

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSINA W OBRĘBIE GEODEZYJNYM OSINA



sporządził:

Wójt Gminy Osina

opracował:

Pracownia Urbanistyczna Sp. z o.o.

w składzie:

mgr Wanda Stolarska kierująca pracami zespołu projektowego, członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie wpisana pod numerem WA-258

mgr inż. arch. krajobrazu Karina Konarzewska, członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie wpisana pod numerem WA-348

Warszawa 2011

UCHWAŁA Nr VIII/44/2011 Rady Gminy Osina
z dnia 30 sierpnia 2011 roku
opublikowany Dz. U. Woj. Zach. Nr 158, poz. 3301 z dnia 29.12.2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osina w
obrębie geodezyjnym Osina

Działając na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) Rada Gminy Osina uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XVI/101/2008 Rady Gminy Osina z dnia 27 lutego 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osina w obrębie geodezyjnym Osina, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osina uchwalonego Uchwałą Nr XXX/177/2001 Rady Gminy Osina w dniu 19 grudnia 2001 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osina w obrębie geodezyjnym Osina.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 3,4 ha, którego granice ustalone zostały na rysunku planu miejscowego, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – wyrys ze studium;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

4. Przedmiotem zmiany planu jest całościowe opracowanie zagospodarowania terenu z uwzględnieniem funkcji: zabudowy usług publicznych i usług sportu, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych w raz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacją.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo-cyfrowego.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
- 2) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przykrycia;
- 3) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wszelkie działania związane z unowocześnieniem, trwałym ulepszeniem istniejącego obiektu budowlanego, prowadzącym do zwiększenia jego wartości użytkowej;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się wprowadzania wszelkich budynków;
- 5) **nośniku informacyjnym** – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia, a w szczególności tablice informacyjne niosące treści związane z usługami publicznymi i obiektami użyteczności publicznej, systemem znaków informacji miejskiej, oznaczeniami i informacjami turystycznymi oraz oznaczeniami obiektów i terenów prawem chronionym lub stref ochronnych;
- 6) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia niosące wizualny przekaz informacyjno-reklamowy o produkcie, obiekcie lub usłudze;
- 7) **obiektach obsługi technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni gminnej, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
- 9) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, czasu dostępności lub grafikę określającą nazwę i przedmiot prowadzonej działalności gospodarczej, lub część z tych elementów;
- 10) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, prowadzoną w obiektach niemieszkalnych, wolnostojących lub lokalach niemieszkalnych wbudowanych w inne obiekty, służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności PKD, o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000m²;
- 11) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć wszelkie usługi powszechnie dostępne, służące zaspokojeniu potrzeb ludności (na poziomie lokalnym lub ponadlokalnym) w szczególności w zakresie: oświaty i wychowania, nauki, kultury, administracji, łączności, bezpieczeństwa, opieki, zdrowia;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej lub terenu, na którym budynki te są usytuowane.

2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerem i symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy usług publicznych i usług sportu oznaczony symbolem – **1 UP,US**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczone symbolem - **2MN,U; 3MN,U**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oznaczony symbolem- **4RM**;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem - **01KDZ**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem - **02KDD, 03KDD**.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie nośników reklamowych:
 - a) dopuszcza się realizację nośników reklamowych wyłącznie w formie:
 - tablic reklamowych,
 - reklam świetlnych: w formie tablic podświetlanych lub ażurowych napisów i znaków graficznych,
 - b) tablice reklamowe muszą spełniać następujące warunki:
 - dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych wyłącznie na elewacjach zewnętrznych budynków, w których prowadzona jest reklamowana przez nie usługa,
 - na jednej ścianie budynku dopuszcza się lokalizację jednej tablicy reklamowej,
 - maksymalna powierzchnia pojedynczej tablicy reklamowej mierzonej w obrysie zewnętrznym do 3m²,
 - c) reklamy świetlne muszą spełniać następujące warunki:
 - dopuszcza się umieszczanie reklam świetlnych wyłącznie na elewacjach zewnętrznych budynków, w których prowadzona jest reklamowana przez nie usługa,
 - na jednej ścianie budynku dopuszcza się lokalizację jednej tablicy reklamowej podświetlanej,

