

UCHWAŁA NR XVIII/154/2012 RADY MIEJSKIEJ W CEDYNI

z dnia 25 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osinów Dolny w gminie Cedynia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVII/339/10 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Osinów Dolny, gmina Cedynia

uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osinów Dolny w gminie Cedynia - zwany dalej planem, stwierdzając jego zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedynia, uchwalonego uchwałą Nr XLI/362/2010 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 24.06.2010 r. - wg załączonego rysunku planu wyrys.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1 składa się z części tekstowej zawartej w § 2, 3 i 4, rysunku planu w skali 1:1000 - stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej - stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) teren usług - oznaczony symbolem **U1** , z podziałem na strefy funkcjonalne:

- a) strefa lokalizacji usług administracji - oznaczona symbolem " a " ,
- b) strefa lokalizacji funkcji usługowo - produkcyjnych - oznaczona symbolem " b " ,
- c) strefa lokalizacji placów postojowych w zieleni dla obsługi funkcji usługowo - produkcyjnych o ograniczeniach w użytkowaniu ze względów ekofizjograficznych, infrastruktury technicznej i przepisów odrębnych - oznaczona symbolem " c " ,

2) teren usług administracji - oznaczony symbolem **U2** ,

3) tereny usług, z dopuszczeniem drobnej i nieuciążliwej produkcji - oznaczone symbolem **U3** ,

4) teren parkingu dla obsługi przyległych usług - oznaczony symbolem **U4** ,

5) teren publicznej drogi głównej - oznaczony symbolem **KDG** ,

6) tereny publicznych dróg dojazdowych - oznaczone symbolem **KDD** .

2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć tekst i rysunek planu,

2) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający obowiązujące elementy ustaleń oraz dodatkowe elementy informacyjne,

3) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem a ponadto numerem porządkowym, ułatwiającym jego identyfikację,

4) przeznaczeniu terenów - należy przez to rozumieć taki sposób użytkowania, który powinien przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony ustaleniami planu,

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym przewiduje się realizację budynków; bez prawa jej przekraczania oraz z dopuszczeniem tolerancji 1,5 m przy

występowaniu ryzalitów, wykuszy, pilastrów, słupów oraz stref wejściowych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni ściany zewnętrznej budynku,

- 6) przestrzeni technicznej głównych sieci i urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć obszary, w których występują kolektory deszczowe i sanitarne, przepompownie ścieków oraz urządzenia do podczyszczania wód deszczowych wraz z niezbędną przestrzenią umożliwiającą dostęp do poszczególnych kolektorów i urządzeń w celach konserwacyjno - remontowych,
- 7) usługach nieuciążliwych lub drobnej i nieuciążliwej produkcji - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej lub produkcyjnej, która nie powoduje przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 8) głównej kalenicy - należy przez to rozumieć najdłuższą i jednocześnie najwyżej położoną kalenicę budynku,
- 9) akcencie architektonicznym - należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego wymagającą indywidualnego rozwiązania architektonicznego, wyróżniającą się z otoczenia formą, detalem, kolorystyką lub wysokością,
- 10) dachach wysokich - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z wykluczeniem dachów kopertowych i mansardowych oraz z dopuszczeniem wystawek lub lukarn, których suma szerokości nie może przekraczać połowy długości dachu i naczółków w poziomie okapów,
- 11) urządzeniu reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik informacji lub promocji wizualnej, w jakiegokolwiek materialnej formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniem,
- 12) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności,
- 13) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej,
- 14) obiektach nadawczo-odbiorczych telekomunikacji - należy przez to rozumieć obiekty służące do nadawania, odbioru lub transmisji informacji za pomocą fal radiowych, optycznych lub innych środków wykorzystujących energię elektromagnetyczną takie, jak stacje bazowe telefonii komórkowej, nadajniki telewizyjne, radiostacje, anteny telewizyjne i satelitarne, a także obiekty do nich podobne,
- 15) sieciowych systemach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- 16) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 20%,
- 17) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały akty prawodawcze powszechnie obowiązujące, w tym w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i przeznaczenia,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem,
- 5) granice stref funkcjonalnych terenu U1,
- 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- 7) obszary objęte zakazem lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100,0 m od linii brzegowej rzeki Odry,
- 8) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 "Dolina Dolnej Odry" oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 "Dolna Odra",

- 9) przestrzenie techniczne głównych sieci i urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej,
- 10) akcenty architektoniczne,
- 11) wielkości wymiarowe.

