

b) dopuszczalną wysokość obiektów, określoną liczbą kondygnacji nadziemnych:

– w jednostkach 1MN, 2MN, nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym z dopuszczeniem poddasza użytkowego,

– w jednostce UM/US, MN/UM, MN/US/UM, nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym z dopuszczeniem poddasza użytkowego,

c) wskaźnik intensywności zabudowy - dla jednostek funkcjonalnych ustalonych w planie ustala się w wysokości nie większej niż 0,2,

d) inne parametry:

– dla jednostek 1MN, 2MN, powierzchnia zabudowy nie większa niż 6% powierzchnia utwardzona nie większa niż 34%, powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni jednostki,

– dla jednostki UM/US, powierzchnia zabudowy nie większa niż 12% powierzchnia utwardzona nie większa niż 43%, powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 45% powierzchni jednostki,

– dla jednostek MN/UM, MN/US/UM, powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchnia utwardzona nie większa niż 30%, powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni jednostki;

2) dopuszcza się:

- zmianę wartości granicznych parametrów wymienionych w § 8 pkt 1 lit. c oraz lit. d, w wysokości nie większej niż 15% wartości ustalonych, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Gminnej Komisji Architektoniczno - Urbanistycznej właściwej dla Miasta i Gminy Torzym.

§ 9. Wymagania dotyczące architektury obszaru objętego planem:

1) zabudowa realizowana na terenie objętym planem, nie może przekraczać ustalonej w § 8 pkt 1 lit. b, liczby kondygnacji nadziemnych;

2) na terenie objętym planem, budynki i obiekty uzupełniające (recepcja, garaże, wiaty, gospodarcze, magazyny itp.) nie mogą posiadać wysokości przekraczającej wysokości zabudowy mieszkalnej w jednostkach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, określonej w § 8 pkt 1 lit. b;

3) dla budynków realizowanych na terenie objętym planem wymaga się dachów stromych, więźbowych, o kącie nachylenia połaci głównych od 35º do 60º;

4) dla obiektu usługowo - sportowego dopuszcza się inną niż określoną w punkcie 3 formę dachu;

5) na terenie objętym planem, dopuszcza się dodatkowo, niezależnie od ustaleń zawartych w pkt 1, podpiwniczenie budynków;

6) nowa zabudowa, w swojej formie architektonicznej, winna nawiązywać do tradycyjnej zabudowy regionu.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych Na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych

§ 10.

1.W związku z lokalizacją terenu objętego planem w obszarze chronionego krajobrazu, obowiązują ustalenia i zakazy przedstawione w § 5 niniejszej uchwały.

2.Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem mas ziemnych.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11. Wszelkie działania inwestycyjne w obszarze objętym planem, po wejściu w życie niniejszej uchwały, wymagają poprzedzającego dokonania podziału nieruchomości, zgodnie z ustalonym przebiegiem linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i różnym sposobie zagospodarowania.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz określenie ich powiązań z układem zewnętrznym

§ 12.

1.Odcinki drogi gminnej oznaczone w planie 1 KDL-I, 2KDL-I, oraz odcinki dróg dojazdowych oznaczonych w planie 1÷5 KD-I, stanowią fragment układu komunikacyjnego wsi Garbicz i są objęte ustaleniami planu zawartymi w § 3 pkt 7÷13, uchwały.

2.Układ komunikacji niezbędny dla obsługi wyznaczonych planem terenów zainwestowania stanowi komunikację wewnętrzną powiązaną z układem komunikacyjnym wsi Garbicz, określonym w ust. 1.

§ 13. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi nowych terenów zainwestowania, dla których:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

a) dostawę wody z istniejącego ujęcia i stacji uzdatniania w Garbiczu,

b) budowę sieci wodociągowej o średnicy Ø125, Ø110, Ø90 mm oznaczonych w planie symbolem "W" i liczbą 1 - 5,
c) zamontowanie hydrantów przeciwpożarowych nadziemnych o średnicy Ø80;
2) dopuszcza się:
a) budowę ujęcia wody wraz z niezbędnymi urządzeniami, w obrębie terenu postulowanej lokalizacji oznaczonej symbolem TIT,
b) możliwość zmiany średnic i tras sieci w następnych etapach projektowania, po uzyskaniu akceptacji Burmistrza Torzymia.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków:
1) ustala się:
a) odprowadzenie ścieków poprzez istniejący we wsi Garbicz system kanalizacyjny do oczyszczalni ścieków w miejscowości Boczów,
b) budowę systemu kanalizacyjnego jako grawitacyjno - ciśnieniowego składającego się z: kanałów grawitacyjnych o średnicy Ø0,2m oznaczonych na rysunku planu KS-1, KS-2, KS-3:
- pompowni ścieków oznaczonych na rysunku planu symbolami PS-1 i PS-2,
- rurociągów tłocznych oznaczonych symbolami RT-1 i RT-2;
2) dopuszcza się:
- możliwość zmiany tras, zagłębienia kanałów grawitacyjnych, lokalizacji pompowni ścieków i rurociągów tłocznych w następnych etapach projektowania;
3) zakazuje się:
- wprowadzania ścieków oczyszczonych jak i nieoczyszczonych do gruntu lub wód jeziora.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:
1) ustala się:
a) wody opadowe z terenu zabudowy mieszkalnej będą zatrzymywane w miejscu ich opadu z zachowaniem zasad retencji i zgodnie z zasadami określonymi w punkcie lit. b.
b) wody opadowe z pozostałych terenów będą odprowadzane do gruntu poprzez odpowiedni system gwarantujący zachowanie zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami;
2) zakazuje się:
a) odprowadzenia wód opadowych bezpośrednio do wód jeziora.
4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów stałych:
1) ustala się:
- obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi na terenie Gminy Torzym, z uwzględnieniem ich segregacji.
5. W zakresie źródeł ciepła:
1) zakazuje się:
- stosowania jako źródła energii, paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymagań przepisów o ochronie środowiska naturalnego i nie zostały dopuszczone do użytkowania wymaganymi dokumentami.

