

4608

UCHWAŁA NR LXIV/441/10 RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE

z dnia 29 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy siedliskowej z działalnością agroturystyczną we wsi Krosno, obejmującego część działki nr ewid. 353

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), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139 z późn. zm.) oraz art. 85 ust. 2 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 uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy siedliskowej z działalnością agroturystyczną we wsi Krosno, obejmujący obszar części działki o nr ewid. 353.

2. Zakres obowiązywania planu, o którym mowa w ust. 1, określa granica obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

Rozdział I Przepisy ogólne

§2. Przedmiotem ustaleń planu, o którym mowa w §1, są:

1) teren zabudowy siedliskowej z działalnością agroturystyczną, oznaczony na rysunku planu symbolem RM/U;

2) teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW oraz zasady obsługi komunikacyjnej;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§3. Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139 z późn. zm.);

2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mosinie;

4) zabudowie siedliskowej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny oraz budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;

6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

7) przedsięwzięciach mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy przez to rozumieć te przedsięwzięcia określone w przepisach odrębnych;

8) dopuszczalnych poziomach hałasu – należy rozumieć dopuszczalne poziomy hałasu zdefiniowane w przepisach odrębnych;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oddzielającą przestrzeń w jakiej mogą się znajdować budynki od przestrzeni, na której nie ma możliwości zabudowy;

10) reklamie – należy przez to rozumieć wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

11) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający dwie podstawowe połacie dachowe o przeciwnych spadkach łączące się wzdłuż kalenicy, z dopuszczeniem uzupełnienia mniejszymi połaciami wynikającymi z kształtu rzutu budynku lub wynikającymi z zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, naczółki itp. W przypadku zastosowania dachu dwuspadowego w bryle budynku pojawiają się trójkątne lub trapezowe, w przypadku zastosowania naczółków, zamknięcia elewacji szczytowych;

12) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej trzy podstawowe połacie dachowe o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenicy. W przypadku rozczłonkowanego rzutu budynku lub zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, itp., podstawowe połacie mogą być uzupełniane mniejszymi połaciami o podobnych spadkach;

13) dachu stromym – należy przez to rozumieć

dach o nachyleniu 12o lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale - powyżej 12o.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

§5. 1. Ustala się teren zabudowy siedliskowej z działalnością agroturystyczną, oznaczony na rysunku planu symbolem RM/U.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa siedliskowa oraz usługi: budynki lub pomieszczenia w obrębie zabudowy siedliskowej, związane z obsługą turystów - o charakterze hotelowym i gastronomicznym. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić budowle związane z produkcją rolniczą lub rekreacją oraz urządzeniami infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej.

3. Przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wszelkie oddziaływania związane z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. W zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, iż teren zabudowy siedliskowej z działalnością agroturystyczną, oznaczony na rysunku planu symbolem RM/U, należy do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych. Zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych dla tej kategorii w przepisach odrębnych.

5. Masy ziemne, powstałe w wyniku fundamentowania, należy gromadzić w wyznaczonym miejscu i zagospodarować w obrębie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu.

7. Odpady należy gromadzić w granicach posesji w sposób selektywny i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

8. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

9. Reklamy o jednolitych standardach grafiki, li-
ternictwa i kolorystyki dopuszcza się wyłącznie na ogrodzeniach działki od strony terenu drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW. Dopuszcza się zastosowanie peł-

nego ogrodzenia od strony terenu KDW. Pozostałe ogrodzenia wyłącznie ażurowe.

10. Zakazuje się podziału terenu RM/U na mniejsze działki budowlane.

11. Na terenie RM/U ustala się następujące lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW – 10 m zgodnie z rysunkiem planu;

b) od terenu lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 15 % powierzchni terenu RM/U;

3) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 45 % powierzchni terenu RM/U;

4) parametry projektowanych budynków: mieszkalnego oraz budynków związanych z działalnością agroturystyczną:

a) gabaryt pionowy: parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10 m z dopuszczeniem podpiwniczenia. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy, nieprzekraczające wysokości 12 m nad poziom terenu;

b) dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°. Dopuszcza się facjaty i okna dachowe, przykryte dachami o podobnym nachyleniu jak nachylenie głównych połaci dachowych z dopuszczeniem nachylenia większego lub mniejszego w przedziale plus minus 10°;

c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego, przy czym należy unikać jaskrawych odcieni tych barw;

