Lubus.2024.965 z dnia 2024.03.27

UCHWAŁA Nr XLVIII/350/24
RADY MIEJSKIEJ W TORZYMIU

z dnia 20 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru inwestycyjnego położonego na zachód od miejscowości Boczów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXXI/232/22 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Torzym dla obszaru położonego w zachodniej części obrębu Boczów przy drodze krajowej nr 92, po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Torzym, przyjętego uchwałą Nr XLV/323/23 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 28 grudnia 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru inwestycyjnego położonego na zachód od miejscowości Boczów.

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie nadziemnych elementów budynków i wiat;
   2) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Torzym;
   2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
   3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
   4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych.
3. W granicach planu ustala się:
   1) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
   2) tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-PP-PS** i **2U-PP-PS**;
   3) tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDR** i **2KDR**;
   4) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
   5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.
4. Na obszarze objętym planem:
   1) nie określa się:
      a) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
      b) zasad kształtowania krajobrazu,
      c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) nie występują:

a) dobra kultury współczesnej,

b) tereny górnicze i obszary górnicze,

c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

d) obszary osuwania się mas ziemnych,

e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 2. Dopuszcza się lokalizację budynków i wiat na terenach oznaczonych symbolami **U** oraz **1U-PP-PS** i **2U-PP-PS** zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, o ile pozostałe ustalenia nie stanowią inaczej.

§ 3. Dla stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu obowiązuje zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 4. Dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, w granicach którego znajduje się obszar objęty planem, obowiązuje zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 5. Wyznacza się granicę strefy ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu od obszaru kolejowego, przyległego do granicy planu, w obrębie której obowiązują ograniczenia i zakazy z zakresu transportu kolejowego.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek minimalnie 10 m;

2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek minimalnie 2500 m^2;

3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90° z tolerancją 20°.

§ 7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się powiązanie komunikacyjne z zewnętrznym układem dróg publicznych do drogi krajowej nr 92 przyległej do granic planu poprzez:

a) skrzyżowanie z drogą powiatową nr 1255F przyległą do granic planu oraz drogą gminną nr 006234F o zmienionym przebiegu w granicach planu jako teren oznaczony symbolem **KDL**;

b) drogę gminną nr 006305F przyległą do granic planu.

2) nakazuje się zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m^2 powierzchni użytkowej budynku, z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) dla stacji paliw - 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m^2 powierzchni użytkowej budynku;

c) dla składów i magazynów - 1 miejsce na każde rozpoczęte 1500m^2 powierzchni użytkowej budynku,

d) dla zabudowy produkcyjnej - 20 miejsc na każdych 100 zatrudnionych;

3) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimalnie 2% ogółu wyznaczanych miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania:

a) na powierzchni lub wewnątrz obiektów,

b) na działce budowlanej lub działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację nowej infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych oraz przebudowę i likwidację istniejącej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się lokalizację nowych przewodów elektroenergetycznych i teletechnicznych pod ziemią.

§ 9. W zakresie obsługi infrastruktury technicznej:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;

2) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych:

a) nakazuje się odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe gromadzenie w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub oczyszczanie w indywidualnych systemach oczyszczania;

c) dopuszcza się odprowadzenie wód popłucznych z własnych ujęć wód do gruntu, wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjno-odparowujących, zgodnie z odrębnymi przepisami;

3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się retencjonowanie lub odprowadzanie w granicach własnej działki,

b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, rzek lub cieków,

c) zakazuje się odprowadzania do kolejowych obiektów odwodnieniowych;

4) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;

6) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł grupowych lub indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;

7) w zakresie gospodarki odpadami:

a) ustala się odbiór i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia na własnej działce.

§ 10. Ustala się korytarze techniczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie których:

1) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę linii 15kV, przy czym oddziaływania związane z ich funkcjonowaniem nie mogą wykraczać poza wyznaczone korytarze,

2) dopuszcza się skablowanie linii 15kV po innej trasie z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;

3) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii;

4) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej zakaz, o którym mowa w pkt 3 nie ma zastosowania.

§ 11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 12.

1. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację usług, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
2) dopuszcza się lokalizację stacji paliw;
3) dopuszcza się lokalizację wież służących infrastrukturze telekomunikacyjnej;
4) zakazuje się lokalizacji obiektów objętych ochroną przed hałasem, w tym:
a) szpitali,
b) domów opieki społecznej,
c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
5) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zagospodarowania:
1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:
1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 12m;
3) ustala się dachy o kącie nachylenia do 35°.

5. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną wyłącznie z terenu oznaczonego symbolem **KDL**.

§ 13.