Rozdział 10
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14.

1.Dotychczasowy sposób wykorzystanie terenów, dla których:
1) ustala się:
a) dotychczasowy sposób wykorzystanie terenów objętych planem, do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
2) dopuszcza się:
a) etapowanie inwestycji,
b) realizację obiektów tymczasowych dla potrzeb realizacji inwestycji.

Rozdział 11
Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15.

1.Dla zachowania charakterystycznych cech terenu objętego planem:
1) ustala się: ochronę z uwzględnieniem postanowień zawartych w pkt 2, naturalnej rzeźby terenu i istniejącego drzewostanu;
2) dopuszcza się:

a) likwidację w niezbędnym rozmiarze, istniejącego zadrzewienia, kolidującego z realizacją dróg dojazdowych i wewnętrznych oraz ustalonego i dopuszczonego zainwestowania,
b) ograniczenie do niezbędnego rozmiaru zmianę niwelacji terenu związaną z realizacją dróg dojazdowych i wewnętrznych oraz ustalonego i dopuszczonego zainwestowania.

2.Na obszarze objętym planem nie ustala się zakazu zabudowy.

Rozdział 12
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 16.

1.Dla terenów oznaczonych symbolami MN, UM/US, MN/UM, ustala się 20% stawkę służącą naliczeniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

2.Dla terenów oznaczonych symbolami MN-I, MN/US/UM/, ustala się 10% stawkę służącą naliczeniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

Dział III

Rozdział 13
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1
GMINA TORZYM - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W M. GARBICZ

Grafika – https://torzym.e-mapa.net/

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gminie Torzym - obręb Garbicz

Okres wyłożenia projektu planu - od 20 czerwca 2008r. do 10 lipca 2008r., dyskusja publiczna w dniu 27 czerwca 2008r.

Termin wnoszenia uwag - 25 lipca 2008r.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Torzymiu rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu m.p.z.p.	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	27 lipca 2008r.	Klub przyrodników ul.1 Maja 22, 66-200 Świebodzin	Uwagi dotyczyły w kolejności: 1. Przyjętej w projekcie planu odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii brzegowej jeziora Garbicz na odcinku terenu objętego projektem planu. 2. Nakazania prywatnemu właścicielowi terenu, dysponowania tym terenem, w sposób inny niż przedstawiony w projekcie planu, i ustalony w trakcie sporządzania przedmiotowego dokumentu z właścicielem tego terenu. 3. Zakazania możliwości ogrodzenia terenu, będącego prywatną własnością, na odcinku od strony jeziora Garbicz. 4. Likwidację wyznaczonego w planie, przy linii brzegowej jeziora, ciągu pieszo - jezdnego.	uwagi dotyczą całości terenu objętego planem	plan ustala funkcje mieszkalną, usługowo - sportową i rekreacyjną	-	uwagi nieuwzględnione

			5. Rzetelności opracowania udostępnionej z projektem planu prognozy skutków oddziaływania ustaleń planu na środowisko.				
2.	25 lipca 2008r.	Elwira i Andrzej Trepczyńscy Garbicz 53 66-234 Boczów	Uwagi	uwagi dotyczą całości terenu objętego planem	plan ustala funkcje mieszkalną, usługowo - sportową i rekreacyjną	-	uwagi nieuwzględnione
			1. "Plan został opracowany na podstawie niesumiennie lub niekompletnie opracowanej prognozy skutków ustaleń planu na środowisko".				
			2. "Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sprzeczny z interesem publicznym".				
			3. "Projektowany miejscowy plan jest sprzeczny z zasadami ładu przestrzennego".				
			4. "Ustaleń dla obszaru ZRK nie można pogodzić z wymogami ustalonymi dla strefy chronionego krajobrazu".				
			5. "Projekt miejscowego planu zawiera bardzo ogólnikowe stwierdzenia dające możliwość swobodnej interpretacji".				
		Elwira i Andrzej Trepczyńscy Garbicz 53 66-234 Boczów	Postulaty:			-	uwagi nieuwzględnione
			1. "Postulujemy całkowity zakaz realizacji obiektów budowlanych w pasie 100 metrów od linii brzegowej jeziora Garbicz".				
			2. "Prosimy o ponowne rozpatrzenie sensowności realizacji nowego obiektu hotelowo - sanatoryjno - sportowego".				
			3. "Prosimy o zapis w planie miejscowym, gwarantujący że gmina przystąpi do uzbrajania terenu nowej zabudowy dopiero wtedy, gdy cała				