4. W zakresie ustaleń funkcjonalno - przestrzennych dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniami graficznymi w rysunku planu,

2) obowiązek:

- a) każdorazowego zawiadomiania organu właściwego do spraw ochrony środowiska w przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- b) każdorazowego zawiadomiania organu właściwego do spraw ochrony zabytków i Burmistrza Cedyni o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem na podstawie przepisów odrębnych,
- c) ochrony nakładających się na siebie obszarów: Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 "Dolina Dolnej Odry" oraz Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 "Dolna Odra" - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu, w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych,
- d) ochrony występującego w całym obszarze objętym planem Cedyńskiego Parku Krajobrazowego - poprzez respektowanie zakazów określonych w przepisach odrębnych, w tym zakazu o którym mowa w pkt 3 lit. a),
- e) respektowania ograniczeń i zakazów określonych w przepisach odrębnych, a wynikających z położenia części północno - zachodniej obszaru objętego planem w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- f) zapewnienia w rozwiązaniach architektonicznych zabudowy terenów 1U1 i 4U3 akcentów architektonicznych w rejonach oznaczonych w rysunku planu,

3) zakaz:

- a) lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100,0 m od linii brzegowej rzeki Odry, ze względu na położenie obszaru objętego planem w obrębie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego,
- b) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
- c) lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z obsługą głównych sieci i urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej w obrębie wyznaczonych w planie przestrzeni technicznych tej infrastruktury,
- d) sadzenia drzew i krzewów w obrębie wyznaczonych w planie przestrzeni, o których mowa w lit. c), w celu umożliwienia dojazdu do sieci i urządzeń zawartych w tych przestrzeniach dla potrzeb konserwacyjnych,
- e) lokalizacji stacji paliw,
- f) lokalizacji usług uciążliwych,
- g) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- h) stosowania ogrodzeń prefabrykowanych, betonowych lub żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych, a ponadto wyższych aniżeli 1,5 m od terenu wzdłuż granic z drogami publicznymi,
- i) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków przemysłowych do wód otwartych, urządzeń melioracyjnych, drenarskich oraz bezpośrednio do gruntu,
- j) lokalizacji wysypisk lub składowisk odpadów,
- k) lokalizowania urządzeń reklamowych w formie wolnostojącej w obrębie terenów: 6KDG, 7KDD i 8KDD,

5. W zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się brak konieczności scaleń nieruchomości na obszarze objętym planem, przy czym dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości, z wykluczeniem terenów: 5U4, 6KDG, 7KDD i 8KDD.

6. W zakresie ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zachodnich części terenów: 1U1, 2U2 i 3U3, wynikające z ich położenia w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz strefy objętej zakazem lokalizacji nowych obiektów budowlanych - określone w przepisach odrębnych.

7. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu.

8. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez układ dróg publicznych oznaczonych symbolami:
 - a) KDG - droga główna,
 - b) KDD - drogi dojazdowe,
- 2) możliwość przebudowy układu jezdni drogi zawartej w terenie 6KDG w dostosowaniu do funkcji terenu,
- 3) obowiązek zapewnienia w obrębie każdej samodzielnie wydzielonej działki ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w dostosowaniu do zapotrzebowań wynikających ze specyfiki usług lub działalności produkcyjnej w wymiarze 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni usługowej lub produkcyjnej,
- 4) utrzymanie wyznaczonego w rysunku planu oznakowanego, turystycznego szlaku rowerowego.

9. W zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego gminnego systemu wodociągowego, z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych - do istniejącego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej opartego na grawitacyjnych kolektorach sanitarnych, przepompowni ścieków oraz kanale tłocznym, zawartych w wyznaczonych w rysunku planu przestrzeniach technicznych głównych sieci i urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej opartego na grawitacyjnym kolektorze deszczowym i urządzeniach podczyszczających, zawartych w wyznaczonych w rysunku planu przestrzeniach technicznych głównych sieci i urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej, za zgodą zarządcy tego systemu lub do szczelnych zbiorników retencyjnych do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacji deszczowej,
- 4) zaopatrzenie w gaz - w oparciu o gaz butlowy oraz docelowo o gaz ziemny w systemie sieciowym,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną (dla zapotrzebowanej orientacyjnie mocy ok. 300 kW) - z istniejącego systemu sieci niskiego napięcia oraz w razie potrzeb z przewidywanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, których lokalizacje dopuszcza się w obszarze objętym planem, dopuszczając ponadto możliwość lokalizacji innych obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu w energię elektryczną danego terenu,
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną - z własnych, lokalnych źródeł, z dopuszczeniem wykorzystania energii elektrycznej oraz innych, alternatywnych technologii, ograniczających do minimum emisję spalin do atmosfery,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej - poprzez istniejące i nowoprojektowane kanały technologiczne oraz poprzez inne wolnostojące urządzenia i obiekty nadawco - odbiorcze telekomunikacji,
- 8) sposób gromadzenia odpadów komunalnych - w indywidualnych pojemnikach na odpady stałe, a następnie wywóz tych odpadów w ramach gminnego systemu za pomocą specjalistycznego transportu,
- 9) sposób gospodarowania ewentualnymi odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 10) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej.