1. Ustala się tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-PP-PS** i **2U-PP-PS**.

2. W zakresie przeznaczenia:
1) ustala się lokalizację, z zastrzeżeniem pkt 6, 7 i 8:
a) usług,
b) produkcji przemysłowej,
c) składów i magazynów;
2) dopuszcza się lokalizację stacji paliw;
3) dopuszcza się lokalizację wież służących infrastrukturze telekomunikacyjnej;
4) dopuszcza się lokalizację terminali przeładunkowych;
5) na terenach oznaczonych symbolami **1U-PP-PS** i **2U-PP-PS** dopuszcza się lokalizację bocznic kolejowych;
6) zakazuje się lokalizacji obiektów objętych ochroną przed hałasem, w tym:
a) szpitali,
b) domów opieki społecznej,
c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
7) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
8) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. Ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej w obrębie którego:
1) ustala się lokalizację zieleni wielopiętrowej, stanowiącej przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną,
2) dopuszcza się lokalizację wału ziemnego o wysokości maksymalnej 5m;
3) dopuszcza się lokalizację dojazdów dla obsługi komunikacyjnej do drogi powiatowej nr 1255F przyległej do granicy planu;
4) zakazuje się lokalizacji placów manewrowych i miejsc do parkowania.

4. W zakresie zagospodarowania:
1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie kształtowania zabudowy:
1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1,5;

2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 45m;

3) ustala się dachy o kącie nachylenia do 45°.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się:

a) dla terenu **1U-PP-PS** z terenu oznaczonego symbolem **KR** oraz dróg przyległych do granic planu, z zastrzeżeniem pkt 2,

b) dla terenu **2U-PP-PS** ustala się z terenu oznaczonego symbolem **KDL** oraz dróg przyległych do granic planu, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) zakazuje się z drogi krajowej nr 92 przyległej do granic planu oraz terenów oznaczonych symbolami **KDR**.

§ 14.

1. Ustala się tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDR** i **2KDR**.

2. Ustala się przeznaczenie pod przebudowę istniejącego skrzyżowania w ciągu drogi krajowej nr 92 z drogą powiatową nr 1255F przyległą do granic planu oraz drogą gminną nr 006234F o zmienionym przebiegu w granicach planu jako teren oznaczony symbolem **KDL**.

§ 15.

1. Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.

2. Ustala się przeznaczenie pod zmianę przebiegu drogi gminnej nr 006234F do skrzyżowania z drogą krajową nr 92 przyległą do granic planu.

§ 16.

1. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

2. Dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 17. Obowiązuje decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 września 2001 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIIIb w granicach obszaru objętego planem na cele nierolnicze (znak sprawy: GZ.tr.051/602-81/01).

§ 18. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Torzym dla terenów w obrębach: Grabów, Kownaty i Boczów, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/251/02 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 26 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2002 r. Nr 117, poz. 1680);

2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Torzym dla terenu w obrębie Boczów, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/238/14 Rady Miejskiej w Torzymiu z dnia 25 czerwca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2014 r. poz. 1367).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

Grafika – https://torzym.e-mapa.net/

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Torzymiu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

1. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 4 sierpnia 2023 r. do 1 września 2023 r. w nieprzekraczalnym terminie do 18 września 2023 r. wpłynęły 2 uwagi, które zostały rozpatrzone w rozstrzygnięciu Burmistrza Miasta i Gminy Torzym z dnia 22 września 2023 r.

2. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 29 listopada 2023 r. do 20 grudnia 2023 r. w nieprzekraczalnym terminie do 11 stycznia 2024 r. nie wpłynęły żadne uwagi, co zostało potwierdzone w rozstrzygnięciu Burmistrza Miasta i Gminy Torzym z dnia 15 stycznia 2024 r.

3. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 7 lutego 2024 r. do 28 lutego 2024 r. w nieprzekraczalnym terminie do 14 marca 2024 r. nie wpłynęły żadne uwagi, co zostało potwierdzone w rozstrzygnięciu Burmistrza Miasta i Gminy Torzym z dnia 15 marca 2024 r.

§ 2. W związku z powyższym Rada Miejska w Torzymiu rozstrzyga o uwadze nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta i Gminy Torzym w sposób następujący.

W dniu 21 sierpnia 2023 r. wpłynęła uwaga dotycząca usunięcia całej drogi oznaczonej teren komunikacji wewnętrznej KR wraz z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na terenie usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów U-PP-PS. Z uwagi na konieczność zapewnienia dojazdu od strony zachodniej obszaru planu zachowano część terenu KR. Rada Miejska w Torzymiu rozstrzyga o nieuwzględnieniu niniejszej uwagi.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Torzymiu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru inwestycyjnego położonego na zachód od miejscowości Boczów, do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Torzym, zalicza się wykup gruntów oraz budowa drogi w granicach terenu oznaczonego symbolem KDL.

§ 2. Finansowanie odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi w momencie ich realizacji przepisami prawa, z możliwością wykorzystania w szczególności:

1) środków własnych;
2) środków pomocowych;
3) kredytów i pożyczek;
4) obligacji komunalnych;
5) środków inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.

ZAŁĄCZNIK Nr 4

Zalacznik4.gml

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Torzymiu przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.