			istniejąca już w Garbiczu zabudowa będzie przyłączona do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej".				
3.	25 lipca 2008r.	Sołtys wsi Garbicz Joanna Winkelman Garbicz 1 66-235 Torzym	1. "Niezrozumiałe jest założenie planu o likwidacji drogi wzdłuż jeziora (Nr ew. 100/3)".	uwaga dotyczy działki Nr 100/3	teren prywatny w ustaleniach pozostaje częścią terenów mieszkalnych i usługowo - sportowych	-	uwaga nieuwzględniona
4.	25 lipca 2008r.	Czesław Nalewajko Garbicz 34a 66-235 Torzym	Uwagi do 4 grup problemowych poruszających zagadnienia: 1. Nieuwzględnienia walorów przyrodniczych terenu. 2. Zagrożenia jeziora wysychaniem. 3. Parametrów planistycznych ustalonych dla terenów istniejącej zabudowy. 4. Ekonomicznych.	uwagi dotyczą terenu oznaczonego w planie symbolem 6MN-I	plan dopuszcza rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkalnej proporcjonalnie do jej istniejącej wielkości i dopuszcza budowę budynków pomocniczych	-	uwagi nieuwzględnione
5.	25 lipca 2008r.	Uwe Köhler Garbicz 52 66-234 Boczów	1. "Przedstawiony projekt planu mija się z celem planowania przestrzennego, ponieważ narusza interes publiczny i niszczy przestrzeń publiczną." 2. "Prognoza oddziaływania nie uwzględnia oczywistych faktów, że droga spacerowa na górze skarpy stanowi znaczący element dla społeczności wsi Garbicz. Nie uwzględnia też, że jezioro Garbicz, a szczególnie jego wschodni brzeg, jest bogate w rzadkie gatunki flory i fauny."	uwagi dotyczą fauny i flory oraz działki Nr 100/3	plan ustala ochronę istniejącej przyrody	-	uwagi nieuwzględnione

Uzasadnienie w sprawie rozstrzygnięcia uwag zgłoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gminie Torzym - obręb Garbicz

Pismo i uwagi Klubu Przyrodników

Klub Przyrodników, pismem z dnia 23 lipca 2008r. w trybie art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) wniósł uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gminie Torzym obręb Garbicz.

Wniesione uwagi dotyczyły w kolejności:

1. Przyjętej w projekcie planu odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii brzegowej jeziora Garbicz na odcinku terenu objętego projektem planu.
2. Nakazania prywatnemu właścicielowi terenu, dysponowania tym terenem, w sposób inny niż przedstawiony w projekcie planu i ustalony w trakcie sporządzania przedmiotowego dokumentu z właścicielem tego terenu.
3. Zakazania możliwości ogrodzenia terenu, będącego prywatną własnością, na odcinku od strony jeziora Garbicz.
4. Likwidację wyznaczonego w planie, przy linii brzegowej jeziora, ciągu pieszo - jezdnego.
5. Rzetelności opracowania udostępnionej z projektem planu prognozy skutków oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Uwaga ta, posiada brzmienie: - wykonać nową i rzetelną prognozę oddziaływania na środowisko.

Pismo Klubu Przyrodników podpisane w imieniu prezesa, przez mgr inż. Roberta Stańko zawiera szereg sformułowań, które wyrażający je autor uznaje za wystarczające dla uzasadnienia wcześniej wyrażonych uwag. Nie mniej, forma i zawartość wyrażonego przez pana Stańko uzasadnienia, wskazuje na pobieżne rozpoznanie przedłożonych do publicznego wglądu dokumentów planistycznych, ich pełnych uwarunkowań i podstaw prawnych obowiązujących przy sporządzaniu dokumentu jakim jest plan. Świadczy o tym również fakt nieobecności na publicznej dyskusji w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu o którym gmina powiadamiała ogłoszeniem prasowym, na której autor uwag mógł uzyskać pełne informacje na temat opracowania wnieść uwagi i wówczas zająć stanowisko.

W przedstawionej sytuacji, do uwag zawartych w piśmie Klubu Przyrodników, należy odnieść w wyżej przyjętej kolejności, co następuje:

Ad. 1.

Wskazana odległość nie mniejsza niż 100m nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii brzegowej jeziora nie posiada wystarczającego uzasadnienia merytorycznego oparta jest na subiektywnej ocenie indywidualnej i nie wynika z obowiązujących przepisów prawnych.

Przepis art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004r. Nr 92, poz. 880 ze zm.) stwierdza dopuszczalność na obszarach chronionego krajobrazu, ustanawiania ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy i ustalania strefy wynoszącej 100 m odległości zabudowy od linii brzegowej, dlatego też, zapisu zawartego w art. 24 ust. 1 pkt 8, nie można traktować jako wymagany w każdej sytuacji.

Przepis art. 23 ust. 1 ww. ustawy, określa tryb i organ ustalający obszar chronionego krajobrazu, oraz wskazuje uprawnienia tego organu (wojewody) do ustalania warunków i zakazów obowiązujących na określonym terenie. Tak więc tylko rozporządzenie wojewody jest wiążące w sprawie określania przedmiotowych odległości (nieprzekraczalnych linii zabudowy) z przyczyny ustalonej formy ochrony przyrody.

Przepis § 4 ust. 3 rozporządzenia Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2005r. Nr 9, poz. 172) określa obowiązujące na obszarze chronionego krajobrazu posiadającego nadaną nazwę: "16 - Puszcza nad Pliszką" zakazy i nie określa ograniczeń w zakresie ustalania odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, od linii brzegowych wód, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wymaganą przepisami ustawy procedurą, w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p. pismem z dnia 17 września 2007r. Wojewódzki Konserwator Przyrody

wskazał na obowiązek dopełnienia postanowień wyżej omawianego rozporządzenia Wojewody, a w postanowieniu dotyczącym uzgodnienia projektu uchwały (planu) stwierdził dopełnienie w projekcie uchwały, warunków określonych dla formy ochrony, obowiązującej na terenie objętym planem.

Ad. 2, Ad. 3.

