

**Uchwała Nr XXII/187/2013
Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim
z dnia 27 czerwca 2013 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w obrębie ewid. Trześniów gmina Ośno Lubuskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013r., poz.594) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 12.06.2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Ośnie Lubuskim uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1**

Ustalenia podstawowe

§1. Zgodnie z uchwałą Nr VII/46/2011 Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim z dnia 29 czerwca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewid. Trześniów gmina Ośno Lubuskie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ośno Lubuskie” przyjętą uchwałą Nr XXII/186/2013 Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim z dnia 27 czerwca 2013 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewid. Trześniów gmina Ośno Lubuskie, zwany dalej „planem”.

§2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:

- 1) nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 , z wrysem ze zmiany studium i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Ośno Lubuskie,
- 2) nr 2- rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu;
- 3) nr 3- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

§3. Przedmiotem planu jest uporządkowanie struktury funkcjonalno- przestrzennej wsi Trześniów oraz przeznaczenie części obszarów rolniczych w obrębie Trześniów na obszary rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji farm elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

§4. 1. Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN**- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW**- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **U**- tereny usług;
- 4) **R**- tereny rolnicze;
- 5) **RU**- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 6) **RM**- tereny zabudowy zagrodowej;
- 7) **ZL**- tereny lasów;
- 8) **ZP**- tereny zieleni parkowej;
- 9) **ZC**- tereny zieleni cmentarnej;
- 10) **WS**- tereny wód powierzchniowych;
- 11) **KDL**- tereny dróg publicznych- lokalnych;
- 12) **KDD**- tereny dróg publicznych- dojazdowych;
- 13) **KDW**- tereny dróg wewnętrznych;
- 14) **E/R**- tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 15) **W**- tereny infrastruktury technicznej- urządzeń wodociągowych.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi linii z

rysunku planu.

§5. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu nie określa się terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§6. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „dach symetryczny” – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu połączeń;
- 2) „elewacja frontowa” – należy przez to rozumieć elewację budynku zwróconą w kierunku drogi publicznej lub nieruchomości wydzielonej dla potrzeb dojazdu;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z innych ustaleń planu; obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, i inne detale architektoniczne;
- 4) „powierzchnia zabudowy”- należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, liczoną po ich obrysie zewnętrznym;
- 5) „elektrownia wiatrowa” – należy przez to rozumieć budowlę w rozumieniu ustawy prawo budowlane produkującą energię elektryczną wykorzystującą do tego siłę wiatru;
- 6) „teren” – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu, oznaczony odrębnym symbolem cyfrowym i literowym;
- 7) „tymczasowe zagospodarowanie” – należy przez to rozumieć określony uchwałą sposób korzystania z terenu do momentu docelowego zainwestowania zgodnego z przeznaczeniem terenu określonego zapisami planu;
- 8) „wysokość zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku tożsamą z definicją określoną przepisami prawa budowlanego.

Rozdział 2

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej

§7. Obszar planu obejmuje wieś Trześniów oraz tereny przyległe w otoczeniu wsi o metryce średniowiecznej; w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek mają zastosowanie przepisy szczególne.

§8. 1. W obszarze objętym ustaleniami planu znajdują się obszary w zasięgu stref „K” - ochrony krajobrazu, ustanowione dla ochrony:

- 1) parku dworskiego- teren **1ZP**,
- 2) cmentarza wiejskiego- teren **1ZC**.

2. W granicach tych stref obowiązują ustalenia określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§9. W obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów podlegających procedurze scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

Rozdział 4

Zasady modernizacji i rozbudowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej

§10. Plan ustala modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym jego ustaleniami jako inwestycje celu publicznego dla sieci wodociagowych, kanalizacyjnych lokalizowanych w granicach działek dróg publicznych oraz innych nieruchomości we władaniu gminy, a także w uzasadnionych przypadkach na terenach przyległych za zgodą władającego.

§11. Plan ustala lokalizację nowo budowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie:

- 1) pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu terenach komunikacji drogowej;
- 2) nieruchomości przyległych w uzgodnieniu z władającym, w sytuacjach podyktowanych koniecznością odstąpienia od prowadzenia ich w obrębie pasów drogowych.