- maksymalna powierzchnia pojedynczej tablicy reklamowej podświetlanej mierzonej w obrysie zewnętrznym do 3m²,
- ograniczenia w ilości i wielkości nie dotyczą reklam świetlnych w formie ażurowych liter i znaków graficznych,
- d) zabrania się realizacji na jednej ścianie budynku jednocześnie tablicy reklamowej i reklamy świetlnej w formie tablicy reklamowej,
- e) zabrania się realizacji nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) w zakresie realizacji szyldów:
 - a) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie na ścianach budynków w kondygnacji parteru budynku,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie związanych z usługą jaka jest prowadzona w budynku, na którym umieszczany jest szyld,
- 3) w zakresie realizacji nośników informacyjnych:
 - a) dopuszcza się realizację nośników informacyjnych wyłącznie w formie:
 - tablic,
 - słupów ogłoszeniowych,
 - b) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych na elewacjach zewnętrznych budynków, ogrodzeniach oraz jako obiektów wolnostojących,
 - c) dopuszcza się umieszczanie słupów ogłoszeniowych na wszystkich terenach, poza pasami drogowymi dróg publicznych;
- 4) od strony dróg publicznych ustala się zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych;
- 5) ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz gospodarczych i garażowych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem miejscowym,
 - b) w granicach obszaru objętego zmianą planu ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
 - c) w granicach obszaru objętego zmianą planu ustala się nakaz odprowadzania i podczyszczania ścieków bytowych i wód opadowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **1UP,US** poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem: **2MN,U**; **3MN,U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **4RM** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 2) z uwagi na brak wartościowych elementów przyrodniczych oraz terenów i obiektów chronionych w granicach terenu objętego zmianą planu nie wprowadza się ustaleń w tym zakresie;
- 3) z uwagi na brak wartościowych elementów krajobrazu kulturowego w granicach terenu objętego zmianą planu nie wprowadza się ustaleń w tym zakresie.

§ 7. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszaru objętego niniejszą zmianą planu ze stanowiskiem archeologicznym, zarówno inwestor jak i wykonawca prac ziemnych w toku prowadzenia tych prac, w przypadku odkrycia przedmiotów, co do których istnieje podejrzenie iż są one zabytkami, zobowiązani są wstrzymać prace aby zabezpieczyć przedmiot i miejsce jego odkrycia jak też niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub wójta gminy.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) wyznacza się następujące tereny i obiekty o znaczeniu publicznym, ogólnodostępnym:
 - a) tereny dróg publicznych klasy: zbiorczej, dojazdowej,
 - b) teren usług publicznych i usług sportu oznaczony symbolem **1UP,US**;
- 4) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury na wszystkich terenach o znaczeniu publicznym ogólnodostępnym;
- 5) forma architektoniczna elementów małej architektury powinna być jednolita dla wszystkich przestrzeni o znaczeniu publicznym zlokalizowanych w granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu;
- 6) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni o znaczeniu publicznym, ogólnodostępnym do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w miejscach przejść dla pieszych na całej jego szerokości lub minimum na odcinku o długości 1.5m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - b) wyposażenie budynków i obiektów usług publicznych i usług sportu w urządzenia umożliwiające dostęp i korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym,
 - c) dostosowanie obiektów małej architektury: ławek, wiat, tablic i słupów informacyjnych, budek telefonicznych itp. do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - d) wyznaczenie na terenach parkingów do obsługi usług publicznych i usług sportu miejsc postojowych o parametrach przystosowanych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) poprzez ustalenie:
 - a) wskaźnika minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) wskaźnika intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - c) wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - d) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi,
 - e) rodzaju i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - f) kolorów i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1.5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem że, długość ścian budynków zbliżonych do danej granicy działki budowlanej nie przekroczy 30% długości tej granicy, do której zbliżony jest budynek.

§ 10. W granicach objętych niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się ogólnych zasad dotyczących sposobu zagospodarowania terenów i obiektów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych z uwagi na ich brak.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku podziału działek, ustala się warunki podziału zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ograniczenia podziałów ustalone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenie dojazdów.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem **01KDZ** stanowi ciąg powiązań ponadlokalnych miejscowości gminnej Osina w tym terenu objętego zmianą planu z drogą krajową (Szczecin-Gdańsk) oraz z drogą powiatową prowadzącą do Goleniowa;
- 2) droga publiczna klasy zbiorczej oraz drogi publiczne klasy dojazdowej zapewniają obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania na obszarze objętym niniejszą zmianą planu;