Uwaga Klubu Przyrodników wyrażona zdaniem: "Zachować istniejący charakter drogi wzdłuż jeziora bez dopuszczania budowy jakiejkolwiek infrastruktury technicznej, możliwości utwardzenia itp., jako istniejący utrwalony ciąg pieszo jezdny", pomija aspekt istniejącego stanu prawnego związanego z prawem właściciela do władania swoją własnością. Działka byłej drogi oznaczona numerem 100/3, jest prywatnym terenem, który nie jest obciążony żadnymi ustaleniami dotyczącymi pełnienia publicznych funkcji - w tym ciągów komunikacyjnych.

Właściciel terenu byłej drogi, zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie planu ma obowiązek ochrony istniejącego zadrzewienia w pasie tego terenu, co wynika z zapisów ustanowionych w projekcie uchwały, dotyczących obszarów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN i UM/US.

Projekt planu miejscowego nie ustala na terenie działki Nr 100/3 lokalizacji elementów infrastruktury technicznej, wprowadza jedynie, dopuszczalność przebiegu jej elementów w tym obszarze, co razem z zapisem o obowiązku ochrony drzewostanu tam istniejącego, określa dopuszczoną planem formę użytkowania tego terenu, oraz określa wymagania dotyczące ochrony przyrody wynikające z obowiązujących zasad planistycznych i prawnych.

Uwaga dotycząca zakazu wykonania utwardzenia byłej drogi, (działka Nr 100/3) będącej jak wskazano wyżej, własnością prywatną, jednoczesne zalecanie wyznaczenia na terenie tej działki ciągu pieszo jezdnego publicznego, przedstawiony w piśmie pogląd o potrzebie niedopuszczenia do budowy ogrodzenia (terenu prywatnego) oraz wcześniej przedstawione w formie wymagań postulaty - wskazują na to, że wyrażone w piśmie Klubu Przyrodników przekonania autora uwag, są pozbawione znajomości faktycznych uwarunkowań występujących przy sporządzaniu projektu uchwały.

Ad. 4.

Uwaga dotycząca przyjętego w planie rozwiązania - wymaganego prawem dostępu do wody, leży u podstaw domagania się likwidacji ciągu komunikacyjnego przeznaczonego wyłącznie dla ruchu pieszego oraz pojazdów i urządzeń związanych z obowiązkowym utrzymaniem wody.

Uniemożliwienie realizacji przedmiotowego ciągu komunikacyjnego powoduje naruszenie przepisów art. 27 ust. 1, art. 28 ust. 1 i 2, i art. 34 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2001r. Nr 115, poz. 1229 ze zm.).

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie uchybiają wymaganiom ochrony wód określonym w cytowanej wyżej ustawie, realizują obowiązek ustawowy zapewnienia przejścia pieszego w pasie bezpośrednio przyległym do linii brzegowej.

Proponowane w piśmie Klubu Przyrodników wyznaczenie ciągu pieszego "po szczycie skarpy" jest nie do przyjęcia między innymi z uwagi na łatwą do przewidzenia dewastację samej skarpy jak i jej roślinności, przez osoby zainteresowane korzystaniem z wody jeziora i przechodzące do niej w niezorganizowany sposób po jej zboczu.

Ad. 5.

Uwaga dotycząca wykonania nowej i rzetelnej prognozy oddziaływania na środowisko jest nieuzasadniona, gdyż załączona prognoza została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i uzgodniona z właściwymi organami.

Pismo i uwagi Elwiry i Andrzeja Trepczyńskich

Pismem z dnia 24 lipca 2008r. w trybie art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) wniesiono uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gminie Torzym obręb Garbicz.

1. Pismo Elwiry i Andrzeja Trepczyńskich dalej określanych składającymi uwagi, posiada 8 pozycji, w tym pozycje od 1 do 5 posiadają charakter tez, wyrażających ocenę materiałów planistycznych, a pozycje 6, 7, 8, posiadają charakter postulatów dotyczących planu miejscowego.

2. Składający uwagi, sformułowali tezy:

- teza 1. "Plan został opracowany na podstawie niesumiennie lub niekompletnie opracowanej

