

UCHWAŁA NR/...../17
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia 2017 r.

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy usługowej w zieleni w Krosinku.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy usługowej w zieleni w Krosinku, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy usługowej w zieleni w Krosinku, opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) **dominancie urbanistycznej** – należy przez to rozumieć budynek bądź część budynku wyróżniające się wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne i do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce podzieloną przez powierzchnię tej działki;
- 4) **połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć symetryczne połacie nachylone względem najwyższej kalenicy dachu budynku mieszkalnego;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów, zadaszeń, wiatrołapów;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji

- gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym;
 - 10) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
 - 11) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego najniższej położonej 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 przekrycia.

§ 3 Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej w zieleni, oznaczone na rysunku symbolami **1U/ZP, 2U/ZP, 3U/ZP, 4U/ZP**;
- 2) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku symbolami **1ZI, 2ZI**;
- 3) teren wód powierzchniowych i zieleni, oznaczony na rysunku symbolem **WS/ZP**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**.

§ 4 W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne, w tym:
 - a) reklam wolnostojących z zastrzeżeniem pkt 3;
 - b) wiat i garaży wolnostojących,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - d) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych,
 - e) oświetlenia obiektów w sposób powodujący oślepianie uczestników ruchu;
 - f) stosowania oświetlenia powodującego zanieczyszczenie nieba światłem;
- 2) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 3 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych i reklam o powierzchni nie większej niż 3 m² z uwzględnieniem pkt 1 lit. a;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów o całkowitej powierzchni sprzedaży przekraczającej 300 m²;
- 5) dla elewacji jednolity kolor pastelowy z palety białej, żółtej lub brązowej;
- 6) krycie dachów stromych materiałami w kolorze z palety czerwonej, brązowej lub szarej.

§ 5 W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;

- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach;
- 4) lokalizację szpalerów lub rzędów drzew, zgodnie z rysunkiem;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 6) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami o odpadach;
- 7) dopuszczenie lokalizacji stawów i oczek wodnych na terenach **U/ZP**;
- 8) dla istniejącej zabudowy zagrodowej zlokalizowanej na terenie działki nr 280/6 obręb Krosinko, dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 9) dla terenów **U/ZP** w przypadku lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży dopuszczalne poziomy hałasu dla tych obiektów jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 10) dla terenów **U/ZP** w przypadku lokalizacji hoteli dopuszczalne poziomy hałasu dla tych obiektów jak dla terenów przeznaczonych pod budynki zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 11) dla terenów **U/ZP** w przypadku lokalizacji obiektów z zakresu sportu i rekreacji poziomy hałasu dla tych obiektów jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 12) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych na terenie biologicznie czynnym oraz na terenie zieleni izolacyjnej.

§ 6 W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla obszarów archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych lub ratowniczych badań wykopaliskowych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowania terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7 W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 15.

§ 8. 1. Na terenach zabudowy usługowej w zieleni, oznaczonych na rysunku symbolami **1U/ZP, 2U/ZP, 3U/ZP, 4U/ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) dla istniejących budynków lub ich części położonych poza liniami zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę bez zmiany obrysu zewnętrznego budynku;
- 3) lokalizację zabudowy usługowej w zakresie hotelarstwa, gastronomii, turystyki i agroturystyki, sportu i rekreacji;
- 4) zakaz lokalizacji hal garażowych w kondygnacjach nadziemnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych;

