



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 22 grudnia 2014 r.

Poz. 2430

UCHWAŁA NR II/7/2014 RADY MIEJSKIEJ W OŚNIE LUBUSKIM

z dnia 17 grudnia 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Ośnie Lubuskim wokół jeziora Reczynek

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), Rada Miejska w Ośnie Lubuskim, uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Ośnie Lubuskim wokół jeziora Reczynek, po stwierdzeniu, że przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osno Lubuskie.

2. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu, w skali 1: 1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, którego powierzchnia użytkowania terenu wraz z powierzchnią zabudowy przekracza 60% powierzchni działki;
- 2) **przeznaczeniu uzupełniającym (dopuszczalnym)** należy przez to rozumieć przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 3) **terenie** należy przez to rozumieć obszar, dla którego określono przeznaczenie, a który wyznaczono na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **obiektach hotelowych** – należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 5) **gastronomii** – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 6) **drobnych usługach rozrywki** – należy przez to rozumieć kawiarnie internetowe, salony gier wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 7) **objektach kongresowych i konferencyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone na wydarzenia kongresowe i konferencyjne wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 8) **usługach drobnych** – należy przez to rozumieć punkty sprzedaży pamiątek i produktów regionalnych, punkty obsługi turystycznej, punkty usług fotograficznych, fryzjerskich, kosmetycznych, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, punkty wynajmu i wypożyczalni sprzętów ruchomych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 9) **budynki gospodarczo-garażowe** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe, garażowe z wydzieloną przestrzenią gospodarczą oraz budynki gospodarcze z wydzieloną przestrzenią garażową;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku zmiany planu, która określa najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować budynki oraz inne obiekty budowlane; obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy takich elementów budynków jak: okapy, gzymsy, ganki, detale architektoniczne;
- 11) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach prawa, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez wszystkie budynki na działce, mierzoną po zewnętrznym obrysie ściany budynków;
- 13) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
- 14) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia 0° do 18°;
- 15) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć obowiązujące w trakcie realizacji planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3. Zakres ustaleń zmiany planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim Nr XXIX/236/2014 z dnia 20 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Ośnie Lubuskim wokół jeziora Reczynek.

§ 4. Obszar objęty zmianą planu położony jest w północno-zachodniej części miasta Ośno Lubuskie, nad jeziorem Reczynek i obejmuje działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym: 140/6.

§ 5. Granice obszaru objętego zmianą planu przedstawiono na rysunku, o których mowa w art. 3 pkt. 1 i stanowią one granice zatwierdzenia.

§ 6. Obszar działki nr 140/6:

- 1) leży w granicach otoczenia: Zespołu Urbanistyczno-Krajobrazowego Miasta Ośno Lubuskie – decyzje Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr rej. 57, III - 19/58, 2163/75, KOK-I-11/76.
- 2) jest objęty koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesja „Sulęcín – Międzyrzecz” nr 15/97/p z dnia 28.04.1997 r. – ważna do dnia 28.04.2015 r.

DZIAŁ II.

Postanowienia szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej z usługami sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem U/US.

2. W ramach terenu usługowego oznaczonego symbolem U/US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa:

- a) obiekty hotelowe,
 - b) gastronomia,
 - c) drobne usługi rozrywki,
 - d) obiekty kongresowe i konferencyjne,
 - e) usługi drobne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa związana usługami sportu i rekreacji oraz zabudowa towarzysząca:
- a) tereny sportowo-rekreacyjne,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) ciągi spacerowe lub spacerowo-rowerowe,
 - d) miejsca postojowe dla samochodów osobowych stałe lub okresowe, przy czym ich realizacja musi być zgodna z § 24. uchwały,
 - e) parkingi rowerowe,
 - f) budynki gospodarczo-garażowe,
 - g) obiekty i urządzenia małej architektury,
 - h) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe,
 - i) drogi dojścia i dojazdy,
 - j) tymczasowe obiekty budowlane.

§ 8. Linią ciągłą oznaczono na rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnych przeznaczeniach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. 1. Ustala się, że ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnie używanych (kamień, cegła, drewno, metal).

2. Zakazuje się realizacji ogrodzeń z betonowych prefabrykatów.

§ 10. 1. Z zastrzeżeniem ust.2. zachowuje się zieleń istniejącą.

2. Dopuszcza się zmiany w istniejącej zieleni, w tym wycinkę drzew, przy zachowaniu przepisów odrębnych, dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki.

§ 11. Ustala się zachowanie zasad kształtowania ład przestrzennego, w tym w szczególności ustaleń Rozdziału 6.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. Ustala się wyposażenie nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsce do zbierania odpadów, w tym związanych z prowadzoną działalnością usługową, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 13. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

§ 14. Działalność prowadzona na obszarze objętym zmianą planu nie może powodować uciążliwości dla środowiska.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15. 1. Obszar jest zlokalizowany w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego otoczenia układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Osna Lubuskiego, wpisanego do rejestru zabytków i objętego ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

2. W przypadku odkrycia, przy prowadzeniu prac budowlanych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami prawa.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

Nie ustala się

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 16. Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych.

§ 17. Dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na warunkach określonych w zapisach zmiany planu.

§ 18. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem.

2. Przy zachowaniu linii zabudowy, dopuszcza się zabudowę w granicach działki lub w odległości 1,5 m od granic działki.

§ 19. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalną: 0,01;
- 2) maksymalną: 1,0.

§ 20. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 25%.

§ 21. Ustala się powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu lub działki: 40%.