prognozy skutków ustaleń planu na środowisko",
- teza 2. "Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sprzeczny z interesem publicznym",
- teza 3. "Projektowany miejscowy plan jest sprzeczny z zasadami ładu przestrzennego".
- teza 4. "Ustaleń dla obszaru ZRK nie można pogodzić z wymogami ustalonymi dla strefy chronionego krajobrazu",
- teza 5. "Projekt miejscowego planu zawiera bardzo ogólnikowe stwierdzenia dające możliwość swobodnej interpretacji".
3. Składający uwagi, sformułowali postulaty:
- postulat 1. "Postulujemy całkowity zakaz realizacji obiektów budowlanych w pasie 100 metrów od linii brzegowej jeziora Garbicz",
- postulat 2. "Prosimy o ponowne rozpatrzenie sensowności realizacji nowego obiektu hotelowo - sanatoryjno - sportowego",
- postulat 3. "Prosimy o zapis w planie miejscowym, gwarantujący że gmina przystąpi do uzbrajania terenu nowej zabudowy dopiero wtedy, gdy cała istniejąca już w Garbiczu zabudowa będzie przyłączona do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej".
4. Omówienie tez.
Ad. teza 1.
Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać "Prognoza oddziaływania na środowisko", określa co powinno uwzględniać i jakim warunkom powinno odpowiadać takie opracowanie. Zgodnie z rozporządzeniem, "prognoza" przedstawia wyniki analiz i ocen w zakresie skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu i realizacji ustaleń planu. W rozporządzeniu, o którym wyżej, określony został również obszar który uwzględnia się w "Prognozie skutków oddziaływania na środowisko" oraz podstawowe dokumenty będące źródłem informacji do uwzględnienia przy sporządzaniu prognozy, do których zalicza się między innymi, Opracowanie ekofizjograficzne terenu, sporządzone na potrzeby projektu planu, oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
Zawarte w piśmie składających uwagi, uzasadnienia tezy, że "Plan został opracowany na podstawie niesumiennie lub niekompletnie opracowanej prognozy skutków ustaleń planu na środowisko" mówiące o niekompletności "prognozy", niekompletności polegającej na braku szczegółowego wykazu przedstawicieli występującej fauny, czy incydentalnym istnieniu na obszarze wody jeziora, miejsc z występującą trzciną i związaną z nią fauną, czy informacja, że brzeg jeziora jest tarliskiem wielu ryb, w świetle wymagań rozporządzenia, o którym wyżej, nie może być uznane jako wystarczające dla uznania słuszności stawianego zarzutu sformułowanego w przedstawionej tezie.
Składający uwagi, dokonując subiektywnych ocen, przedmiotowej "Prognozy oddziaływania na środowisko", pomimo zamieszczanych przez gminę ogłoszeń w prasie o pracach nad przedmiotowym planem a więc i "Prognozą", nie wykazali staranności zapoznania się z dokumentami planistycznymi wyżej wymienionymi a obowiązkowo uwzględnianymi przy sporządzaniu projektu planu, nie złożyli też żadnych wniosków do planu. Sformułowany zarzut nie posiada uzasadnienia merytorycznego ani prawnego.
Ad. teza 2.
Fakt, że teren działki Nr 100/3, dawnej drogi, od wielu lat stanowi własność prywatną i pomimo wartości krajobrazowych, nie stanowi przestrzeni publicznej, pozwolił osobom składającym uwagi do planu na sformułowanie tezy, że: "Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sprzeczny z interesem publicznym". Teza ta jest całkowicie nieuprawniona i nosi cechy świadczenia nieprawdy.
Umieszczone w uzasadnieniu omawianej tezy zdanie: "Dopuszczenie do likwidacji drogi i planowanie, całkiem nie wykluczone, że betonowego ogrodzenia jeziora jest sprzeczne z obiektywnie pojętym interesem społecznym" zawiera nieprawdziwe stwierdzenia, bowiem w świetle istniejącego stanu prawnego, projekt planu przewiduje odtworzenie wzdłuż linii brzegowej jeziora ciągu pieszego będącego kontynuacją trasy turystycznej wokół jeziora, dostępnego publicznie, z dopuszczeniem ruchu drogowego rowerów i koni, oraz pojazdów wyłącznie związanych z

konserwacją wód jeziora i akcji ratowniczych.
Zarzut o likwidacji walorów krajobrazowych stanowionych przez malowniczość starej drogi, obecnie będącej w obrębie prywatnego władania, jest zarzutem nieuprawnionym w świetle ustaleń planu, które nakazują właścicielowi terenu, ochronę charakterystycznego dla starej drogi zadrzewienia.
Ad. teza 3.
Dla uzasadnienia tezy, składający uwagi, wyrażają na podstawie własnego subiektywnego wyobrażenia, ocenę przyszłej zabudowy jako bezładnej, wskazując, że bezład zabudowy spowodowany będzie brakiem płotów i ogródków otaczających przyszłą zabudowę.
Składający uwagi, kwestionują również, ustalenia planu dotyczące dopuszczenia zabudowy szeregowej twierdząc, że będzie ona stwarzała "przygnębiające wrażenie".
Składający uwagi, oceniając projekt planu w zakresie ustaleń mających wpływ na problematykę ładu przestrzennego, twierdzą, że zakres tej problematyki w ustaleniach planu, został sprowadzony wyłącznie do zalecenia kształtu dachu - twierdzenie takie wskazuje na brak znajomości faktycznych ustaleń planu w tym zakresie.
Składający uwagi, należy stwierdzić, wykazali brak należytej staranności poznania ustaleń planu, w którym problematyka ładu przestrzennego, zawarta jest w szeregu ustaleń, dopuszczeń i zakazów, i jest istotą sporządzania każdego planu miejscowego.
Ad. teza 4.
Uniemożliwienie realizacji ciągu komunikacyjnego przewidzianego w projekcie planu położonego przy linii brzegowej jeziora, powoduje naruszenie przepisów art. 27 ust. 1, art. 28 ust. 1 i 2, i art. 34 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2001r. Nr 115, poz. 1229 ze zm.).
Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie nie uchybia wymaganiom ochrony wód określonym w cytowanej wyżej ustawie, realizuje obowiązek ustawowy zapewnienia przejścia pieszego w pasie bezpośrednio przyległym do linii brzegowej, zabezpiecza zbocze skarpy i jej roślinność przed dewastacją mogącą wystąpić przy braku wyznaczenia przejścia pieszego w tym rejonie jeziora.
Nadmienić należy, że ustalony w projekcie planu ciąg określony jako pieszo - jezdny przeznaczony jest dla turystycznych potrzeb ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego oraz wyjątkowo pojazdów związanych z obowiązkowym utrzymaniem wody i akcji ratowniczych.
Twierdzenie składających uwagi, o naruszeniu wymagań ustalonych dla strefy chronionego krajobrazu, jest w świetle postanowień rozporządzenia Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2005r. Nr 9, poz. 172) niezasadne. Zgodnie z wymaganą przepisami ustawy procedurą, w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p. pismem z dnia 17 września 2007r. Wojewódzki Konserwator Przyrody wskazał na obowiązek dopełnienia postanowień ww. rozporządzenia Wojewody, a w postanowieniu dotyczącym uzgodnienia projektu uchwały (planu) stwierdził dopełnienie tego obowiązku i warunków określonych dla ustanowionej formy ochrony, obowiązującej na terenie objętym planem.
Ad. teza 5.
Regulacje prawne dotyczące użytkowania urządzeń lub sprzętu sportowego powodującego hałas lub zanieczyszczenie wód lub atmosfery, nie należą do norm prawnych ustanawianych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu. Zapis planu jest zapisem zgodnym z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu i nie uchybia przyjętym zasadom planistycznym.
5. Omówienie postulatów.
Ad. postulat 1.
Postulat dotyczący zakazu realizacji obiektów budowlanych w odległość mniejszej niż 100m od linii brzegowej jeziora nie posiada wystarczającego uzasadnienia merytorycznego oparty jest na subiektywnej ocenie indywidualnej i nie wynika z obowiązujących przepisów prawnych.
Przepis art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004r. Nr 92, poz. 880 ze zm.) stwierdza dopuszczalność na obszarach chronionego krajobrazu, ustanawiania ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy i ustalania strefy wynoszącej 100m odległości zabudowy od linii brzegowej, dlatego też, zapisu zawartego w art. 24 ust. 1 pkt 8, nie można traktować jako