§12. Dla sieci wodociagowych plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę obszaru objętego ustaleniami planu za pośrednictwem istniejących sieci wodociagowych powiązanych z gminnym ujęciem wody zlokalizowanym w obszarze objętym ustaleniami planu na działce 33/5;
- 2) prowadzenie prac modernizacyjnych oraz rozbudowę istniejących odcinków sieci;
- 3) dopuszczenie budowy nowych odcinków sieci biegnących w liniach rozgraniczających dróg lub na terenach przyległych w uzgodnieniu z zarządcą terenu, powiązanych z gminnymi sieciami wodociagowymi.

§13. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) dla terenów stanowiących powierzchnię biologicznie czynną: dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu;
- 2) dla terenów zabudowy: dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu za pośrednictwem rynien i elementów kanalizacji deszczowej służących odwodnieniu terenów utwardzonych stanowiących elementy zagospodarowania działki budowlanej,
- 3) dla terenów komunikacji drogowej: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do osadników i odstożników, budowanych w granicach pasa drogowego, za pośrednictwem:
 - a) rowów kanalizacyjnych,
 - b) kanalizacji deszczowej.

§14. Dla sieci kanalizacji sanitarnej plan ustala:

- 1) dopuszczenie budowy indywidualnych odbiorników nieczystości płynnych, spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych, w formie zbiorników bezodpływowych;
- 2) dopuszczenie budowy lokalnych sieci kanalizacji sanitarnej z odbiornikami zanieczyszczeń w formie zbiorników

bezodpływowych.

§15. 1. Dla istniejących sieci energetycznych plan ustala:

- 1) dopuszczenie przebudowy lub przemieszczenia stacji transformatorowych dla zapewnienia zasilania planowanych obiektów;
- 2) utrzymanie zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii SN, połączonych z obiektami Głównego Punktu Zasilania.

2. Plan dopuszcza budowę nowych sieci energetycznych SN i NN w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu terenach komunikacji drogowej oraz na terenach przyległych za zgodą władającego.

§16. 1. W zakresie przesyłu paliw gazowych plan ustala:

- 1) eksploatację istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 2) dopuszczenie lokalizacji rurociągów wysokiego ciśnienia transportujących węglowodory z zachowaniem obowiązujących przepisów.

2. Plan dopuszcza budowę nowych sieci gazowych w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu terenach komunikacji drogowej.

3. Plan dopuszcza lokalizowanie w obrębie terenów zabudowy zbiorników na gaz do celów grzewczych.

§17. 1. Dla istniejących sieci telekomunikacyjnych plan ustala utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz projektowanej sieci telekomunikacyjnej.

2. Plan dopuszcza budowę nowych sieci telekomunikacyjnych w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu terenach komunikacji drogowej oraz na terenach przyległych za zgodą władającego.

§18. Dla zaopatrzenia w ciepło plan ustala stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej pracujących w oparciu o następujące, preferowane czynniki grzewcze:

- 1) drewno i jego pochodne;
- 2) węgiel;
- 3) gaz;
- 4) oleju opałowy;
- 5) energia elektryczna;
- 6) odnawialne źródła energii.

§19. Plan ustala następujące zasady gromadzenia i usuwania stałych odpadów komunalnych:

- 1) dopuszczenie wprowadzania systemu wstępnej segregacji odpadów;
- 2) nakaz gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach w obrębie posesji;
- 3) nakaz usuwania odpadów do punktów składowania odpadów stanowiących elementy gminnego systemu utylizacji odpadów komunalnych.

§20. Elektrownie budowane do pracy bez obsługi stałej, nie wymagają przyłączenia do sieci wodnej i kanalizacyjnej oraz wyznaczenia miejsc przechowywania odpadów stałych, w związku z tym nie ustala się dla niech obowiązku uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, zaopatrzenie w gaz.