§ 22. Ustalenia dla budynków usługowych:

- 1) wysokość: do III kondygnacji naziemnych i nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 2) geometria dachu:
 - a) symetryczny dwu lub wielospadowy, naczółkowy lub mansardowy: □ z zastrzeżeniem tiretu drugiego, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 25° do 45°, □ dla dachu mansardowego ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachu od 60° do 25°, □ dopuszcza się stosowanie pokryć z dachówki lub materiałów dachówkopodobnych, gontem, □ dopuszcza się wyłącznie stosowanie pokrycia dachowego jednorodnego kolorystycznie, w kolorze ceglastym, czerwonym lub grafitowym, □ dopuszcza się realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,
 - b) dopuszcza się budowę dachu płaskiego, w tym zagospodarowanie połaci dachowej w postaci tarasu lub ogrodu zielonego.
- 3) szerokość elewacji frontowej: od 6,0 m do 25,0 m.

§ 23. Ustalenia dla budynków gospodarczo-garażowych:

- 1) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:
 - a) 7 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla budynków z dachem stromym,
 - b) 5,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej dla budynków z dachem płaskim;
- 2) dach:
 - a) stromy: dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) płaski,

- c) dopuszcza się realizację lukarnów, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,
- d) pokrycie dachów: □ stromych: dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, gontem, □ dla pozostałego nachylenia: adekwatne do konstrukcji dachu.

§ 24. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania:

- 1) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 8 miejsc noclegowych;
- 2) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność usługową;
- 3) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie miejsc urządzonych w ramach pomieszczeń garażowych usytuowanych w budynku lub w budynku gospodarczo-garażowym, lub wyznaczonych w liniach rozgraniczających sąsiadującej drogi.

3. Realizacja miejsc postojowych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

§ 25. Ze względu na położenie terenu U/US w granicach otoczenia Zespołu Urbanistyczno-Krajobrazowego, o czym mowa z § 6 pkt 1 ustala się zachowanie zapisów niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 26. 1. Dopuszcza się podział terenu i wydzielenie odrębnej działki dla każdego z budynków istniejących na obszarze objętym zmianą planu lub nowo zrealizowanych, pod warunkiem zachowanie przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się podział terenu U/US mający na celu wydzielenie działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z uzbrojeniem terenu oraz inne inwestycje celu publicznego, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będzie wynikała z faktycznych potrzeb.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 27. Ustala się zakaz zabudowy dla obiektów budowlanych o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 28. Obsługę komunikacyjną ustala się z ulicy Konwaliowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 29. Z zachowaniem §30, ustala się korzystanie z infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym zmianą planu, jak i poza jego granicami. Zmiana planu dopuszcza realizację nowych sieci i przyłączy w granicach obszaru objętego uchwałą, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 30. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Konwaliowej;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej w ulicy Konwaliowej;
- 3) wody opadowe i roztopowe:

- a) z powierzchni utwardzonych, w tym z powierzchni dachów, w ramach działki lub odprowadzenie bezpośrednio do gruntu, poprzez rozsączenie lub w inny sposób, pod warunkiem, że nie wywoła się negatywnych skutków na nieruchomościach sąsiednich,
- b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- 4) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną: z systemu sieci elektroenergetycznej – ze stacji transformatorowych zlokalizowanych poza granicami obszaru zmiany planu;
- 6) gaz: z istniejącej sieci poza granicami zmiany planu;
- 7) energia cieplna: z indywidualnych źródeł energii cieplnej pracujących w oparciu o następujące, preferowane czynniki grzewcze: drewno i jego pochodne; węgiel; gaz; olej opałowy; energia elektryczna; odnawialne źródła energii;
- 8) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 31. W granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu, traci moc uchwała Nr XVII/118/05 Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Ośnie Lubuskim wokół jeziora Reczynek, (opubl. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 42 z dnia 22 lipca 2005 r., poz. 921).

§ 32. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ośna Lubuskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Henryk Łapko

Załącznik nr 2
do uchwały Nr II/7/2014
Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim
z dnia 17 grudnia 2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Zgodnie z 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 zmianami), Rada Miejska w Ośnie Lubuskim, rozstrzyga co następuje:

Na podstawie art. 17 pkt 9 i 11 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. Burmistrz Ośna Lubuskiego, w ogłoszeniu, które ukazało się w dniu 28 października 2014 r. w „Gazecie Wyborczej” oraz zostało zamieszczone na urzędowej stronie internetowej BIP i urzędowej tablicy ogłoszeń, wyznaczył termin: od 5 do 26 listopada 2014 r. wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Ośnie Lubuskim wokół jeziora Reczynek wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dyskusji publicznej zaplanowanej na dzień 14 listopada 2014 r., nikt nie wziął udziału. W ustawowym terminie wyznaczonym w ww. ogłoszeniu tj. do dnia 10 grudnia 2014 r., nie wniesiono żadnej uwagi.

W związku z powyższym, Rada Miejska w Ośnie Lubuskim postanawia odstąpić od podejmowania merytorycznego rozstrzygnięcia.

.....
(podpis Przewodniczącego Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim)

Załącznik nr 3
do uchwały Nr II/7/2014
Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim
z dnia 17 grudnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z 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.), Rada Miejska w Ośnie Lubuskim rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy o samorządzie gminnym, zadania własne gminy. Jednak podjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z kosztami związanymi z infrastrukturą, które będzie musiał ponieść budżet gminy, ponieważ do zadań własnych gminy należy realizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, a tereny zmiany planu są wyposażone w infrastrukturę. Ewentualne przedłużenie istniejących lub realizacja nowych przyłączy do sieci będzie wykonywana na koszt inwestorów.

§ 2. Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie wiąże się z koniecznością urządzenia dostępu komunikacyjnego.

.....
(podpis Przewodniczącego Rady Miejskiej
w Ośnie Lubuskim)