

UCHWAŁA NR XXIX/255/2022
RADY MIEJSKIEJ W OŚNIE LUBUSKIM

z dnia 23 września 2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w Lipienicy, obręb ewidencyjny Gronów,
Gmina Ośno Lubuskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Lipienicy, obręb ewidencyjny Gronów, Gmina Ośno Lubuskie.

§ 2. Granice obszaru objętego uchwałą (projektem planu) oznaczono na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ośna lubuskiego

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Henryk Łapko



Uzasadnienie

W dniu 23 sierpnia 2022 r. do Burmistrza Ośna Lubuskiego wpłynął wniosek z prośbą o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Lipienicy, obręb ewidencyjny Gronów, Gmina Ośno Lubuskie. Obszar wnioskowany do sporządzenia planu miejscowego obejmować będzie działki o nr ewid. 172/33, 172/34, 172/37, 172/38 i 172/39 położonych w obrębie geodezyjnym Gronów w miejscowości Lipienica.

W granicach ww. działek planowana jest realizacja całorocznego parku wakacyjnego, korzystającego z walorów przyrodniczych i turystycznych okolicy, jednocześnie wpisując się w lokalny krajobraz oraz układ funkcjonalny wsi Lipienica. Park wakacyjny to obiekt turystyczny, na którym znajdują się przeznaczone do wynajęcia domki oraz dodatkowe obiekty np. sportowo-rekreacyjne lub usługowe. Dzięki posiadanemu zapleczu, park wakacyjny jest niemal samowystarczalny obiektem, który oferuje nie tylko nocleg na wysokim poziomie, ale także możliwość spędzania wolnego czasu oraz skorzystania z usług zlokalizowanych na jego terenie. Zgodnie z opisem i koncepcją zagospodarowania przedmiotowego terenu, dołączonymi do wniosku o sporządzenie planu miejscowego, na terenie parku wakacyjnego powstanie ekstensywna zabudowa, nawiązująca do lokalnej architektury w zakresie kubatury oraz materiałów z jakich jest wykonana. Przyjęto, iż układ drogowy oparty będzie na drogach wewnętrznych o szerokości min. 10 m w liniach rozgraniczonych, na których priorytet w poruszaniu się będzie miał pieszych i rower, oraz uzupełniony będzie o ciągi pieszo-rowerowe. Ponadto w dołączonej koncepcji zaproponowano, aby w granicach przedmiotowego terenu powstał ogólnodostępny plac wiejski – rynek, z zabudową o funkcji usługowo – mieszkaniowej, w której funkcjonować będą podstawowe usługi z zakresu gastronomii, handlu, rzemiosła lub usług medycznych. Wskazana w koncepcji lokalizacja ww. placu wiejskiego pozwoli także na swobodne korzystanie z usług na nim się znajdujących, przez obecnych mieszkańców Lipienicy, dzięki niewielkiej odległości od ich zabudowań – strefa dojścia ok. 100 – 200 m. Przewidziano także możliwości lokalizacji niewielkich zbiorników retencyjnych mających na celu nie tylko urozmaicić najbliższe otoczenie dla planowanej zabudowy, ale także zatrzymać w granicach tego terenu wody opadowe, przede wszystkim z powierzchni utwardzonych, aby wykorzystać je do na przykład nawadnia zaplanowanej zieleni urządzonej. Zaproponowano także aby nowopowstałe działki z zabudową w miarę możliwości, były grodzone pomiędzy sobą „pasami zieleni” o różnej wysokości składającej się z różnych gatunków roślin, dając w ten sposób wysokie walory krajobrazowe oraz zapewniając większą prywatność. Planowany park wakacyjny w miejscowości Lipienica będzie jednym z kilku obiektów tego rodzaju, których realizacja planowana jest także w innych częściach kraju.

W 2021 roku Inwestor uzyskał dla działki o nr ewid. 172/37, wskazanej do objęcia niniejszym planem miejscowym, decyzje o warunkach zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla domów jednorodzinnych, w zabudowie wolnostojącej oraz budynku hotelowego wraz z niezbędną infrastrukturą. Inwestycja ta jest częścią planowanego parku wakacyjnego. Natomiast obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ośno Lubuskie, przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim nr XXV/227/2022 z dnia 24 marca

2022 r., na przedmiotowych działkach przewiduje możliwość realizacji zabudowy o tożsamej funkcji co wnioskowana.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na wskazanym przez Inwestora obszarze, pozwoli ustalić przeznaczenie poszczególnych nieruchomości oraz określić ich sposób wykorzystania nie naruszając ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W myśl z art. 14 ust. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 503) przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu w której stwierdzono, że w świetle złożonego wniosku i planowanych zamierzeń inwestycyjnych oraz obowiązujących przepisów prawa, sporządzenie planu miejscowego uznaje się za celowe, zasadne i nie naruszające ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ośno Lubuskie.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga Rada Gminy w drodze uchwały.

Dokonana przez Burmistrza analiza pozwoliła powziąć decyzję o zasadności opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru i w oparciu o ustawową kompetencję, wynikającą z art. 14 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 503), Burmistrz przedkłada niniejszą uchwałę Radzie Miejskiej w Ośnie Lubuskim w celu jej podjęcia. Ponadto nie zachodzą okoliczności faktyczne oraz prawne uniemożliwiające rozpoczęcie prac planistycznych.

Wobec powyższego, rekomenduje się Radzie Miejskiej w Ośnie Lubuskim podjęcie przedmiotowej uchwały.