10. W zakresie ustaleń dotyczących bezpieczeństwa i obronności ustala się, iż w obszarze objętym planem nie przewiduje się wydziałonych urządzeń, budowli ani zabezpieczeń w zakresie bezpieczeństwa i obronności.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. W zakresie terenu 1U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren usług,
- 2) linie rozgraniczenia terenu, granice stref funkcjonalnych oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 3) podział na strefy funkcjonalne:
 - a) strefa lokalizacji usług administracji - oznaczona w rysunku planu symbolem "a",
 - b) strefa lokalizacji funkcji usługowo - produkcyjnych - oznaczona w rysunku planu symbolem "b",
 - c) strefa lokalizacji placów postojowych w zieleni dla obsługi funkcji usługowo - produkcyjnych o ograniczeniach w użytkowaniu ze względów ekofizjograficznych, infrastruktury technicznej i przepisów odrębnych - oznaczona w rysunku planu symbolem "c",
- 4) obowiązki:
 - a) uwzględniania wymogów, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 2,
 - b) utrzymania występujących w obrębie terenu głównych sieci i urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej, zawartych w wyznaczonych w rysunku planu przestrzeniach technicznych tej infrastruktury, z zakazem o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. c) i d) oraz z zastrzeżeniem, o którym mowa w pkt 7 lit. b),
 - c) ograniczenia powierzchni zabudowy samodzielnej działki budowlanej wydzielonej w obrębie strefy "a" i "b" w stosunku do powierzchni tej działki w wymiarze do 50%,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej aniżeli 15% powierzchni wydzielonej, samodzielnej działki budowlanej w obrębie strefy "a" i "b",
 - e) zapewnienia dostępu pieszo - rowerowego do rzeki Odry z drogi 8KDD wzdłuż północnej granicy terenu,
 - f) o którym mowa w §2 ust. 8 pkt 3,
- 5) zakazy, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 3, z wyłączeniem lit. k),
- 6) zwartą formę zabudowy i wysokości budynków w obrębie stref "a" i "b" - do 15,0 m,
- 7) dopuszczenie:
 - a) podziału terenu na samodzielne działki o minimalnej powierzchni 0,3 ha,
 - b) nieobowiązywania fragmentu przestrzeni technicznej infrastruktury technicznej wyznaczonego w rysunku planu w formie pasa o szerokości 5,0 m, zawartego w obrębie strefy "b", a dotyczącego istniejącego tłoczego kanału sanitarnego, w przypadku jego likwidacji oraz zmiany lokalizacji,
 - c) umieszczania urządzeń reklamowych, w tym wolnostojących i świetlnych oraz szyldów i tablic informacyjnych na budynkach lub ogrodzeniach,
 - d) wykorzystania przestrzeni położonych w granicach szczególnego zagrożenia powodzią oraz objętych zakazem lokalizacji nowych obiektów budowlanych jako placów postojowych w zieleni oraz innych form zieleni rekreacyjnej, pod warunkiem zapewnienia swobodnego dostępu do przestrzeni technicznych głównych sieci i urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej oraz spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - e) lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych, o których mowa w przepisach odrębnych oraz drobnej i nieuciążliwej produkcji w obrębie strefy "b",
 - f) lokalizacji usług administracji związanych z obsługą ruchu granicznego w obrębie strefy "a",
 - g) stosowania dachów wysokich w rozwiązaniach architektonicznych budynków o nachyleniach połaci do 40^o, z jednoczesnym ustanowieniem głównych kalenic w układzie równoległym do osi przyległej drogi,
- 8) dojazd do terenu - z drogi 8KDD, z dopuszczeniem wykorzystania istniejących zjazdów z drogi 6KDG za zgodą jej zarządcy,

