Lubus.2013.2344 z dnia 2013.11.12

UCHWAŁA Nr XXX/196/13
RADY MIEJSKIEJ W TORZYMIU

z dnia 30 października 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Sulęcińskiej w Torzymiu

(Lubus. z 2013 r. poz. 2344.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), po stwierdzeniu że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu o powierzchni ca 4 ha położonego przy ulicy Sulęcińskiej w Torzymiu.

2.Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 - rysunek MPZP w skali 1:500, zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Torzym,

2) załącznik Nr 2 - określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3.Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałami:

1) Nr XXXIV / 235 / 10 z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP terenu położonego przy ulicy Sulęcińskiej,

2) Nr XXXIII / 197 / 01 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 30 czerwca 2001 r., w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Torzym.

§ 2.

1.Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową związaną z obsługą podróżnych i transportu samochodowego, w tym stacje paliw i parkingi dla samochodów ciężarowych wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją.

2.Ustala się przedstawione na rysunku planu:

1) Podział obszaru objętego planem na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz symbole literowe tych terenów,

2) Nieprzekraczalne linie zabudowy,

3) Oznaczenie na rysunku planu liniami przerywanymi dróg wewnętrznych o nieobowiązującym przebiegu oraz lokalizacji obiektów infrastruktury.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

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

1) UKS/UH - tereny zabudowy usługowej o powierzchni ca 2,2 ha związanej z obsługą podróżnych i transportem dla którego:

a) ustala się:

– realizację stacji paliwowych,

– realizację obiektu wielofunkcyjnego usługowo-handlowego z usługami hotelarskimi,

– realizację parkingów dla samochodów ciężarowych i osobowych
– realizację dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.
b) dopuszcza się:
– realizację obiektów obsługi pojazdów w tym myjnie dla samochodów,
– realizację zieleni urządzonej, małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,
– podpiwniczenie obiektu wielofunkcyjnego usługowo-handlowego,
– realizację zbiornika odparowująco-chłonnego na odprowadzenie wód opadowych ze skrzyżowania projektowanego na terenie oznaczonym symbolem KD.
– realizację własnego ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania

2) KD - teren o powierzchni ca 1,4 ha, projektowanego skrzyżowania dróg klasy G: wojewódzkiej Nr 138 i projektowanej obwodnicy miasta Torzymia, dla którego:
a) ustala się:
– realizację skrzyżowania z ruchem okrężnym (rondo),
– odprowadzenie wód opadowych ze skrzyżowania do zbiornika odparowująco-chłonnego,
– budowę lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej,
b) dopuszcza się:
– realizację skrzyżowania drogi wojewódzkiej Nr 138 i projektowanej obwodnicy miasta Torzymia jako pierwszy etap realizacji obwodnicy, z zachowaniem komunikacji istniejącej sieci drogowej,
– odprowadzenie wód opadowych ze skrzyżowania do zbiornika odparowująco-chłonnego na terenie oznaczonym symbolem TIT lub UKS/UH, na warunkach określonych przez zarządcę drogi wojewódzkiej Nr 138.

3) KDL - teren pasa drogowego projektowanej drogi lokalnej (gminnej) klasy L przylegającej do terenu oznaczonego symbolem dla którego:
a) ustala się:
– szerokość w liniach rozgraniczenia 15 m,
– długość odcinka ca 130 m w granicach objętych planem
– zjazd na teren oznaczony symbolem UKS/UH.

4) TIT - teren infrastruktury technicznej o powierzchni ca 0,6 ha dla którego:
a) ustala się: realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
b) dopuszcza się:
– realizację zbiorników retencyjnych wsiąkających,
– realizację zbiorników bezodpływowych na ścieki
– realizację własnego ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania,
– realizację parkingów i dróg wewnętrznych z zielenią towarzyszącą.

5) E 1÷2 - tereny projektowanych stacji transformatorowych dla których:
a) ustala się:
– wielkość działki o powierzchni ca 30 m^2,
– lokalizację stacji przy utwardzonym dojeździe.
b) dopuszcza się: zmianę lokalizacji stacji zgodnie z planem zagospodarowania i warunkami operatora sieci energetycznej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Ustala się:
1) układ komunikacyjny powiązany z układem zewnętrznym,
2) zachowanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy i gabarytów budynków

Rozdział 4.
Zasady ochrony Środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5.

