

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE  
z dnia .....

**w sprawie 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 502) **Rada Miejska w Mosinie uchwala**, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy usługowej w zieleni w Krosinku zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, uchwalonego uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – *załącznik nr 1*;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – *załącznik nr 2*;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – *załącznik nr 3*;
  - 4) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 4*.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

## § 2

Ilekcroć w uchwale jest mowa 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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar dopuszczalnej lokalizacji budynków;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej, krzewów oraz zieleni niskiej z wykorzystaniem gatunków zimozielonych.

## § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

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

## § 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się zakaz lokalizacji:
  - 1) obiektów tymczasowych;
  - 2) ogrodzeń pełnych;
  - 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 300 m<sup>2</sup>;
2. Ustala się:
  - 1) stosowanie jednolitego koloru elewacji;

- 2) w przypadku zastosowania dachów stromych, krycie dachów materiałami w kolorach z palety czerwonej, brązowej lub szarej.

## § 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz ochrony powierzchni ziemi i gleby przed zanieczyszczeniami, a w przypadku ich zanieczyszczenia, rekultywację przy uwzględnieniu zapisów planu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację szpalerów lub rzędów drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stawów i oczek wodnych na terenach **U/ZP**;
- 6) dla terenów **U/ZP** w przypadku lokalizacji obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 7) dla terenów **U/ZP** w przypadku lokalizacji hoteli dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 8) dla terenów **U/ZP** w przypadku lokalizacji obiektów z zakresu sportu i rekreacji dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 9) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dojeżdż, dojazdów, dróg wewnętrznych na terenie biologicznie czynnym oraz na terenach **ZI**;
- 10) nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 Pradolina Warszawa-Berlin i ochrona zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

## § 6

W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

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

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych.

## § 8

1. Dla terenów zabudowy usługowej w zieleni, oznaczonych na rysunku symbolami **1U/ZP**, **2U/ZP** i **3U/ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej w zakresie hotelarstwa, gastronomii, turystyki i agroturystyki, sportu i rekreacji wraz z uzupełniającymi parkingami;
- 2) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 3) zakaz lokalizacji hal garażowych w kondygnacjach nadziemnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
- 5) dla istniejących budynków zlokalizowanych na terenie **3U/ZP**, dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu w tym z zachowaniem ustalonych linii zabudowy;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 5% powierzchni terenu, przy czym powierzchnia jednego wolnostojącego budynku usługowego nie może przekroczyć 2500 m<sup>2</sup>;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni terenu;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m, a także nie więcej niż 75,0 m n.p.m., z uwzględnieniem lit. b;
  - b) na terenie **1U/ZP** dopuszczenie lokalizacji dominanty urbanistycznej o wysokości zabudowy do 45 m do najwyższego punktu połaci dachowej, a także nie więcej niż 108 m n.p.m. do najwyższego punktu połaci dachowej, przy czym dla każdej kondygnacji ponad trzecią kondygnację nadziemną, wielkość powierzchni w rzucie poziomym nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem dla ostatniej kondygnacji wielkości powierzchni w rzucie poziomym maksymalnie 250 m<sup>2</sup>;
- 10) stosowanie dowolnych kątów nachylenia połaci dachowych;
- 11) w przypadku zastosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° pokrycie dachu – strzecha, blacha, dachówka lub materiał dachówkopodobny;
- 12) wysokość ogrodzenia działek od strony dróg publicznych – nie więcej niż 1,50 m, wyłącznie jako ogrodzenia ażurowe;
- 13) wysokość ogrodzenia nie wymienionego w pkt 12 – nie więcej niż 2 m;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 10000 m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu nie mniejszą niż 50 m;
- 15) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 14 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy;
- 16) 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 50 stanowisk na 100 łóżek, w tym:
    - nie mniej niż 3 stanowiska dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - c) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. a-b, 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej 5 stanowisk na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - e) dla zabudowy usługowej wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w lit. a-d;
- 17) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;

- 18) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych o powierzchni do 2500 m<sup>2</sup>;
  - 19) dopuszczenie sytuowanie instalacji fotowoltaicznych wyłącznie jako urządzeń innych niż wolnostojące, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 20) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących rowów melioracyjnych.
2. Dla terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku symbolami **1ZI**, **2ZI** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- 1) lokalizację nasadzeń składających się z zieleni nisko i wysoko piennej, z gatunków rodzimych roślinności liściastej i iglastej, tworzących barierę wizualną;
  - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni terenu;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
  - 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu wód powierzchniowych i zieleni, oznaczonego na rysunku symbolem **WS/ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- 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;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów zaplecza sanitarnego, z dachami płaskimi o kącie nachylenia połaci dachowych do 5° i o wysokości maksymalnie 3,0 m;
  - 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 0,1 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu;
  - 10) przy zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia położenia części terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – p=1%.

4. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW** i **3KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
  - 3) dopuszczenie wprowadzenia zieleni w pasy drogowe;
  - 4) zakaz sytuowania stanowisk postojowych;
  - 5) sytuowanie dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 2-3 elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

## § 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina” o nr złoża 768;
- 2) na terenie **WS/ZP** wskazuje się: granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ustala się nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

## § 10

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - 1) minimalną szerokość frontu działki dla terenów **U/ZP** – 50 m,
  - 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki dla terenów **U/ZP** – 10000 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.
2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## § 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

## § 12

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 drogowej;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 3) obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu **1U/ZP** – z drogi publicznej znajdującej się poza obszarem opracowania planu oraz z przyległych dróg wewnętrznych **1KDW** i **2KDW**;
  - b) dla terenów **2U/ZP** oraz **3U/ZP** – z drogi publicznej znajdującej się poza obszarem opracowania planu oraz z przyległej drogi wewnętrznej **3KDW**;

## § 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 budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników



- retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu, przy czym ustala się:
    - a) zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) strefy kontrolowane dla sieci gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, z uwzględnieniem zapisu pkt 12 oraz z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z uwzględnieniem zapisu §8 ust. 1 pkt 19 oraz z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) uwzględnienie zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 11) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
  - 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 13) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych w podziemnych zbiornikach z możliwością ich wtórnego wykorzystywania do celów bytowo – gospodarczych;
  - 14) zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

### **§ 17**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustala się, że ustalenia zawarte w § 2 pkt 4, § 4 ust. 1 pkt 2 i § 8 ust. 1 pkt 12 i pkt 13, zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **§ 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.