9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

2. W zakresie terenu **2U2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren usług administracji,
- 2) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 3) obowiązki:
 - a) uwzględniania wymogów, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a), b), d) i e),
 - b) utrzymania występujących w obrębie terenu głównych sieci i urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej, zawartych w wyznaczonych w rysunku planu przestrzeniach technicznych tej infrastruktury, z zakazem o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. c) i d),
 - c) ograniczenia powierzchni zabudowy samodzielnej działki budowlanej w stosunku do powierzchni tej działki w wymiarze do 50%,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej aniżeli 10% powierzchni wydzielonej, samodzielnej działki budowlanej,
 - e) o którym mowa w §2 ust. 8 pkt 3,
- 4) zakazy, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 3, z wyłączeniem lit. k),
- 5) dopuszczenie:

- a) utrzymania i rozbudowy istniejącej zabudowy bez prawa jej nadbudowy oraz dopuszczenie budowy nowych budynków do wysokości zabudowy istniejącej, z jednoczesnym obowiązkiem nawiązania do architektury istniejącej zabudowy,
 - b) podziału terenu na działki o minimalnej powierzchni 0,3 ha,
 - c) wykorzystania przestrzeni położonych w granicach szczególnego zagrożenia powodzią oraz objętych zakazem lokalizacji nowych obiektów budowlanych jako placów postojowych w zieleni oraz innych form zieleni rekreacyjnej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - d) umieszczania urządzeń reklamowych, w tym wolnostojących i świetlnych oraz szyldów i tablic informacyjnych na budynkach lub ogrodzeniach,
- 6) dojazd do terenu - z drogi 7KDD, z dopuszczeniem wykorzystania istniejących zjazdów z drogi 6KDG za zgodą jej zarządcy,

7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

3. W zakresie terenu **3U3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren usług, z dopuszczeniem drobnej i nieuciążliwej produkcji,
- 2) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 3) obowiązki:
 - a) uwzględniania wymogów, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 2, z wyłączeniem lit. f),
 - b) utrzymania występujących w obrębie terenu głównych sieci i urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej, zawartych w wyznaczonych w rysunku planu przestrzeniach technicznych tej infrastruktury, z zakazem o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. c) i d),
 - c) doboru usług o takich profilach, które zapewniałyby maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu oraz ograniczenia jego wycinki do niezbędnego minimum,
 - d) ograniczenia powierzchni zabudowy samodzielnej działki budowlanej w stosunku do powierzchni tej działki w wymiarze do 25%,
 - e) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej aniżeli 60% powierzchni wydzielonej, samodzielnej działki budowlanej,

- f) o którym mowa w §2 ust. 8 pkt 3,
- 4) rozproszoną formę zabudowy oraz wysokość budynków - do 9,0 m,
- 5) zakazy, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 3, z wyłączeniem lit. k),
- 6) dopuszczenie:
 - a) podziału terenu na samodzielne działki o minimalnej powierzchni 0,5 ha,
 - b) umieszczania urządzeń reklamowych, w tym wolnostojących i świetlnych oraz szyldów i tablic informacyjnych na budynkach lub ogrodzeniach,
 - c) stosowania dachów wysokich w rozwiązaniach architektonicznych budynków o nachyleniach połaci do 40⁰,
 - d) drobnej i nieuciążliwej produkcji w wielkości do 20% łącznej powierzchni zabudowy samodzielnej działki,
- 7) dojazd do terenu - z istniejącej drogi przylegającej do terenu od strony wschodniej (działka nr 246/1), poza obszarem planu,
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

4. W zakresie terenu **4U3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren usług, z dopuszczeniem drobnej i nieuciążliwej produkcji,
- 2) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 3) obowiązki:
 - a) uwzględniania wymogów, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a), b) i f),
 - b) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wymiarze do 25%,
 - c) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej aniżeli 10% terenu,
 - d) o którym mowa w §2 ust. 8 pkt 3,
- 4) zwartą formę zabudowy oraz wysokość budynków - do 9,0 m,
- 5) zakazy, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. b), e), f), g), h), i) i j),
- 6) dopuszczenie:
 - a) podziału terenu na samodzielne działki o minimalnej powierzchni 0,1 ha,
 - b) umieszczania urządzeń reklamowych, w tym wolnostojących i świetlnych oraz szyldów i tablic informacyjnych na budynkach lub ogrodzeniach,
 - c) stosowania dachów wysokich w rozwiązaniach architektonicznych budynków o nachyleniach połaci do 40⁰, z jednoczesnym ustanowieniem głównych kalenic w układzie równoległym do osi przyległej drogi,
 - d) drobnej i nieuciążliwej produkcji w wielkości do 20% łącznej powierzchni zabudowy samodzielnej działki,
- 7) dojazd do terenu - z drogi 7KDD,
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