- 6) dopuszczenie zachowania z możliwością przebudowy istniejących budynków mieszkalnych i inwentarskich na terenie **3U/ZP**;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni terenu, przy czym powierzchnia jednego wolnostojącego budynku usługowego nie może przekroczyć 5 000 m²;
- 8) intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,01 do 0,5;
- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% powierzchni terenu;
- 10) wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu połączenia dachowej, a także nie więcej niż 75,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 12;
- 11) dopuszczenie lokalizacji dominanty urbanistycznej na terenie **2U/ZP**, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, o wysokości do 15 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 45 m do najwyższego punktu połączenia dachowej, a także nie więcej niż 108 m n.p.m. do najwyższego punktu połączenia dachowej oraz powierzchni w rzucie poziomym dla każdej kondygnacji nie większej niż 600 m²;
- 12) stosowanie dowolnych kątów nachylenia połączenia dachowych;
- 13) w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia połączenia dachowych powyżej 20° pokrycie dachu – strzecha, blacha, dachówka lub materiał dachówkopodobny;
- 14) wysokość ogrodzenia działek od strony dróg publicznych – nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
- 15) wysokość ogrodzenia nie wymienionego w pkt 15 – nie więcej niż 2 m;
- 16) w zakresie zasad podziału działek minimalna szerokość frontu działki wynosi 50 m;
- 17) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 10.000 m²;
- 18) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla obiektów gastronomii 4 stanowiska na 10 miejsc w lokalu,
 - b) dla obiektów hotelarskich 25 stanowisk na 100 łóżek, w tym:
 - nie mniej niż 2 stanowiska na każdy apartament,
 - 3 stanowiska dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - c) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. a-b, 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej 5 stanowisk na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 19) dla zabudowy usługowej wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 19;
- 20) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg wewnętrznych;
- 21) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 22) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych lub dojazdów, na następujących zasadach:
 - a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - b) minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi: 6,0 m,
 - c) wyznaczenie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - d) wyznaczenie w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m.
- 23) sytuowanie instalacji fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków;
- 24) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru szyldów i tablic informacyjnych.

2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 17-18 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy.

§ 9 Na terenach zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku symbolami **1ZI**, **2ZI** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację nasadzeń składających się z zieleni nisko i wysoko piennej, z gatunków rodzimych roślinności liściastej i iglastej, tworzących barierę wizualną i psychoakustyczną;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 4) zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 7) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg wewnętrznych i drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 10 Na terenie wód powierzchniowych i zieleni, oznaczonego na rysunku symbolem **WS/ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejącego Kanału Olszynka;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych;
- 3) lokalizację mostu w strefie wyznaczonej na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przystani kajakowej w strefie wyznaczonej na rysunku planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zieleni izolacyjnej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji placów gier i zabaw dla dzieci, miejsc biwakowych, parkingów rowerowych, zadaszeń, stołów, ławek i innych urządzeń turystycznych.

§ 11 Na terenach dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW** i **3KDW** ustala się:

- 1) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 2) obowiązek / konieczność wprowadzenia zieleni w pasy drogowe;
- 3) zakaz sytuowania stanowisk postojowych;
- 4) sytuowanie dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1-2 elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 6) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 12 Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 13 W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) powierzchnię działki budowlanej zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów;
- 2) szerokość frontów działek budowlanych zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów, dla terenów, dla których plan nie ustala szerokości frontów - dowolna szerokość frontów działek budowlanych;

- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 90°.

§ 14 Nie podejmuje się ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 15 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, pieszo-jezdni, chodników z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 4) na terenach dróg wewnętrznych stosowanie organizacji ruchu i rozwiązań umożliwiających sprawne i najmniej kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu;
- 5) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów dróg oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie do nich dostępu;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 3) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg wewnętrznych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, lub dreno-kolektorów gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych;
- 5) obowiązek wyposażenia terenów **U/ZP** w kanalizację deszczową umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych w podziemnych zbiornikach z możliwością ich wtórnego wykorzystywania do celów bytowo – gospodarczych;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 9) zakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako napowietrznych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 11) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 12) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, przy czym w przypadku projektowania stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować w poziomie przyziemia nie niżej niż przyległy poziom terenu, w przypadku stacji wolnostojących typu miejskiego grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni 40 do 70 m²;
- 13) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii.

§ 17 Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 18 Dla terenu objętego planem ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19 Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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