1.Ustala się:

1) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2) zagospodarowanie wód opadowych zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 3 niniejszej uchwały,

3) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego zadrzewienia,

4) utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów określonej na 10% w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wypadku jej wydzielenia,

5) rozwiązanie gospodarki cieplnej w ramach budowy nowych systemów grzewczych wymagających stosowania paliw i urządzeń ciepłowniczych posiadających dokumentację dopuszczającą do stosowania,

6) zobowiązanie inwestora do indywidualnego zabezpieczenia nowych obiektów przed uciążliwościami wynikającymi z eksploatacji autostrady (w tym węzła).

2.Zakazuje się:

1) odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gruntu,

2) kierowania wód opadowych i roztopowych w kierunku pasa drogowego autostrady, dotyczy to również dróg publicznych i wewnętrznych.

3) realizacji nośników informacji wizualnej umieszczanych w polu widzenia użytkowników dróg, w tym autostrady A2 i węzła.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6.

1.Na terenie objętym planem nie występują:

1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków i ich otoczenia,

2) inne zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków,

3) parki kulturowe.

2.W razie natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie że jest zabytkiem lub obiektem archeologicznym, należy wstrzymać roboty, zabezpieczyć teren i zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3.Nowa zabudowa winna respektować historyczną kompozycję przestrzenną, jej skalę i charakter a pod względem rozwiązań formy architektonicznej, nową zabudowę należy w sposób harmonijny łączyć z lokalną tradycją budowlaną (na przykład występujące na terenie gminy konstrukcje szachulcowe), a także zaprojektowanie zieleni dodatkowej w obrębie zagospodarowania inwestycji.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z zasad kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Na obszarze objętym planem wyłącznie tereny oznaczone symbolem KD i KDL stanowią przestrzeń publiczną dla której:

1) ustala się:

a) realizację układu dróg i infrastruktury technicznej,

b) realizację zieleni,

2) dopuszcza się: realizację elementów małej architektury oraz niezbędnych ogrodzeń,

3) zakazuje się: umieszczania urządzeń reklamowych i szyldów (tzw nośników informacji wizualnej) skierowanych do użytkowników autostrady (w tym węzła), wolno stojących, umieszczonych na dachach i elewacjach budynków lub obiektach małej architektury.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 8. Teren objęty planem położony jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144, w związku z tym działania inwestycyjne na tym terenie winny uwzględniać wymaganą przepisami jego ochronę.

Rozdział 8.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9. Ustala się że wszelkie działania związane z realizacją inwestycji poprzedzone zostaną dokonaniem scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających tereny o różnych sposobach zagospodarowania.

Rozdział 9.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 10.

1.Dla terenu o symbolu UKS/UH:

1) podstawowe ustalone przeznaczenie terenu pod zabudowę stacji paliw płynnych z przynależnym zagospodarowaniem terenu,

2) realizacja obiektu wielofunkcyjnego usługowo-handlowego z hotelem na 100 miejsc,

3) dopuszczone usługi:

a) handlowe o powierzchni do 2000 m^2,

b) myjnie i warsztaty serwisowe.

2.Zasady zagospodarowania terenu i parametry:

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 50%,

2) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki nie mniej niż 10%

3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych wyznacza się w odległości:

a) 50 m od krawędzi jezdni autostrady A2 i węzła,

b) 120 m od krawędzi jezdni węzła autostrady A2 dla obiektów budowlanych jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi,

c) 150 m od krawędzi jezdni węzła autostrady A2, dla obiektów budowlanych wielokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi.

d) 10 m od granicy terenu oznaczonego symbolem KD

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

3.Zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się: wysokość zabudowy do 5 kondygnacji ale nie wyższą niż 20 m mierzoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu dachu. Elewacje obiektu winny posiadać cechy indywidualnego rozwiązania architektonicznego, uwzględniającego architekturę regionu

2) dopuszcza się:

a) w zakresie geometrii dachu - dowolność formy dachów.

b) realizację budynków w zasięgu zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem zastosowania przez inwestora na jego koszt, środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach, bądź zwiększających odporność budynków na te zagrożenia i uciążliwości.

§ 11.

1.Dla terenu o symbolu KD:

1) ustala się:

a) realizację ustalonego podstawowego przeznaczenia terenu pod skrzyżowanie dróg klasy G.

2.Dla terenu o symbolu KDL:

1) ustala się:

a) realizację drogi lokalnej z której przewiduje się zjazd na teren oznaczony w planie symbolem UKS/UH.