Rozdział 5

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§21. Plan ustala następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 1% dla terenów:
 - a) U- usług;
 - b) R- rolniczych;

- c) ZL- lasów;
 - d) ZP- zieleni parkowej;
 - e) ZC- zieleni cmentarnej;
 - f) WS- wód powierzchniowych;
 - g) KDL- tereny dróg publicznych- lokalnych;
 - h) KDD- tereny dróg publicznych- dojazdowych;
 - i) W- tereny infrastruktury technicznej- urządzeń wodociągowych;
- 2) w wysokości 30% dla terenów:
- a) MN- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MW- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - c) RU- obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
 - d) RM- zabudowy zagrodowej;
 - e) E/R- rolniczych z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§22. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN** plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zabudowa gospodarcza, garażowa,
 - c) komunikacja samochodowa w zakresie niezbędnym do zapewnienia dojazdów oraz miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - d) zieleni,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej,
 - gospodarczej, garażowej,
 - b) dopuszczenie montażu instalacji odnawialnych źródeł energii (ogniw fotowoltaicznych, małych turbin wiatrowych),
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki,
 - b) nakaz zachowania standardów akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) nakaz stosowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - 12,00m dla budynków mieszkalnych,
 - 5,00m dla pozostałych budynków,
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki ,
 - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w minimalnej ilości, spełniającej łącznie następujące warunki:
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce na 20,00m² powierzchni przeznaczonej na usługi,
 - f) ograniczenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do: 0,80,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20,00m;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1200,00m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek budowlanych: 30,00m.
 - c) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki położonych przy drodze publicznej w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°.

§23. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MN** plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zabudowa gospodarcza, garażowa,
 - c) komunikacja samochodowa w zakresie niezbędnym do zapewnienia dojazdów oraz miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - d) zieleń,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących obiektów i możliwość ich odtworzenia w toku prac budowlanych (przebudowy),
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej, garażowej,
 - c) możliwość rozbiórki istniejącej zabudowy gospodarczej,
 - d) dopuszczenie montażu instalacji odnawialnych źródeł energii (ogniw fotowoltaicznych, małych turbin wiatrowych),
 - e) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki,
 - b) nakaz zachowania standardów akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) nakaz stosowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - 10,00m dla budynków mieszkalnych,
 - 5,00m dla pozostałych budynków,
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki ,
 - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w minimalnej ilości, spełniającej łącznie następujące warunki:
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce na 20,00m² powierzchni przeznaczonych na usługi,
 - f) ograniczenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do: 0,80,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20,00m;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 700,00m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek budowlanych: 14,00m,
 - c) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki położonych przy drodze publicznej w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°.

§24. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW**, **2MW** plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa gospodarcza,
 - b) komunikacja samochodowa w zakresie niezbędnym do zapewnienia dojazdów oraz miejsc parkingowych,
 - c) zieleń,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących obiektów i możliwość ich przebudowy, rozbudowy,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej, garażowej,
 - c) możliwość rozbiórki istniejącej zabudowy gospodarczej, garażowej;

- d) dopuszczenie montażu instalacji odnawialnych źródeł energii (ogniw fotowoltaicznych, małych turbin wiatrowych),
- e) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 60% działki budowlanej,
 - b) nakaz zachowania standardów akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - 12,00m dla budynków mieszkalnych,
 - 5,00m dla pozostałych budynków,
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 40% powierzchni terenu,
 - d) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w minimalnej ilości 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - e) ograniczenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do: 1,20,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 30,00m.
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 3000,00m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek budowlanych: 20,00m,
 - c) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki położonych przy drodze publicznej w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°.

Rozdział 2

Tereny zabudowy usług

§25. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U** plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług publicznych,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) mieszkania,
 - b) usługi,
 - c) usługi sportu i rekreacji,
 - d) zabudowa gospodarcza,
 - e) komunikacja samochodowa w zakresie niezbędnym do zapewnienia dojazdów oraz miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - f) zieleń,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej,
 - c) nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych obiektów budowlanych w obrębie jednej działki budowlanej,
 - d) dopuszczenie montażu instalacji odnawialnych źródeł energii (ogniw fotowoltaicznych, małych turbin wiatrowych),
 - e) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki,
 - b) nakaz zachowania standardów akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) nakaz stosowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 25° do 45°,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - od 8,00 do 10,00m dla budynków usługowych,
 - 5,00m pozostałych budynków,
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki ,
 - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w minimalnej ilości, spełniającej następujące warunki: 1 miejsce na 20,00m² powierzchni przeznaczonej na usługi,
 - f) ograniczenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do: 0,20,

- g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20,00m.
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 2000,00m²,
 - minimalna szerokość frontu wydzielanych działek budowlanych: 20,00m,
 - nakaz utrzymania kąta położenia granic działki położonych przy drodze publicznej w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°.

