

**UCHWAŁA NR XLII/345/05
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia 2 czerwca 2005 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Wodnej w Mosinie, obejmującego teren działek o nr ewid. 509/2, 510/2 i część działki o nr ewid. 509/1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Wodnej w Mosinie, obejmującego teren działek o nr ewid. 509/2, 510/2 i część działki o nr ewid. 509/1”.
2. Granice obszaru objętego uchwałą, o której mowa w ust. 1, stanowią granice działek o numerach ewidencyjnych 509/2 i 510/2 oraz części działki o nr ewid. 509/1, o łącznej powierzchni 0,27 ha.
3. Obszar i zakres opracowania zmiany planu są zgodne z uchwałą nr XXI/173/04 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany planu oraz z uchwałą Nr XLVIII/365/98 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 9 czerwca 1998 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Mosina.
4. Zmiana planu miejscowego składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:
 - 1) rysunku zmiany planu – w skali 1:1000 – stanowiącego załącznik nr 1;
 - 2) niepublikowanych załączników dotyczących rozstrzygnięć: o sposobie rozpatrzenia uwag składanych do projektu planu, rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania. Rozstrzygnięcia znajdują się w dokumentacji prac planistycznych.

ROZDZIAŁ II

Przepisy ogólne

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. zmianie planu – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;

3. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mosinie;
4. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
5. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
6. przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573);
7. powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy, oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².

§ 3.

1. Zakres opracowania zmiany planu obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:
 - 1) określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 6) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętej planem;
 - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Zakres opracowania nie obejmuje zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Ustala się, że zakres opracowania nie obejmuje zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, ponieważ wyżej wymieniony zakres opracowania nie ulega zmianie w niniejszym planie i obowiązują ustalenia planu, o którym mowa w § 15.

§ 4.

Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

1. granice obszaru objętego opracowaniem,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,

3. nieprzekraczalne linie zabudowy,
4. kierunki kalenic dachowych,
5. pas terenu wzdłuż linii elektroenergetycznej 15 kV wolny od zabudowy.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 5.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MU.
Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje łączenie obu funkcji podstawowych w jednym obiekcie oraz urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej.
2. Adaptuje się istniejącą ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KD.

§ 6.

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych. W tym celu należy respektować parametry i wskaźniki określone w § 9, a ponadto stosować lokalne detale, konwencjonalną kolorystykę i charakterystyczne rozwiązania materiałowe – jasne kolory tynków, znaczący udział drewna i kamienia naturalnego w płaszczyznach elewacji i ogrodzeń.
2. W zagospodarowaniu działek należy stosować gatunki roślin, charakterystyczne dla danego siedliska przyrodniczego. Należy zadbać o jak największą różnorodność gatunków i właściwą kompozycję zieleni.
3. Elementy małej architektury i nawierzchnie stosować w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów.

§ 7.

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

1. Zakazuje się przekraczania wskaźników intensywności zabudowy, określonych w § 9 ust. 1 pkt 1 i 2.
2. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się obowiązek uzgodnienia dokumentacji projektowej obiektów budowlanych wymienionych w przepisach szczególnych.
3. Zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu.
4. Zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu.
5. Wody opadowe do czasu budowy kanałów deszczowych odprowadzać indywidualnie na teren działki.
6. Odbiór ścieków sanitarnych będzie się odbywał siecią kanałów sanitarnych poprzez lokalne przepompownie ścieków do oczyszczalni ścieków dla miasta Mosiny. Do czasu budowy kanałów sanitarnych dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników na działce.

7. Należy wprowadzić zieleń ozdobną i zakrzewienia na granicy działek. Stosować gatunki roślin, dostosowane do lokalnego siedliska przyrodniczego.
8. Przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
9. Odpady komunalne i komunalno-podobne należy gromadzić w granicach posesji w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.

§ 8.

Określa się następujące wymogi wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Elementy zagospodarowania działek typu: bramy, forma grafiki numeracji domów, miejsca na odpady, powinny być zbliżone w doborze materiału i kolorystyki do materiałów i kolorystyki stosowanej w okolicy.
2. Na terenie działek wprowadzić zieleń przydomową w części frontowej oraz domową w postaci zielonych balkonów, werand, tarasów.
3. Dla utrzymania ładu przestrzeni publicznej należy egzekwować od właścicieli wymóg porządku na terenie przyległym do nieruchomości oraz estetycznego wyglądu ścian i pokryć dachowych.

§ 9.