- 3) ustala się realizację miejsc postojowych w sposób i w ilości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych na cele publiczne, w szczególności w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub przez inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej i budowę nowych w zależności od potrzeb oraz zmianę parametrów sieci ustalonych w niniejszej zmianie planu miejscowego,
- 4) na wszystkich terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, a w szczególności na terenach przeznaczonych na cele publiczne dopuszcza się realizację wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej,
- 5) ustalenia w zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) ustala się realizację kolektora kanalizacji grawitacyjnej o parametrach de 200 mm obsługującego obszar objęty niniejszą zmianą planu, w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **01KDZ** (zgodnie z rysunkiem planu),
 - b) ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków w Osinie,
 - c) na działkach budowlanych gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach poniżej 1,5m w stosunku do powierzchni terenu, dopuszcza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, z wyłączeniem usług wytwarzających ścieki przemysłowe, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych (lub indywidualnych oczyszczalni ścieków) lokalizowanych w granicach działek budowlanych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
 - d) zbiorniki bezodpływowe muszą mieć charakter tymczasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej muszą ulec likwidacji na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) ustala się odprowadzanie wód opadowych z terenów dróg publicznych klasy zbiorczej i klasy dojazdowej oraz parkingów wielostanowiskowych powyżej 20 miejsc postojowych siecią kanalizacji deszczowej do oczyszczalni ścieków w Osinie po uprzednim podczyszczeniu,
 - f) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów dróg publicznych klasy zbiorczej i klasy dojazdowej do rowów odwadniających realizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg, a dla parkingów wielostanowiskowych powyżej 20 miejsc postojowych dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do zbiorników bezodpływowych po uprzednim podczyszczeniu,
 - g) podczyszczanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzenie wód opadowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług nieuciążliwych, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, zabudowę usług publicznych i usług sportu może nastąpić do gruntu w granicach działki;
- 6) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu o śr. 90 mm zlokalizowanego w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **01KDZ** i drogi publicznej klasy dojazdowej **03KDD** (zgodnie z rysunkiem planu),
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących studni w granicach działek budowlanych i dalsze czerpanie z nich wód wyłącznie do celów gospodarczych,
 - c) dopuszcza się realizację nowych studni do celów gospodarczych,
 - d) dopuszcza się realizację awaryjnych studni głębinowych;
- 7) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV, lub alternatywnych źródeł energii,
 - b) istniejące linie napowietrzne średniego i niskiego napięcia, kolidujące z projektowanym zainwestowaniem terenu - do przebudowy poprzez ich stopniową likwidację i zastępowanie, w ramach remontów i modernizacji, sieciami kablowymi;
- 8) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła,
 - b) ustala się zakaz stosowania do celów grzewczych paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń,

- c) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o parametrach dn 63mm zlokalizowanego w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 01KDZ (zgodnie z rysunkiem planu);
- 9) telekomunikacja:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) istniejące telekomunikacyjne linie napowietrzne, kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenu - do przebudowy poprzez ich stopniową likwidację i zastępowanie, w ramach remontów i modernizacji, sieciami kablowymi;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) zasadę wywozu sposobem zorganizowanym odpadów stałych z obszaru objętego zmianą planu na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci,
 - b) wywóz odpadów przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przez przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie odbierania odpadów komunalnych;
 - c) obowiązek wyposażenia terenów w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów,
 - d) ustala się nakaz stworzenia, dla każdego terenu warunków do segregacji odpadów.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP,US** (o powierzchni 1,58 ha):