Rozdział 3

Tereny użytkowane rolniczo

§26. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R** plan ustala:

- podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - dopuszczenie zabudowy zagrodowej oraz gospodarczej związanej z prowadzeniem gospodarki rolnej,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§27. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4R, 5R** plan ustala:

- podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - zakaz zabudowy,
 - dopuszczenie lokalizacji urządzeń służących do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów wykorzystywanych rolniczo dla budowy placów i dróg niezbędnych do prowadzenia prac budowlanych dla elektrowni wiatrowych, ustala się nakaz przywrócenia pierwotnego stanu terenu po zakończeniu prac budowlanych.

§28. Dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RU** plan ustala:

- podstawowe przeznaczenie terenu: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych;
- uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - obiekty produkcyjne, składy, magazyny,
 - biura,
 - handel detaliczny,
 - usługi drobne,
- zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania,
 - dopuszczenie przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki istniejącego budynku,
 - dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy,
 - dopuszczenie montażu instalacji odnawialnych źródeł energii (ogniw fotowoltaicznych, małych turbin wiatrowych),
 - obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz utrzymania 10% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 2° do 25°,
 - nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - ograniczenie wysokości zabudowy do: 10.00m,
 - ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - nie ustala się wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia,
 - nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, w minimalnej ilości:
 - 1 miejsce parkingowe na każde 2 stanowiska pracy na jednej zmianie lub 1 stanowisko postojowe na każde 100.00m² powierzchni użytkowej,
 - w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu;
- szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o minimalnej powierzchni 1500.00m²,
- b) nakaz utrzymania frontu nowo wydzielanych działek budowlanych w minimalnej szerokości: 40.00m,
- c) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki położonych przy drodze publicznej w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°.

§29. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM** plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa gospodarcza, garażowa,
 - b) usługi nieuciążliwe,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - d) zabudowa letniskowa i związana z agroturystyką,
 - e) komunikacja samochodowa w zakresie niezbędnym do zapewnienia dojazdów oraz miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - f) zieleń,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących obiektów i możliwość ich odtworzenia w toku prac budowlanych (przebudowy), w przypadku rozbudowy obowiązują wymienione niżej parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla planowanych obiektów,
 - b) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów dla potrzeb zmiany ich funkcji na:
 - usługową,
 - mieszkaniową jednorodzinną,
 - c) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy:
 - gospodarczej, garażowej,
 - usługowej,
 - mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
 - d) możliwość rozbioru istniejącej zabudowy gospodarczej, garażowej,
 - e) dopuszczenie montażu instalacji odnawialnych źródeł energii (ogniw fotowoltaicznych, małych turbin wiatrowych),
 - f) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki,
 - b) nakaz zachowania standardów akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) nakaz stosowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy:
 - od 8,00m do 10,00m dla zabudowy zagrodowej w części mieszkalnej,
 - do 10,00m dla pozostałych budynków,
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki ,
 - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w minimalnej ilości, spełniającej łącznie następujące warunki:
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
 - 1 miejsce na 20,00m² powierzchni przeznaczonej na usługi,
 - f) ograniczenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do: 0,40,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20,00m;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek: 1200,00m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu wydzielanych działek budowlanych: 30,00m,
 - c) nakaz utrzymania kąta położenia granic działki położonych przy drodze publicznej w stosunku do pasa drogowego: 70°-90°.

Rozdział 4

Tereny zieleni i wód

§30. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL** plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: lasy,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie wymogami ustawy o lasach,
 - b) nakaz realizacji zadań zapisanych w planach urządzania lasów.

§32. Dla terenów zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP** plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń parkowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz ochrony drzew stanowiących elementy zabytkowego drzewostanu poprzez:
 - a) zachowanie i pielęgnacja elementów założenia, kompozycji i składu gatunkowego zieleni, zachowanego starodrzewu, małej architektury,
 - b) dopuszczenie wycinek wyłącznie podczas prac pielęgnacyjnych oraz dla usunięcia martwych egzemplarzy,
 - c) dopuszczenie rewaloryzacji zieleni i układu w oparciu o wytyczne konserwatorskie,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszczenie scalenia nieruchomości w granicach historycznego założenia parkowego.