Rozdział 10.
Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej oraz określenie ich powiązań z układem zewnętrznym

§ 12. Zjazd na teren oznaczony symbolem UKS/UH przewidziano z drogi lokalnej projektowanej wraz z projektowaną w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 138 obwodnicą Torzymia. Zjazd ten stanowi połączenie układu komunikacji wewnętrznej terenu UKS/UH z układem zewnętrznym którego część zlokalizowana zostanie na terenie oznaczonym symbolem KD.

§ 13.

1.W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

a) dostawę wody z projektowanego lokalnego głębinowego ujęcia wody oznaczonego w planie symbolem WZ. Wydajność ujęcia i ewentualnego systemu uzdatniania powinna zapewnić docelowe zapotrzebowanie wody ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb na cele przeciwpożarowe.

b) budowę sieci wodociągowej o średnicy Ø 110 mm

c) zamontowanie na sieciach wodociągowych hydrantów przeciwpożarowych nadziemnych o średnicy Ø 80 mm.

2) dopuszcza się:

a) możliwość dostawy wody dla celów bytowo gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej oznaczonej na rysunku planu symbolem wa,

b) zmianę lokalizacji ujęcia wody.

2.W zakresie gospodarki ściekowej:

1) ustala się: budowę grawitacyjno-ciśnieniowego systemu kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do miejskiej oczyszczalni po jej rozbudowie,

2) dopuszcza się: przejściowe do czasu rozbudowy miejskiej oczyszczalni ścieków zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki.

3.W zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi:

1) ustala się:

a) budowę kanalizacji deszczowej

b) budowę zbiorników wsiąkających na wody opadowe oznaczonych symbolem ZW, w tym zbiornika dla przyjęcia wód opadowych ze skrzyżowania projektowanego w pasie drogi wojewódzkiej Nr 138.

c) przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej oczyszczenie wód opadowych z terenów myjni, stacji paliw oraz powierzchni parkingowych, w sposób wynikający z przepisów odrębnych.

2) dopuszcza się:

a) zmianę wielkości, lokalizacji i liczby zbiorników wsiąkających w następnych etapach projektowania,

b) możliwość budowy lokalnych systemów odprowadzenia i zagospodarowania wód deszczowych, po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.

c) budowę zbiornika odparowująco-chłonnego dla przyjęcia wód opadowych z projektowanego skrzyżowania w pasie drogi wojewódzkiej Nr 138, na terenie oznaczonym symbolem TIT lub UKS/UH.

4.W zakresie elektroenergetyki:

1) ustala się: lokalizację dwóch stacji transformatorowych dla projektowanego zapotrzebowania mocy 400 kW z zabezpieczeniem dojazdu jezdnią utwardzoną.

2) dopuszcza się:

a) zmianę lokalizacji stacji transformatorowych z możliwością zmiany przeznaczenia terenu i użytkowania jak terenu przyległego,

b) lokalizację dodatkowej stacji na terenie o innym przeznaczeniu,

c) pozyskiwanie energii z innych źródeł niż sieć elektroenergetyczna, za pomocą urządzeń dopuszczonych do użytkowania na podstawie wymaganych przepisami dokumentów.

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

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

6.W zakresie gospodarki odpadami stałymi:

1) ustala się:

a) zapewnienie miejsc gromadzenia odpadów w pojemnikach typowych na każdym wydzielonym terenie,

b) segregację odpadów przez poszczególnych użytkowników według przepisów Gminy Torzym.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Dopuszcza się:

1) lokalizację tymczasowych obiektów oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

2) realizację utwardzonych placów postojowych i obiektów związanych z realizacją inwestycji,

3) wycinkę drzew i krzewów po uzyskaniu decyzji zezwalającej właściwego organu.

Rozdział 12.

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

§ 15. Ustala się stawki procentowe wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% dla terenów oznaczonych symbolami UKS/UH oraz TIT.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Torzymia.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W TORZYMIU PRZY ULICY SULĘCIŃSKIEJ

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, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych dotyczy terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Sulęcińskiej w Torzymiu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U z 2012 r. poz. 647 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt. 7 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), oraz art. 167 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 ze zm.), Rada Miejska w Torzymiu rozstrzyga co następuje:

1. Realizacje inwestycji z zakresu zadań własnych gminy są 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,

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.