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu (minimum 70% powierzchni działki budowlanej):
 - a) usługi publiczne, w szczególności usługi kultury,
 - b) usługi sportu;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu (maksimum 30% powierzchni działki budowlanej):
 - a) usługi nieuciążliwe, wyłącznie w ramach budynków podstawowego przeznaczenia terenu,
 - b) obiekty pomocnicze dla podstawowego przeznaczenia terenu, w szczególności: obiekty administracji, obiekty socjalne, obiekty garażowe i gospodarcze;
- 3) zasady kształtowania i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację obiektów pomocniczych dla podstawowego przeznaczenia terenu, w szczególności: obiektów administracji, obiektów socjalnych wyłącznie w ramach budynków podstawowego przeznaczenia terenu,
 - b) dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych jako obiektów wolnostojących,
 - c) w przypadku realizacji wyłącznie terenowych obiektów usług sportu i rekreacji należy zapewnić obsługę sanitarną terenu, w szczególności w zakresie publicznych toalet trwałych lub przenośnych,
 - d) dla obiektów sportowych dopuszcza się realizację zadaszonych lub otwartych trybun,
 - e) wszystkie obiekty budowlane zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **1UP,US** muszą stanowić kompleks zabudowy o ujednoliconej architekturze, w szczególności w zakresie kolorystyki elewacji zewnętrznych, kolorystyki i materiałów otworów okiennych i drzwiowych, detali architektonicznych, kolorystyki i materiałów pokryciowych dachów spadzistych,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
 - 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy drogi zbiorczej;
 - 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy drogi dojazdowej,
 - 6m od granicy z działką ewidencyjną nr 49 położoną poza granicą obszaru objętego niniejszą zmianą planu,
 - g) maksymalna wysokość budynków podstawowego przeznaczenia terenu - 12m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
 - h) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - 6m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - i) dopuszcza się indywidualne kształtowanie dachów na etapie projektu budowlanego,
 - j) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°:
 - blacha płaska w naturalnym kolorze metalu,
 - dachówka ceramiczna lub cementowa w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej,
 - blachodachówka w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej lub w kolorze ciemnografitowym,
 - bezbarwne pokrycia imitujące szkło lub szkło hartowane,

- dla dachów spadzistych niezależnie od kąta nachylenia połaci dachowych należy przyjąć jeden materiał pokryciowy dla wszystkich budynków realizowanych w liniach rozgraniczających terenu, za wyjątkiem pokryć bezbarwnych, które każdorazowo można dowolnie łączyć,
- k) elewacje zewnętrzne:
 - tynki w kolorze białym lub w odcieniach: jasnego beżu, jasnego kremowego, jasnej szarości, jasnego oliwkowego, jasnego żółtego z dopuszczeniem jednolitego dla całego kompleksu zabudowy akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym lub niższym walorze i nasyceniu,
 - dopuszcza się stosowanie na elewacjach zewnętrznych okładzin trwałych za wyjątkiem okładzin z blach falistych i trapezowych, paneli z tworzyw sztucznych,
- l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- m) maksymalna powierzchnia zabudowana w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki,
- n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.0,
- o) teren położony w sąsiedztwie obszaru ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 7;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000m²,
 - b) minimalny front działki budowlanej – 30m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi być 70° do 90°;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działki budowlanej z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem: **02KDD**,
 - b) warunki parkingowe:
 - ustala się minimum 25 miejsc postojowych dla obsługi terenu oznaczonego symbolem **1UP,US**,
 - wszystkie miejsca postojowe dla obsługi niniejszego terenu należy zrealizować w jego liniach rozgraniczających;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w §13;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 15. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2MN,U** (o powierzchni 0,30 ha):

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu (minimum 60% powierzchni działki budowlanej) – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu (maksimum 40% powierzchni działki budowlanej) – usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania i zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy wolnostojący,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych w budynkach wolnostojących lub w powiązaniu z budynkami mieszkalnymi,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, tj. 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem **03KDD**,
 - d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, usługowego – 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - e) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - 6m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - f) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - g) dla budynków dobudowanych do innych budynków dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - h) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, cementowa lub blachodachówka w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - i) elewacje zewnętrzne:
 - tynki w kolorze białym lub w odcieniach: jasnego beżu, jasnego kremowego, jasnej szarości, jasnego żółtego z dopuszczeniem jednolitego dla całego kompleksu zabudowy akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym lub niższym walorze i nasyceniu,

- dopuszcza się stosowanie na elewacjach zewnętrznych okładzin trwałych za wyjątkiem okładzin z blach falistych i trapezowych, paneli z tworzyw sztucznych,
- j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki,
- k) maksymalna powierzchnia zabudowana w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- l) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5,
- m) teren położony w sąsiedztwie obszaru ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 7;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500m²,
 - b) minimalny front działki budowlanej – 25m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi być 70° do 90°;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działki budowlanej z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem: **03KDD**,
 - b) warunki parkingowe:
 - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - ustala się dodatkowo dwa miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - wszystkie miejsca postojowe dla obsługi niniejszego terenu należy zrealizować w jego liniach rozgraniczających;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w §13;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 16. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **3MN,U** (o powierzchni 0,38 ha):