§33. Dla terenów zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZC** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń cmentarna (nieczynny cmentarz ewangelicki);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zachowanie i pielęgnacja elementów założenia, w tym historycznych granic cmentarza, kompozycji i składu gatunkowego zieleni, zachowanego starodrzewu, nagrobków oraz innych elementów małej architektury,
 - b) dopuszczenie wycinek wyłącznie podczas prac pielęgnacyjnych oraz dla usunięcia martwych egzemplarzy;
 - c) dopuszczenie rewaloryzacji zieleni i układu w oparciu o wytyczne konserwatorskie,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz podziału terenu.

§34. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS** plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zbiornik przeciwpożarowy;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: dopuszczenie wprowadzania podziałów nieruchomości dla potrzeb poszerzeń pasów drogowych w otoczeniu oraz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 5

Tereny komunikacji drogowej

§35. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) kategoria: droga powiatowa Nr 1317F,
 - b) klasa: droga lokalna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie zmiany kategorii drogi,
 - c) dopuszczenie wycinki drzew rosnących w pasie drogowym wyłącznie dla:
 - usunięcia kolizji z planowanymi wyjazdami z terenów przyległych,
 - działań mających na celu bezpieczeństwo użytkowników drogi;
- 3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, zmiany nawierzchni,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,

- zatok, przystanków,
 - chodników, ścieżek rowerowych,
- c) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§36. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) kategoria: drogi gminne,
 - b) klasa: drogi dojazdowe,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie wycinki drzew rosnących w pasie drogowym wyłącznie dla:
 - usunięcia kolizji z planowanymi wyjazdami z terenów przyległych,
 - działań mających na celu bezpieczeństwo użytkowników drogi;
- 3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, zmiany nawierzchni,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - zatok, przystanków,
 - chodników, ścieżek rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§37. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1KDW, 2KDW: 8,00m,
 - 3KDW zmienna w zakresie od 10,00 do 30,00m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie wycinki drzew rosnących w pasie drogowym wyłącznie dla:
 - usunięcia kolizji z planowanymi wyjazdami z terenów przyległych,
 - działań mających na celu bezpieczeństwo użytkowników drogi;
- 3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - chodników, ścieżek rowerowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 6

Tereny infrastruktury technicznej

§38. Dla terenów rolniczych z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E/R, 2E/R** plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy na stały pobyt ludzi,
 - b) nakaz instalacji fabrycznie nowych urządzeń służących produkcji energii elektrycznej.
 - c) nakaz utrzymania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki obiektów elektrowni w kolorach nie kontrastujących z otoczeniem,
 - d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na obiektach elektrowni innych niż logo i nazwy producenta podzespołów,
 - e) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 3KDW,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz utrzymania 10% działki budowlanej jako

- powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczenie lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy do 3MW wraz z placami manewrowymi, drogami wewnętrznymi oraz sieciami infrastruktury technicznej,
 - b) ograniczenie wysokości obiektów elektrowni wiatrowej:
 - dla wieży elektrowni do 120.00m, liczone od poziomu terenu do osi piasty turbiny,
 - maksymalna wysokość do 170.00m, liczone wraz z łopatom turbiny w ich górnym położeniu,
 - c) nakaz zachowania minimalnych odległości rzutu łopat turbiny wiatrowej od:
 - linii elektroenergetycznej 110kV- trzykrotna średnica wirnika turbiny wiatrowej,
 - linii elektroenergetycznej 15kV- trzykrotna długość ramienia wirnika turbiny wiatrowej,
- 5) dopuszczenie tymczasowego wykorzystania przyległych terenów wykorzystywanych rolniczo dla budowy masztu do pomiaru wiatru o wysokości do 120m, placów i dróg niezbędnych do prowadzenia prac budowlanych, ustala się nakaz przywrócenia pierwotnego stanu terenu po zakończeniu prac budowlanych.

§39. 1. Dla terenów obiektów i urządzeń wodociągowych: **1W, 2W** plan ustala podstawowe przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia wodociągowe.

2. W zasięgu wymienionych terenów obowiązuje zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody, ponadto należy:

- 1) odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 2) zagospodarować teren zielenią;
- 3) odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 4) ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

3. Teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić i oznakować tablicą zawierającą informację o ujęciu wody podziemnej i zakazie wstępu osobom nieupoważnionym.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§40. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ośna Lubuskiego.

§41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Ośno Lubuskie.