5. W zakresie terenu **5U4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren parkingu dla obsługi przyległych usług,
- 2) linie rozgraniczenia terenu - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 3) obowiązek uwzględniania wymogów, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit a) i b),
- 4) zakazy:
 - a) o których mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. c), d), e), f), h) i j),
 - b) podziału terenu,
 - c) lokalizacji budynków,

- 5) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych, sezonowych, niezwiązanych z gruntem obiektów dla obsługi parkingu,
- 6) dojazdu - z istniejącej drogi przylegającej do terenu od strony północnej,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

6. W zakresie terenu **6KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren publicznej drogi głównej,
- 2) linie rozgraniczenia terenu - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 3) obowiązek:
 - a) uwzględniania wymogów, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit a) i b),
 - b) utrzymania turystycznego szlaku rowerowego określonego graficznie w rysunku planu,
- 4) zakazy:
 - a) podziału terenu,
 - b) o których mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. k) oraz lokalizacji obiektów, urządzeń i elementów niezwiązanych z funkcją terenu - na podstawie przepisów odrębnych,
- 5) dopuszczenie:
 - a) o której mowa w §2 ust. 8 pkt 2,
 - b) realizacji obustronnych chodników,
 - c) przebudowy istniejących oraz budowy nowych, sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
 - d) zjazdów dla obsługi przyległych działek, za zgodą zarządcy drogi,
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej lub do gruntu.

7. W zakresie terenu **7KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren publicznej drogi dojazdowej w formie placu nawrotowego, zapewniającej dojazd do terenów 2U2 i 4U3, z przyległej od południa istniejącej drogi publicznej (działka nr 246/1),
- 2) linie rozgraniczenia terenu - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 3) obowiązek uwzględniania wymogów, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a) i b),
- 4) zakazy:
 - a) podziału terenu,
 - b) o których mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. k) oraz lokalizacji obiektów, urządzeń i elementów niezwiązanych z funkcją terenu - na podstawie przepisów odrębnych,
- 5) dopuszczenie przebudowy istniejących oraz budowy nowych, sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do gruntu.

8. W zakresie terenu **8KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren publicznej drogi dojazdowej, stanowiącej przedłużenie istniejącej od południa drogi publicznej (działki nr 167/14 i 239/18),
- 2) linie rozgraniczenia terenu - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 3) obowiązek uwzględniania wymogów, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit a) i b),
- 4) zakazy:
 - a) podziału terenu,
 - b) o których mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. k) oraz lokalizacji obiektów, urządzeń i elementów niezwiązanych z funkcją terenu - na podstawie przepisów odrębnych,

5) dopuszczenie:

- a) realizacji obustronnych chodników,
 - b) przebudowy istniejących oraz budowy nowych, sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej lub do gruntu.

§ 4. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 1% - dla terenów: KDG i KDD,
- 2) 30% - dla pozostałych terenów.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Cedyni.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

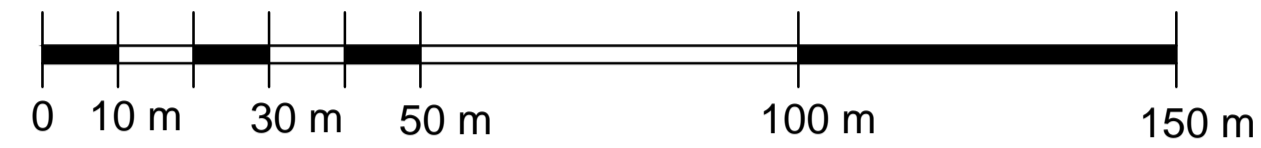
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Cedyni

Leon Ślawski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI OSINÓW DOLNY W GMINIE CEDYNIA

Załącznik nr 1 do
uchwały Nr XVIII/154/2012
Rady Miejskiej w Cedyni
z dnia 25.09.2012 r.