wymaganego w każdej sytuacji.
Przepis art. 23 ust. 1 ww. ustawy, określa tryb i organ ustalający obszar chronionego krajobrazu, oraz wskazuje uprawnienia tego organu (wojewody) do ustalania warunków i zakazów obowiązujących na określonym terenie. Tak więc tylko rozporządzenie wojewody jest wiążące w sprawie określania przedmiotowych odległości (nieprzekraczalnych linii zabudowy) z przyczyny ustalonej formy ochrony przyrody.
Przepis § 4 ust. 3 rozporządzenia Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2005r. Nr 9, poz. 172) określa obowiązujące na obszarze chronionego krajobrazu posiadającego nadaną nazwę: "16 - Puszcza nad Pliszką" zakazy i nie określa ograniczeń w zakresie ustalania odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, od linii brzegowych wód, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie z wymaganą przepisami ustawy procedurą, w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p. pismem z dnia 17 września 2007r. Wojewódzki Konserwator Przyrody wskazał na obowiązek dopełnienia postanowień wyżej omawianego Rozporządzenia Wojewody, a w postanowieniu dotyczącym uzgodnienia projektu uchwały (planu) stwierdził dopełnienie w projekcie uchwały, warunków określonych dla formy ochrony, obowiązującej na terenie objętym planem.
Ad. postulat 2.
Twierdzenie zawarte w postulacie, mówiące o negatywnym oddziaływaniu na środowisko przyrodnicze i kulturowe obiektu (pałacu) położonego poza terenem objętym projektem planu, nie może być uwzględnione między innymi z tego powodu, że teren jego położenia, nie jest przedmiotem ustaleń projektu planu. Ocena wpływu obiektu wskazanego przez zgłaszających uwagi, na środowisko przyrodnicze, jest oceną nieznajdującą potwierdzenia w dostępnych dokumentach i nie może być podstawą podjęcia działań planistycznych, podejmowanych na odległym terenie.
Ad. postulat 3.
W odpowiedzi na przedmiotowy postulat należy stwierdzić jak niżej:
a) tereny zabudowy stanowią własności prywatne i jako takie nie podlegają obowiązkowi uzbrojenia w ramach obowiązku gminy,
b) realizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w obrębie wsi, może być dokonywana wyłącznie w zgodzie z potrzebami jej mieszkańców i możliwościami finansowymi gminy na podstawie uchwał dotyczących jej budżetu.
Pismo i uwaga Sołtysa wsi Garbicz Pani Joanny Winkelmann.
Pismem z dnia 25 lipca 2008r. w trybie art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ust. 1 i 2, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) wniesiono uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gminie Torzym obręb Garbicz - "Niezrozumiałe jest założenie planu o likwidacji drogi wzdłuż jeziora (Nr ew. 100/3)".
W związku z treścią wyjaśnia się, co następuje:
Teren działki Nr 100/3, dawnej drogi, od wielu lat stanowi własność prywatną. W świetle ustaleń planu, właściciel terenu, ma nakaz ochrony charakterystycznego dla starej drogi zadrzewienia.
Ustalenia planu wymagają odtworzenia wzdłuż linii brzegowej jeziora ciągu komunikacyjnego będącego kontynuacją trasy turystycznej wokół jeziora, dostępnego publicznie, z dopuszczeniem ruchu drogowego rowerów oraz pojazdów wyłącznie związanych z konserwacją wód jeziora i akcji ratowniczych.
Uniemożliwienie realizacji ciągu komunikacyjnego przewidzianego w projekcie planu położonego przy linii brzegowej jeziora, powoduje naruszenie przepisów art. 27 ust. 1, art. 28 ust. 1 i 2, i art. 34 ust. 1 i 2, ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2001r. Nr 115, poz. 1229 ze zm.).
Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie nie uchybia wymaganiom ochrony wód określonym w ww. ustawie, realizuje obowiązek ustawowy zapewnienia przejścia pieszego w pasie bezpośrednio przyległym do linii brzegowej, również, należy podkreślić, zabezpiecza zbocze skarpy i jej roślinność przed dewastacją mogącą wystąpić przy braku wyznaczenia przejścia pieszego w tym rejonie jeziora.
Przyjęte rozwiązanie, nie uchybia wymaganiom ustalonym dla strefy chronionego krajobrazu, określonym w rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005r. w sprawie