5) parametry projektowanych budynków służących produkcji rolniczej:

a) gabaryt pionowy: maksymalnie 12 m, w tym jedna lub dwie kondygnacje oraz poddasze użytkowe lub nieużytkowe z dopuszczeniem podpiwniczenia. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy, nieprzekraczające wysokości 14 m nad poziom terenu;

b) dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°. Dopuszcza się facjaty i okna dachowe, przykryte dachami o podobnym nachyleniu jak nachylenie głównych połaci dachowych z dopuszczeniem nachylenia większego lub mniejszego w przedziale plus minus 10°;

c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego, przy czym należy unikać jaskrawych odcieni tych barw;

6) dopuszcza się budowle związane z produkcją rolniczą lub rekreacją oraz urządzeniami infrastruktury technicznej o gabarycie pionowym przekraczającym określone gabaryty pionowe dla budynków

mieszkalnych, budynków związanych z działalnością agroturystyczną oraz budynków służących produkcji rolniczej;

7) zasady sytuowania i gabaryty budynków garażowych:

a) garaże dla samochodów osobowych mogą być zlokalizowane jako samodzielne budynki lub wbudowane w obrębie kubatur innych budynków. Garaże dla pojazdów związanych z produkcją rolniczą dopuszcza się wyłącznie w obrębie kubatur budynków służących produkcji rolniczej lub powinny być zlokalizowane jako samodzielne budynki;

b) maksymalna wysokość samodzielnego budynku garażowego nie może przekraczać 5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu. Dachy dwuspadowe lub wielospadowe.

§6. 1. Ustala się teren drogi dojazdowej wewnętrznej, istniejącej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW. Teren KDW należy wyznaczyć w pasie o szerokości 7 m kosztem działki o nr ewid. 353.

2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna terenu zabudowy siedliskowej z działalnością agroturystyczną, oznaczonego na rysunku planu symbolem RM/U, będzie zapewniona poprzez dostęp do drogi gminnej części działki o nr ewid. 353 nie objętej planem. W obrębie obszaru objętego planem należy wydzielić teren drogi dojazdowej wewnętrznej o szerokości 7 m;

2) na obszarze objętym planem należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska. Dodatkowo należy wyznaczyć miejsca postojowe w wymiarze co najmniej 3 stanowiska na 10 zatrudnionych w gospodarstwie rolnym lub w usługach, przy czym trzeba uwzględnić również użytkowników usług, przy czym przy obliczaniu liczby miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażach;

3) w przypadku, gdyby funkcja produkcji rolniczej lub funkcja działalności agroturystycznej wymagała obsługi samochodami ciężarowymi, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na terenie własnym działki.

§7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) istniejącą sieć wodociągową należy doprowadzić siecią rozdzielczą do obszaru objętego planem;

b) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania do celów sanitarnych i technologicznych. W przypadku braku warunków technicznych dopuszcza się inne równorzędne rozwiązanie;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

a) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci

kanalizacji sanitarnej. Do czasu budowy kolektora sanitarnego dopuszcza się stosowanie szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych;

b) ścieki przemysłowe, związane z produkcją rolniczą mogą wymagać oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) do usuwania i magazynowania odchodów pochodzenia zwierzęcego powinny być przewidziane urządzenia i zbiorniki dostosowane do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych odprowadzić indywidualnie: powierzchniowo na tereny zielone wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;

b) wody opadowe i roztopowe z terenów parkingów, dróg dojazdowych, placów manewrowych lub innych nawierzchni utwardzonych winny spełniać warunki obowiązujących przepisów odrębnych. Ścieki o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach należy wstępnie podczyścić w separatorach przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy:

a) projektowaną sieć elektroenergetyczną prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;

b) w przypadku konieczności zlokalizowania stacji transformatorowej przyjąć jej lokalizację na terenie RM/U lub na terenie KDW;

c) realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) energię dla potrzeb technologicznych oraz dla celów grzewczych wytwarzać na bazie paliw, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjności, takich jak energia elektryczna, gaz, olej opałowy, energia odnawialna itp.;

6) przy pracach ziemnych uwzględnić przebudowę urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszcza się lokalizowanie na obszarze objętym planem urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia, pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej;

8) inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§8. Ustala się dla obszaru objętego planem stawkę, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty, o jakiej mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mosinie
(-) *Jacek Szeszuła*