SKALA: 1:1000



LEGENDA

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM		TEREN USŁUG, z podziałem na strefy funkcjonalne:
	LINIE ROZGRANICZENIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU		(a) strefa lokalizacji usług administracji
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY		(b) strefa lokalizacji funkcji usługowo - produkcyjnych
	PRZESTRZENIE TECHNICZNE GŁÓWNYCH SIECI I URZĄDZEŃ PODZIEMNEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKAZEM LOKALIZACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NIEZWIĄZANYCH Z TĄ INFRASTRUKTURĄ		(c) strefa lokalizacji placów postojowych w zieleni dla obsługi funkcji usługowo - produkcyjnych o ograniczeniach w użytkowaniu ze względów ekofizjograficznych, infrastruktury technicznej i przepisów odrębnych
	GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ		TEREN PUBLICZNEJ DRÓGI GŁÓWNEJ
	OBSZARY OBJĘTE ZAKAZEM LOKALIZACJI NOWYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W PASIE O SZEROKOŚCI 100 m OD LINII BRZEGOWEJ RZEKI ODRY		TERENY PUBLICZNYCH DRÓG DOJAZDOWYCH
	GRANICA OBSZARÓW NATURA 2000 "DOLINA DOLNEJ ODRY" I "DOLNA ODRA"		
	GRANICE STREF FUNKCJONALNYCH TERENU "U1"		
	SZLAK ROWEROWY		
	AKCENTY ARCHITEKTONICZNE - REJONY LOKALIZACJI		



JEDNOSTKA PROJEKTOWA:
Architektoniczno - Urbanistyczna Pracownia Projektowa "ROMAX"
ul. Pankiewicza 5-7, 66-400 Gorzów Wlkp.
www.aupromax.eu

Główny projektant: mgr Łukasz Grzesiak
Projektant: mgr inż. arch. Roman Ropela

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/154/2012
Rady Miejskiej w Cedyni
z dnia 25 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej

Zadania własne gminy w zakresie komunikacji nie występują. Natomiast budowa urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji deszczowej jako rozwiązania docelowego, przewidywana jest do etapowej realizacji, bez konkretyzacji terminowej, w przypadku stwierdzenia braku możliwości wykorzystania istniejącego w obszarze planu systemu kanalizacji deszczowej. Natomiast przewidywane w planie inwestycje dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz z zakresu tzw. łączności publicznej przewidziane są do finansowania przez inwestorów zewnętrznych (administratorów tych systemów). Zaopatrzenie w energię cieplną nastąpi z własnych, lokalnych źródeł.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/154/2012
Rady Miejskiej w Cedyni
z dnia 25 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

1. Przedmiotowy plan miejscowy podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach 6 – 27.08.2012 r., z możliwością składania uwag do 10.09 br. Jednocześnie ze względu na duże zastrzeżenia co do zawartości merytorycznej projektu planu miejscowego oraz stosunkowo duże zainteresowanie społeczne wyłożonym planem miejscowym, jak także z potrzeby pełnego upublicznienia informacji o dyskusji publicznej, we wskazanym powyżej okresie wyłożenia do publicznego wglądu odbyły się dwie dyskusje publiczne, odpowiednio w dniu 20.08 i 3.09., co przyczyniło się do szczególnego wysłuchania wszystkich Zainteresowanych w toku procedowania planu miejscowego.

2. Do projektu przedmiotowego planu miejscowego w toku wyłożenia do publicznego wglądu zgłoszono 1 uwagę, składającą się z kilku odrębnych elementów.

3. Uwaga ta porusza różne zagadnienia związane z procedowanym planem miejscowym, tj. w zakresie tworzenia miejsc parkingowych w pasie 100 m od rzeki Odry objętym zakazem lokalizacji obiektów budowlanych; weryfikacji zapisów dotyczących inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; weryfikacji zapisów dotyczących zakazu lokalizacji stacji paliw; zmiany zapisów dotyczących przeznaczenia terenu pod usługi administracji; weryfikacji zapisów dotyczących możliwości bezpośredniego połączenia drogi 8KDD z drogą 6KDG; weryfikacji zapisów dotyczących 30% opłaty planistycznej czy też w zakresie potrzeby korekty rysunku planu (szczegółowy opis uwag zawiera lista nieuwzględnionych uwag, jako integralny element dokumentacji planistycznej niniejszego planu miejscowego).

4. Uwaga z racji poruszanej problematyki ma charakter merytoryczny, dotyczący bezpośrednio ustaleń zawartych w planie.

5. Rada Miejska w Cedyni, po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag przedłożoną przez Burmistrza Cedyni, i uwzględniając częściowo element uwagi dotyczący dopuszczenia lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie wyznaczonego w planie terenu 2U2, z jednoczesnym doprecyzowaniem brzmienia zapisu w planie z „miejsc parkingowych” na „place postojowe”, postanowiła o podtrzymaniu ustaleń zawartych liście nieuwzględnionych uwag przedłożonej do projektu planu miejscowego.