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu (minimum 60% powierzchni działki budowlanej) – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu (maksimum 40% powierzchni działki budowlanej) – usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe wolnostojące,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych w budynkach wolnostojących lub w powiązaniu z budynkami mieszkalnymi,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
 - 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej,
 - 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **03KDD**,
 - 4m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **02KDD**,
 - d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, usługowego - 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - e) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - 6m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - f) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - g) dla budynków dobudowanych do innych budynków dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - h) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, cementowa lub blachodachówka w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - i) elewacje zewnętrzne:
 - tynki w kolorze białym lub w odcieniach: jasnego beżu, jasnego kremowego, jasnej szarości, jasnego żółtego z dopuszczeniem jednolitego dla całego kompleksu zabudowy akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym lub niższym walorze i nasyceniu,
 - dopuszcza się stosowanie na elewacjach zewnętrznych okładzin trwałych za wyjątkiem okładzin z blach falistych i trapezowych, paneli z tworzyw sztucznych,

- j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- k) maksymalna powierzchnia zabudowana w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki,
- l) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.8;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m²,
 - b) minimalny front działki budowlanej – 21m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi być 70° do 90°;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem: **01KDZ**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **02KDD**, **03KDD**,
 - b) warunki parkingowe:
 - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - ustala się dodatkowo dwa miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - wszystkie miejsca postojowe dla obsługi niniejszego terenu należy zrealizować w jego liniach rozgraniczających;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w §13;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 17. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **4RM** (o powierzchni 0,38 ha):

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu (minimum 70% powierzchni działki budowlanej) – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu (maksimum 30% powierzchni działki budowlanej) - usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe wolnostojące,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych w budynkach wolnostojących lub w powiązaniu z budynkami mieszkalnymi,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, tj. od 4m do 5m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej,
 - d) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, usługowego - 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - e) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, inwentarskich - 7m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - f) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - g) dla budynków dobudowanych do innych budynków dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - h) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, cementowa lub blachodachówka w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, dla budynków inwentarskich dopuszcza się pokrycia bitumiczne w kolorze czarnym lub ciemnobrązowym,
 - i) elewacje zewnętrzne:
 - tynki w kolorze białym lub w odcieniach: jasnego beżu, jasnego kremowego, jasnej szarości, jasnego żółtego z dopuszczeniem jednolitego dla całego kompleksu zabudowy akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym lub niższym walorze i nasyceniu,
 - dopuszcza się stosowanie na elewacjach zewnętrznych okładzin trwałych za wyjątkiem okładzin z blach falistych i trapezowych, paneli z tworzyw sztucznych,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 50% powierzchni działki,
 - k) maksymalna powierzchnia zabudowana w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
 - l) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5;
 - m) teren położony w sąsiedztwie obszaru ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 7;

- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3500m²,
 - b) minimalny front działki budowlanej – 40m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi być 70° do 90°;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działki budowlanej z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **02KDD**,
 - b) warunki parkingowe:
 - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - ustala się dodatkowo dwa miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - wszystkie miejsca postojowe dla obsługi niniejszego terenu należy zrealizować w jego liniach rozgraniczających;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w §13;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 18. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **01KDZ** (o powierzchni 0,71 ha):

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej - kategoria drogi – droga powiatowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu – obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi – 20 m,
 - b) przynajmniej z jednej strony drogi należy wykonać chodnik dla pieszych o minimalnej szerokości 1,5 m;
- 4) ustala się wydzielenie działki drogowej wzdłuż linii rozgraniczającej terenu drogi;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 19. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **02KDD** (o powierzchni 0,08 ha), **03KDD** (o powierzchni 0,08 ha):

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej - kategoria drogi – droga gminna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu - obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi – 10m,
 - b) przynajmniej z jednej strony drogi należy wykonać chodnik dla pieszych o minimalnej szerokości 1,5m;
- 4) ustala się wydzielenie działki drogowej wzdłuż poszczególnych linii rozgraniczających terenów dróg;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego bez zabudowy oraz zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 3 **Postanowienia końcowe**

§ 20. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym:

- 1) dla terenów należących do Gminy Osina i Skarbu Państwa – 1,0%,
- 2) dla pozostałych terenów – 30%.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Osina.

**Przewodniczący Rady Gminy
Arkadiusz Witkowski**