

- projekt-

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Mosina – ul. Strzelecka 70 - 78” obejmującego część miasta Mosina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Mosina – ul. Strzelecka 70 - 78” obejmujący część miasta Mosina, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, zatwierdzonego uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 4) Załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu oraz Załącznik nr 4.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiaty oraz ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny.

§3.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) lokalizację wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 3) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
- 4) przebudowę lub nadbudowę części budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie MN;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - c) wiat o wysokości nie większej niż 3 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) wysokość budynku mieszkalnego:
 - a) z dachem stromym: nie większą niż 10,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) z dachem płaskim: nie większą niż 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 4) wysokość budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 4 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 5) powierzchnię zabudowy na działce budowlanej nie większą niż 30%;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0 do 0,6;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 55%;

- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 9) dachy płaskie lub dachy strome;
- 10) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wiatami oraz takimi częściami budynku mieszkalnego, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów, tarasów;
- 11) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu objętego planem w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa - Berlin;
- 2) strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych Mosina – Krajkowo, na terenie ochrony pośredniej.

§8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) szerokość frontów działek budowlanych: nie mniej niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70° do 110°.

§9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą - z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej.

§11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległej drogi publicznej, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

§12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską w Mosinie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Mosina – ul. Strzelecka 70 - 78” obejmującego część miasta Mosina

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr LXIII/528/22 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Mosina – ul. Strzelecka 70 - 78” obejmującego część miasta Mosina.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana zapisów dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Strzeleckiej i Łaziennej w Mosinie (uchwała Nr XXIX/197/12 Rady Miejskiej w Mosinie z 28 czerwca 2012 r. – Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2012 r., poz. 3745 z 5 września 2012 r.) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 0,4 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina obszar objęty miejscowym planem obejmuje w swych granicach teren zabudowy mieszkaniowej (A3_M2).

Tereny objęte planem znajdują się w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych Mosina – Krajkowo, na terenie ochrony pośredniej, ustanowionej Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2012 r. poz. 3556).

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie parametrów zabudowy,
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków

- bytowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podjęto ustaleń w tym zakresie ze względu na brak na terenie objętym planem obiektów wpisanych do rejestru zabytków czy zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
 - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
 - f) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez usankcjonowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej,
 - g) prawa własności: ustalenia projektu miejscowego planu nie naruszają praw własności,
 - h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
 - i) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez usankcjonowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej;
 - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu,
 - k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,
 - l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,
 - m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;
- 2) organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: w projekcie planu uwzględniono postulaty zawarte w złożonych wnioskach;
- 3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego,

efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: teren objęty opracowaniem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez drogi wewnętrzne;

- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy: projekt planu jest zgodny z wnioskami wypływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mosina, zawartymi w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej Uchwałą Nr IX/51/11 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 marca 2011 r.;
- 5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest dostępności do drogi publicznej. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm. oraz) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225);
- 6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych, stanowiącej opracowanie towarzyszące.

Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak występowania na terenie objętym planem obiektów wpisanych do rejestru zabytków czy zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

- 2) zasad dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż na obszarze objętym planem nie zachodzi taka potrzeba.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.