1. Ustala się wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 35% powierzchni działki.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - 6 m od frontowych krawędzi działek wzdłuż dróg dojazdowych KD.
3. Ustala się następujące parametry dotyczące budynków mieszkalnych:
 - 1) zakazuje się lokalizowania na działce więcej niż 1 budynku mieszkalnego;
 - 2) wysokość zabudowy – parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekraczać 10 m;
 - 3) dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym. Obowiązuje, zgodne z rysunkiem planu, ustawienie kalenicy dachowych.
4. W przypadku rezygnacji z budynku mieszkalnego, ustala się warunki i parametry dotyczące budynku usługowego w nawiązaniu do zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z ust. 3 pkt 2 i 3.
5. Dla budynków usługowych dobudowanych do budynków mieszkalnych, ustala się następujące warunki i parametry:
 - 1) funkcja usługowa może być umieszczona w obrębie części kubatury budynku mieszkalnego lub w budynku dobudowanym do budynku mieszkalnego od strony bocznej lub tylnej. Dla budynków usługowych obowiązują parametry określone dla budynków mieszkalnych – ust. 3 pkt 2 i 3.
6. Ustala się następujące warunki i parametry dotyczące garaży:
 - 1) zakazuje się lokalizowania na działce więcej niż jednego wolnostojącego garażu;

- 2) wysokość – 1 kondygnacja z poddaszem, przy czym wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może być wyższa niż 6 m;
- 3) dachy nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych lub usługowych;
- 4) dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub usługowego.

§ 10.

Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości:

1. Likwiduje się istniejący podział terenu, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu podziałów na działki budowlane pod warunkiem, że nie spowoduje ona zmniejszenia obecnej wielkości działek o więcej niż 10 %.
3. Dopuszcza się łączenie działek.
4. Zakazuje się wtórnych podziałów działek.

§ 11.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Komunikacja:
 - 1) dla obsługi komunikacyjnej terenu ustala się układ drogowy, który tworzą:
 - od południa istniejąca ulica dojazdowa – ul. Świerkowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KD;
 - od północy istniejąca ulica dojazdowa – przedłużenie ul. Paderewskiego, oznaczona na rysunku planu symbolem KD.
 - 2) ustala się zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 509/2 i części działki nr ewid. 509/1, zgodnie z rysunkiem planu. Część terenu przeznaczonego poprzednio pod drogę, obecnie przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej.
2. Zaopatrzenia w wodę ustala się z istniejących w tym rejonie sieci wodociągowych Ø 160 mm.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się docelowo odbiór ścieków poprzez system przepompowni i kanałów sanitarnych oczyszczalni ścieków dla miasta Mosiny. Do czasu realizacji wyżej wymienionej inwestycji dopuszcza się szczelne zbiorniki na działce.
4. Wody opadowe do czasu budowy kanałów deszczowych odprowadzać indywidualnie na teren działki.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejącej sieci. Wzdłuż linii energetycznej 15 kV, ustala się strefę wolną od zabudowy po 7,5 m od osi linii.
6. Dla zaopatrzenia w ciepło należy preferować proekologiczne źródła spalania paliw.
7. Ustala się w zakresie telekomunikacji:
 - 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg,
 - 2) istnieje możliwość przebiegu linii telefonicznych poza liniami rozgraniczającymi drogi, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej.
8. Dopuszcza się lokalizowanie na terenie urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię

elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia.

9. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 12.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), dla terenu będącego w granicach opracowania, ustala się jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

§ 14.

Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym nr 1 – rysunek planu, stanowiącym integralną część uchwały, podlegają ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 15.

Uchwała, o której mowa w § 14, staje się obowiązującym aktem prawnym łącznie z ustaleniami „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulicy Wodnej w Mosinie”, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIX/415/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 162, poz. 4488), w części, która nie jest sprzeczna z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

§ 16.

Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

RADCA PRAWNY

mgr Zygmunt Kmiecik

Przewodniczący Rady

mgr Przemysław Pniewski

UZASADNIENIE

„Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Wodnej w Mosinie, obejmującego teren działek o nr ewid. 509/2, 510/2 i część działki o nr ewid. 509/1” opracowana została zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1561 z późn. zm.);
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.);
- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573);
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.);
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2063 z późn. zm.);
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską w Mosinie uchwały **nr XXI/173/04** z dnia **25 lutego 2004 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rej. ul. Wodnej w Mosinie, dz. nr ewid. 510/2, 509/2 i cz. dz. nr ewid. 509/1.

Autorem planu jest Pani Maria Kaczmarek – upr. Nr 923/89 nr członka Z.O.I.U. – Z 131.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Plan jest zgodny z zapisami studium i z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej.

W dniach od 1 października do 7 grudnia 2004 r. został on udostępniony do opinii i uzgodnień przy uwzględnieniu ustaleń art. 17 pkt 6, pkt 7, pkt 9 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu planu sporządzono prognozę wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 stycznia do dnia 1 lutego 2005 r., nie wpłynęły uwagi.

Uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych, zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa.

BURMISTRZ

mgr Zofia Springer