obszarów chronionego krajobrazu (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2005r. Nr 9, poz. 172).
Zgodnie z wymaganą przepisami ustawy ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) procedurą, w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p. pismem z dnia 17 września 2007r. Wojewódzki Konserwator Przyrody wskazał na obowiązek dopełnienia postanowień ww. rozporządzenia Wojewody, a w osobnym postanowieniu, dotyczącym uzgodnienia projektu uchwały (planu), stwierdził dopełnienie tego obowiązku i warunków określonych dla ustanowionej formy ochrony, obowiązującej na terenie objętym planem.
W świetle przedstawionych wyżej wyjaśnień, obawy sołtysa, uznaje się za wyjaśnione.
Pismo i uwagi Czesława Nalewajko
Pan Czesław Nalewajko pismem z dnia 25 lipca 2008r. w trybie art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ust. 1 i 2, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) wniósł uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gminie Torzym obręb Garbicz.
1. Nieuwzględnienia walorów przyrodniczych terenu.
2. Zagrożenia jeziora wysychaniem.
3. Parametrów planistycznych ustalonych dla terenów istniejącej zabudowy.
4. Ekonomicznych.
Powyższe zagadnienia omawia się w przyjętej kolejności:
Ad. 1.
Fakt, że teren działki Nr 100/3, dawnej drogi, od wielu lat stanowi własność prywatną, pozwolił składającemu uwagi do planu na stwierdzenie, że: "projekt planu zagospodarowania nie uwzględnia walorów krajobrazowych terenu".
Zarzut o nieuwzględnieniu walorów krajobrazowych terenu byłej drogi, stanowionych przez jej malowniczość, obecnie będącej w obrębie prywatnego władania, jest zarzutem nieuprawnionym, bowiem w świetle ustaleń planu, właściciel terenu, ma nakaz ochrony charakterystycznego dla starej drogi zadrzewienia.
Ustalenia planu wymagają odtworzenia wzdłuż linii brzegowej jeziora ciągu komunikacyjnego będącego kontynuacją trasy turystycznej wokół jeziora, dostępnego publicznie, z dopuszczeniem ruchu drogowego rowerów oraz pojazdów wyłącznie związanych z konserwacją wód jeziora i akcji ratowniczych.
Uniemożliwienie realizacji ciągu komunikacyjnego przewidzianego w projekcie planu położonego przy linii brzegowej jeziora, powoduje naruszenie przepisów art. 27 ust. 1, art. 28 ust. 1 i 2, i art. 34 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2001r. Nr 115, poz. 1229, ze zm.).
Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie nie uchybia wymaganiom ochrony wód określonym w ww. ustawie, realizuje obowiązek ustawowy zapewnienia przejścia pieszego w pasie bezpośrednio przyległym do linii brzegowej, również, należy podkreślić, zabezpiecza zbocze skarpy i jej roślinność przed dewastacją mogącą wystąpić przy braku wyznaczenia przejścia pieszego w tym rejonie jeziora.
Przyjęte rozwiązanie, nie uchybia wymaganiom ustalonym dla strefy chronionego krajobrazu, określonym w rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2005r. Nr 9, poz. 172).
Zgodnie z wymaganą przepisami ustawy ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) procedurą, w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p. pismem z dnia 17 września 2007r. Wojewódzki Konserwator Przyrody wskazał na obowiązek dopełnienia postanowień ww. rozporządzenia Wojewody, a w osobnym postanowieniu, dotyczącym uzgodnienia projektu uchwały (planu), stwierdził dopełnienie tego obowiązku i warunków określonych dla ustanowionej formy ochrony, obowiązującej na terenie objętym planem.
Ad. 2.
Uwaga zawarta w złożonym piśmie brzmiąca: "Planuje się zatrzymanie wody opadowej z

olbrzymiego terenu, co w efekcie spowoduje szybkie wysychanie jeziora i doprowadzi do jego degradacji", wyraża obawy, że wody opadowe obecnie wchłaniane przez grunt i zasilające tą drogą wody jeziora zostaną zatrzymane na terenie zainwestowanym i nie będą mogły zasilać naturalną drogą wód jeziora.

Zapis ustaleń zawartych w projekcie planu (§ 13 ust. 3) operujący przyjętą terminologią, używa określeń, które oznaczają nakaz odprowadzenia wód opadowych do gruntu z zachowaniem obowiązujących zasad, po to, by dopływ wody do jeziora z terenu przyległego, nie uległ zmianie.

Zapis ustaleń projektu planu, zakazuje w trosce o stan wód jeziora, bezpośredniego odprowadzania wód opadowych do jeziora, jako mogących przenosić zanieczyszczenia mechaniczne, co oznacza konieczność zastosowania odpowiednich urządzeń oczyszczających wodę opadową przed jej wprowadzeniem do jeziora, gdyby zaistniała taka potrzeba.

Ad. 3.

Odczucie niesprawiedliwości, o którym w uwagach pisze p. Nalewajko wynika z poczucia nierówności w stosunku do właścicieli nieruchomości położonych po za obszarem objętym projektem planu, oraz poczucia nierówności wynikającej z posiadania różnej wielkości nieruchomości gruntowych. Powyższe nie podlega obowiązkowi zajęcia stanowiska.

Niezależnie jednak od powyższego, wyjaśnia się:

a) wyznaczony obszar opracowania planu jest związany z aktywizacją gospodarczą i rozwojem usług turystycznych wsi Garbicz i nie jest przypadkowo ustalony,

b) ustalenia zawarte w projekcie planu, w tym parametry dotyczące istniejącej zabudowy, uwzględniają problematykę ładu przestrzennego oraz charakterystycznej dla wsi intensywności zabudowy, i mają jako zadanie, utrzymać dobry wizerunek i atrakcyjność turystyczną Garbicza,

c) zawarte w ustaleniach projektu planu zapisy § 3 pkt 6, pozwalają na modernizację istniejących zagród wiejskich pod kątem potrzeb własnych właścicieli, lub związanych z usługami turystycznymi, dopuszczając zmianę przeznaczenia istniejących budynków gospodarczych, budowę nowych budynków gospodarczych, garaży, wiat itp. oraz powiększenie powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych o 20% z powodów wskazanych w pkt b.

