Lubus.2013.996 z dnia 2013.04.04

UCHWAŁA Nr XXVI/161/13
RADY MIEJSKIEJ W TORZYMIU

z dnia 27 marca 2013 r.

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

(Lubus. z 2013 r. poz. 996.)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., 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 2011 r. 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 2012 r., 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 2012 r., uchwala 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 wyrysem 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., 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° (+/-20°);

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 prowadzania 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 wodociągową;

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 cieplną:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych instalacji, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną 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 400 m^2, a dla terenu US1 w budynkach o maksymalnej powierzchni sprzedaży 2000 m^2;

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 25 m,

b) dla innych obiektów budowlanych lub lokalnych przewyższeń budynku, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 5% powierzchni zabudowy budynku - maksymalnie do 50 m, z zastrzeżeniem warunku wskazanego w lit. c),

c) dla wszystkich obiektów budowlanych położonych w odległości mniejszej niż 200 m od granic działek nr 21/1, 26/2 i 26/3 w obrębie Kownaty - maksymalnie 25 m;

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 10 m^2 powierzchni zieleni urządzonej na każde 200 m^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 15 m^2 powierzchni zieleni urządzonej na każde 500 m^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 200 m^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 20 m od obowiązującej linii zabudowy;

6) dopuszcza się wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 12 m;

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 4000 m^2;

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 10 m^2 powierzchni zieleni urządzonej na każde 100 m^2 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 zielni 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 10 m;

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 4000 m^2;

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 50 m 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 10 m^2 powierzchni zieleni urządzonej na każde 100 m^2 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 21,2995 ha gruntów rolnych klas III wydana została zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 15 lutego 2013 r. (znak: GZ.tr.057-602-7/13) na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

§ 21.W granicach planu dla 2,0781 ha gruntów leśnych wydana została zgoda Marszałka Województwa Lubuskiego z dnia 21 września 2012 r. (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.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY TORZYM W REJONIE MIEJSCOWOŚCI KOWNATY

Grafika – https://torzym.e-mapa.net/

ZAŁĄCZNIK Nr 2.

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., 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.

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., 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.	złożona dnia 7.09.2012 (3 pisma) - stworzenie strefy ochronnej wokół miejscowości Kownaty w formie urządzonego systemu parkowego o szerokości 140 m złożona dnia 7.09.2012 (2 pisma) - 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. 150 m 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 15 m; są to miejsca styku terenów zabudowy wiejskiej z terenami usługowymi, a ww. pasy zieleni zostały ulokowane przede wszystkich 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 obywać 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
2.	złożona dnia 7.09.2012 (2 pisma) - wykluczenie lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na terenach położonych	- 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	uwaga nieuwzględniona

	w odległości mniejszej niż 140 m od granic miejscowości Kownaty	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. 150 m od zabudowań wsi, a także wprowadzenie zieleni na tereny parkingów, pełniącej 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	
3.	złożona dnia 7.09.2012 (2 pisma) - 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 kierunku	uwaga nieuwzględniona
4.	złożona dnia 7.09.2012 (2 pisma) - 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	uwaga nieuwzględniona

		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)	
5.	złożona dnia 7.09.2012 (3 pisma) - wykluczenie lokalizacji miejsc składowania odpadów na terenach położonych w odległości mniejszej niż 200 m od miejscowości Kownaty	- uwaga jest sprzeczna z przepisami odrębnymi (dział II, rozdział 4, §22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), - 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.	złożona dnia 7.09.2012 (3 pisma) - wykluczenie lokalizacji zbiorników na ścieki na terenach położonych w odległości mniejszej niż 200 m od miejscowości Kownaty	- uwaga jest sprzeczna z przepisami odrębnymi (dział II, rozdział 7, §34 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), - 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.	złożona dnia	- projekt dopuszcza wysokość zabudowy - do	uwaga

	7.09.2012 (3 pisma) - obniżenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenach US do poziomu: - 20 m dla budynków, - 25 m dla innych obiektów budowlanych lub lokalnych przewyższeń budynków	4 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 25 m dla budynków oraz maksymalnie do 50 m 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 100 m (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 osiągane (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 200 m 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 200 m od wskazanych działek	nieuwzględniona
8.	złożona dnia 7.09.2012 (2 pisma) - stworzenie systemu odprowadzania wód deszczowych i roztopowych, pozwalającego wyeliminować zagrożenie zalaniem terenów wsi Kownaty	- 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 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie)	uwaga nieuwzględniona