

**UCHWAŁA NR XLII/344/05
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia 2 czerwca 2005 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
zabudowy mieszkaniowej w rej. ul. Wodnej w Mosinie, działka nr geod. 514.**

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. Uchwala się „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rej. ul. Wodnej w Mosinie, działka nr geod. 514, obejmującego teren działek o nr ewid. 514/1 do 514/13”.
2. Granice obszaru objętego uchwałą, stanowią granice działek o numerze ewidencyjnym 514/1 do 514/13 w miejscowości Mosina, o łącznej powierzchni 1,3 ha.
3. Podział działki o nr ewid. 514 na oznaczenia od 514/1 do 514/13, nastąpił w oparciu o „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rej. ulicy Wodnej w Mosinie, dz. nr geod. 514”, zatwierdzony uchwałą Nr VI/70/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 stycznia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 9, poz. 151). Plan ten jest przedmiotem niniejszej częściowej zmiany.
4. Obszar i zakres opracowania zmiany planu są zgodne z uchwałą nr XXI/172/04 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.
5. Zmiana planu miejscowego składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 oraz niepublikowanych załączników do:
 - 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.

RADCA PRAWNY

mgr Zygmunt Kmiecik

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 2.

Ilekcioć 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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
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 uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia 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) zasady rozbudowy systemu infrastruktury technicznej;
 - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.
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 szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości oraz określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy z uwagi na nie występowanie wymienionych terenów i obiektów w obszarze opracowania.

3. Ustala się, że zakres opracowania nie obejmuje:
 - 1) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 2) określenia stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, ponieważ w związku z uchwaleniem niniejszej zmiany miejscowego planu, nie ulegnie zmianie wartość nieruchomości objętych zmianą.

§ 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. linie podziałów wewnętrznych,
5. kierunki kalenic dachowych.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 5.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN wraz z budynkiem garażowo-gospodarczym. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić usługi bytowe: handel, mała gastronomia, drobne rzemiosło, usługi turystyczne, urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej.
2. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej wraz z budynkiem lub pomieszczeniem garażowo-gospodarczym, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MU i 2MU. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje łączenie obu funkcji podstawowych w jednym obiekcie oraz urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej.

§ 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.

Wprowadza 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. Zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu.
3. Usługi stanowiące przeznaczenie podstawowe, zgodnie z § 5 ust. 2, nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu.
5. Wody opadowe, do czasu budowy kanałów deszczowych, odprowadzać indywidualnie na teren działki.
6. Dla zaopatrzenia w ciepło należy preferować proekologiczne źródła spalania paliw.
7. Odpady komunalne i komunalno-podobne należy gromadzić w granicach posesji, w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.
8. 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.
9. Należy wprowadzić zieleni ozdobną oraz zakrzewienia na granicy działek. Stosować rodzime gatunki roślin, dostosowane do lokalnego siedliska przyrodniczego.

§ 8.

Określa się następujące wymogi wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznej konsekwentnie przestrzegać zasad dotyczących miejsca i formy w rozmieszczeniu tablic z nazwami ulic.
2. Reklamy na budynkach i reklamy wolnostojące należy objąć określonymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki. Reklamy wolnostojące wzdłuż drogi należy umieszczać na standardowych stelażach przy zachowaniu jednolitej wysokości nie zagrażającej bezpieczeństwu na drogach.
3. Elementy zagospodarowania działek typu: bramy, forma grafiki numeracji domów, miejsca na odpady powinny być zbliżone w doborze materiałem i kolorystyce do materiałów i kolorystyki stosowanej w okolicy.
4. Zakazuje się stosowania ogrodzeń w formie litego muru lub prefabrykatów betonowych uniemożliwiających wgląd na działki.
5. Na terenie działek wprowadzić zieleni przydomową w części frontowej oraz domową w postaci zielonych balkonów, werand, tarasów.
6. 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 40% powierzchni działki na terenach MN i 50% powierzchni działki na terenach MU;

- 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 45% powierzchni działki na terenach MN i 35% powierzchni działki na terenach MU.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od frontowych krawędzi działek wzdłuż ulic dojazdowych KD oraz ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem KL.
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 kalenic dachowych.
4. 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.
5. Ustala się następujące warunki i parametry dotyczące garaży i budynków gospodarczych:
 - 1) zakazuje się lokalizowania na działce więcej niż jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub 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.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej \varnothing 160 mm.
2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się docelowo odbiór ścieków poprzez system przepompowni i kanałów sanitarnych do oczyszczalni ścieków dla miasta Mosiny. Do czasu realizacji wyżej wymienionej inwestycji dopuszcza się szczelne zbiorniki na działce.
3. Wody opadowe do czasu budowy kanałów deszczowych odprowadzać indywidualnie na teren działki.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejącej sieci.
5. Dla zaopatrzenia w ciepło należy preferować proekologiczne źródła spalania paliw.
6. Ustala się w zakresie telekomunikacji:
 - 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci ułożonej w liniach rozgraniczających dróg,
 - 2) istnieje możliwość przebiegu linii telefonicznych poza liniami rozgraniczającymi drogi, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej.
7. Dopuszcza się lokalizowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia.
8. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 11.

Do czasu zrealizowania określonego w planie zagospodarowania terenu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolnicze.

ROZDZIAŁ III**Przepisy końcowe****§ 12.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

§ 13.

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.

§ 14.

Uchwała, o której mowa w § 13, staje się obowiązującym aktem prawnym łącznie z uchwałą Nr VI/70/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 stycznia 1999 r. zatwierdzającą „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rej. ulicy Wodnej w Mosinie, dz. nr geod. 514” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 9, poz. 151), w zakresie § 7 dotyczącego komunikacji oraz § 9 dotyczącego ustalenia stawki służącej naliczaniu jednorazowych opłat.

§ 15.

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 w rej. ul. Wodnej w Mosinie, działka nr geod. 514, obejmującego teren działek o nr ewid. 514/1 do 514/13” 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. 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 Nr 204, poz. 2086).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską w Mosinie uchwały **nr XXI/172/04** z dnia **25 lutego 2004 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rej. ul. Wodnej w Mosinie, działka nr geod. 514.

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

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Jest on 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. był 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 1 lutego 2005 r., nie wpłynęły uwagi.

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

Burmistrz

mgr Zofia Springer