Ad. 4.

Wartość rynkowa nieruchomości wynika z wielu czynników w tym głównie z atrakcyjności miejscowości w znaczeniu ogólnym. Ustalenia planu, stwarzają podstawy do aktywizacji turystycznej wsi Garbicz, umożliwiają realizację atrakcyjnego ośrodka rekreacyjnego podnoszącego atrakcyjność miejscowości, co jak wyżej wskazano, jest czynnikiem wpływającym na wartość rynkową nieruchomości położonych w jej obrębie.

Twierdzenie o zmniejszeniu wartości nieruchomości już zabudowanych, spowodowanym zapisami planu, jest nieuprawnione, a twierdzenie o zakazie ich zabudowy nie pokrywa się z prawdą.

Ustalenia zawarte w projekcie uchwały (planu) dotyczące wzrostu wartości nieruchomości na, skutek uchwalenia planu, zostały określone na podstawie ustaleń wynikających z doświadczeń rynkowych.

Pismo i uwagi Pana Uwe Köhler

Pan Uwe Köhler pismem z dnia 25 lipca 2008r. w trybie art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ust. 1 i 2, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) wniósł uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gminie Torzym obręb Garbicz.

Pismo składającego uwagi, dotyczyło problematyki ciągu komunikacyjnego prowadzonego wzdłuż jeziora na odcinku terenu objętego projektem planu, odległości zabudowy od brzegu jeziora i ogólnie ochrony wartości przyrodniczych.

W związku z treścią pisma wyjaśnia się:

Teren działki Nr 100/3, dawnej drogi, od wielu lat stanowi własność prywatną. W świetle ustaleń planu, właściciel terenu, ma nakaz ochrony charakterystycznego dla starej drogi zadrzewienia.

Ustalenia planu wymagają odtworzenia wzdłuż linii brzegowej jeziora ciągu komunikacyjnego będącego kontynuacją trasy turystycznej wokół jeziora, dostępnego publicznie, z dopuszczeniem ruchu drogowego rowerów, oraz pojazdów wyłącznie związanych z konserwacją wód jeziora i akcji ratowniczych.

Uniemożliwienie realizacji ciągu komunikacyjnego przewidzianego w projekcie planu położonego

przy linii brzegowej jeziora, powoduje naruszenie przepisów art. 27 ust. 1, art. 28 ust. 1 i 2, i art. 34 ust. 1 i 2, ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2001r. Nr 115, poz. 1229, ze zm.).

Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie nie uchybia wymaganiom ochrony wód określonym w ww. ustawie, realizuje obowiązek ustawowy zapewnienia przejścia pieszego w pasie bezpośrednio przyległym do linii brzegowej, również, należy podkreślić, zabezpiecza zbocze skarpy i jej roślinność przed dewastacją mogącą wystąpić przy braku wyznaczenia przejścia pieszego w tym rejonie jeziora.

Przyjęte rozwiązanie, nie uchybia wymaganiom ustalonym dla strefy chronionego krajobrazu, określonym w rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2005r. Nr 9, poz. 172).

Zgodnie z wymaganą przepisami ustawy ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) procedurą, w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p. pismem z dnia 17 września 2007r. Wojewódzki Konserwator Przyrody wskazał na obowiązek dopełnienia postanowień ww. rozporządzenia Wojewody, a w osobnym postanowieniu, dotyczącym uzgodnienia projektu uchwały (planu), stwierdził dopełnienie tego obowiązku i warunków określonych dla ustanowionej formy ochrony, obowiązującej na terenie objętym planem.

W świetle przedstawionych wyżej wyjaśnień, zarzut naruszenia interesu publicznego, jest pozbawiony uzasadniających przesłanek.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasad ich finansowania, zgodnie z art. 17 pkt 12, 13 i 14 oraz art. 19 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.)

na podstawie jak wyżej stwierdza się:

1. Do zadań własnych gminy będzie należała modernizacja dróg oznaczonych w planie symbolami 1KDL-I, 2KDL-I, 1KD-I, 2KD-I wraz ze zlokalizowaną w pasach tych dróg infrastrukturą techniczną na odcinku objętym planem a finansowana będzie na koszt inwestora w ramach inwestycji realizowanych na terenie objętym planem, na podstawie odrębnych umów zawartych z gminą.
2. Realizacja głównej drogi dojazdowej do terenów o symbolu 1MN, UM/US, 2MN, oznaczonej w planie 3KD-I, 4KD-I, 5KD-I, jak również realizacja zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i parkingu, finansowana będzie przez inwestora zagospodarowania w/w terenów,
3. Realizacja ciągu pieszo - jezdnego zapisanego w planie dla terenu publicznego oznaczonego symbolem ZRK, finansowana będzie ze środków inwestora nowej zabudowy w obrębie terenów o symbolu 1MN, UM/US, 2MN, na podstawie odrębnych umów zawartych z zarządcą terenu jeziora Garbicz.

Ze względu na potrzebę zagospodarowania przez właścicieli i inwestorów terenu objętego planem pod funkcje zabudowy rekreacyjnej o różnych formach rekreacji, zabudowy mieszkalnej, usługowej, pensjonatowej lub hotelowej, sportowej oraz uzupełniającej w zakresie związanym z potrzebami technicznymi i organizacyjnymi ośrodka, uchwalenie przedmiotowej zmiany planu jest celowe i uzasadnione.