

**UCHWAŁA NR \_\_\_/\_\_\_/20\_\_\_  
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia .....20.... r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jacka Malczewskiego, obejmującego część miasta Mosina, wsi Krosno oraz wsi Krosinko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jacka Malczewskiego, obejmującego część miasta Mosina, wsi Krosno oraz wsi Krosinko, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwały nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jacka Malczewskiego, obejmującego część miasta Mosina, wsi Krosno oraz wsi Krosinko” opracowany w skali 1:1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

**§2.** Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 12°;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) linię, na której musi znajdować się nie mniej niż 50% długości elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: okapy, gzymsy balkon, wykusz, schody, taras, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,5 m,
  - b) dla towarzyszących budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat należy linię tę traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku oraz zlokalizowana wiata bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: okapy, gzymsy, balkon, wykusz, schody, taras, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,5 m;
- 5) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub garaż o łącznej powierzchni zabudowy budynków nie przekraczającej 60,0 m<sup>2</sup>;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi z wykluczeniem targowisk, sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych, sprzedaży i skupu magazynowanych na otwartym stanowisku używanych części i akcesoriów do pojazdów oraz materiałów budowlanych;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej złożony z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

## **Rozdział 1**

### **Ustalenia szczegółowe**

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami wskazanymi w §4;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej;
- 7) szpalery drzew.

§4. Przeznaczenie terenów oznaczono na rysunku planu symbolami:

- 1) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MN – U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 3) MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 4) MNW – MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 5) MNS – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 6) MW – U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 7) U – teren usług;
- 8) UK – UE – UZ – tereny usług kultury i rekreacji lub usług edukacji lub usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 9) US – ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 10) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 11) KDL – tereny komunikacji drogowej publicznej – droga lokalna;
- 12) KDD – tereny komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa,;
- 13) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 14) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 15) I – teren infrastruktury technicznej.

## **§5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1. Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów infrastruktury technicznej.
2. Ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków lub części budynków zlokalizowanych poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem przebudowy.
3. Dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4,0 m poza liniami zabudowy.
4. Dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie.
5. Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu stromeego dwuspadowego lub wielospadowego w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego.
6. Zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat o ścianach wykonanych z blachy lub prefabrykowanych płyt betonowych, nie dotyczy elementów konstrukcyjnych budynków, które będą podlegać wykończeniu tynkami i okładzinami, oraz obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.
7. Dopuszcza się lokalizację budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1. W zakresie ochrony przed hałasem: dla terenów objętych opracowaniem planu ustala się nakaz zachowania następujących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynikających z przepisów odrębnych:
  - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (MNB), terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (MNW-MNB), terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej (MNS) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN-U) oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW-U) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 3) dla terenów usług kultury i rozrywki lub usług edukacji lub usług zdrowia i pomocy społecznej (UK – UE – UZ) odpowiednio jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzież lub pod szpitale i domy opieki społeczne;
  - 4) dla terenów usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (US – ZP) jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
  - 5) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej, ustala się nakaz zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom hałasu, co najmniej do wartości dopuszczalnych.
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
  - 1) ustala się nakaz pozyskiwania energii cieplnej przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;

- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz instalacji pozyskujących energię ciepłą ze źródeł odnawialnych, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne.

#### **§7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.**

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1U oraz 2U ustala się nakaz zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej zielenią w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów oraz dróg wewnętrznych na terenach przewidzianych pod powierzchnią biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

#### **§8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 56-26/68, AZP 56-26/72, AZP 56-26/73, w granicach których ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) roboty ziemne powodujące zmianę charakteru dotychczasowej działalności mogącej prowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, w granicach obszaru objętego planem, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§9. Nie ustala się wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych.**

#### **§10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 550 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarczo-garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 9 m,
    - budynku gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja i nie wyżej niż 5 m,
    - dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - g) geometria dachów:
    - dla budynku mieszkalnego – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45°,
    - dla budynku gospodarczo-garażowego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 6MNW, 11MNW:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarczo–garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 9 m,
    - budynku gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja i nie wyżej niż 5 m,
    - dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - g) geometria dachów:
    - dla budynku mieszkalnego – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie,
    - dla budynku gospodarczo–garażowego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

3. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNB, 2MNB, 3MNB:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNB: 250 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNB: 550 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNB: 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarczo-garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 9 m,
    - budynku gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja i nie wyżej niż 5 m,
    - dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - g) geometria dachów:
    - dla budynku mieszkalnego – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45°,
    - dla budynku gospodarczo–garażowego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

4. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-MNB, 2MNW-MNB:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 300 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarczo–garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 9 m,
    - budynku gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja i nie wyżej niż 5 m,
    - dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - g) geometria dachów:
    - dla budynku mieszkalnego – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45°,
    - dla budynku gospodarczo–garażowego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

5. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNS, 2MNS, 6MNS, 7MNS, 8MNS:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 200,0 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: – 0,6,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
  - e) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 9,0 m,
    - dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - f) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

6. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MNS, 4MNS, 5MNS, 9MNS, 10MNS:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 150 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: – 1,0,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
  - e) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 9 m,
    - dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - f) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

7. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 5MN-U**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN-U, 3MN-U - 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U, 5MN-U - 900 m<sup>2</sup>,
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jako wolnostojącej,
  - b) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno – usługowy,
  - c) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego,
  - d) dopuszcza się lokalizację usług jako odrębny budynek,
  - e) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarczo-garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
  - i) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 9 m,
    - budynku gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja i nie wyżej niż 5 m,
  - j) geometria dachów:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie,
    - budynku gospodarczo-garażowego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4MN-U**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 300,0 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jako bliźniaczej,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego,
  - c) dopuszcza się lokalizację usług jako odrębny budynek,
  - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,45,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: – 0,9,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,

- h) wysokość zabudowy:
  - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 8 m,
- i) geometria dachów:
  - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego – dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

9. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 7MW-U:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług jako odrębny budynek, o powierzchni nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw, parkingi,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 7MW-U – 0,5,
    - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW-U – 0,6,
  - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 7MW-U – 1,5;
    - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW-U – 1,8;
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25,
  - g) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno–usługowego – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 13,0 m,
    - budynku usługowego - do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 10 m,
  - h) geometria dachów:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno–usługowego, usługowego – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

10. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW-U, 6MW-U, 8MW-U:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw, parkingi,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: – 0,8,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25,
  - f) wysokość zabudowy:



- budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 10 m,
- g) geometria dachów:
  - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U, 2U**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25,
  - e) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 12 m,
  - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

12. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UK-UE-UZ, 2UK-UE-UZ, 3UK-UE-UZ**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny usług kultury i rozrywki lub usług edukacji lub usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, place zabaw, parkingi,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
  - e) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 10 m,
  - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-ZP**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, tym szalety publiczne, obiekty małej architektury, ciągi pieszo-rowerowe, place zabaw,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
  - e) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 10 m,
  - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

14. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym szalety publiczne, obiekty małej architektury, ciągi piesze i rowerowe, place zabaw,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - e) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna i nie wyżej niż 4 m,
  - f) geometria dachów – dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 250 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
  - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: – 0,4,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
  - d) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna i nie wyżej niż 5 m,
  - e) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji drogowej publicznej – droga lokalna;
- 2) szerokości dróg publicznych klasy lokalnej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni dróg publicznych klasy lokalnej dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni;
- 4) ustala się nakaz zachowania i uzupełniania istniejących alei i szpalerów drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia ustala się nakaz zrealizowania nowych nasadzeń.

17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa;
- 2) szerokość dróg publicznych klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni dróg publicznych klasy dojazdowej dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, oraz urządzenie zieleni.

18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 2) szerokość terenów komunikacji drogowej wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni terenów komunikacji drogowej wewnętrznej dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, oraz urządzenie zieleni.

19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość terenów komunikacji pieszo-rowerowej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni terenów komunikacji pieszo-rowerowej dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni.

**§11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - nie podejmuje się ustaleń.**

**§12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych ustala się nakaz zachowania ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek określonych w §10;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontów działek:
  - a) dla terenów oznaczonych jako: 1MNS, 2MNS, 3MNS, 4MNS, 5MNS, 6MNS, 7MNS, 8MNS, 9MNS, 10MNS, 4MN-U, 1I: **8 m**,
  - b) dla terenów oznaczonych jako: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 1MNB, 2MNB, 3MNB, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 5MN-U: **18 m**,
  - c) dla terenów oznaczonych jako: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 1U, 2U, 1UK-UE-UZ, 2UK-UE-UZ, 3UK-UE-UZ, 1US-ZP, 1ZP, 2ZP: **30 m**;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 110°.

**§13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. Ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Ustala się nakaz zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa - Berlin”, w granicach którego przy realizacji nowych inwestycji ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych uwzględniających wymogi ochrony wód podziemnych.

4. Teren objęty granicami opracowania planu w całości zlokalizowany jest na obszarze występowania udokumentowanego złoża węgla brunatnego "Mosina" WB 768.

5. Dla znajdujących się w granicach opracowania planu przewodów wodociągowych ustala się nakaz zachowania stref ochronnych w postaci pasa terenu wolnego od zabudowy i wysokich nasadzeń:

- 1) o szerokości po 3,0 m z każdej strony od osi przewodu dla wodociągów o średnicy < 300 mm licząc od skraju przewodu;
- 2) o szerokości po 5,0 m z każdej strony od osi przewodu dla wodociągów o średnicy  $\geq$  300 mm licząc od skraju przewodu.

6. Dla znajdujących się w granicach opracowania kanałów sanitarnych ustala się nakaz zachowania stref ochronnych w postaci pasa terenu wolnego od zabudowy i wysokich nasadzeń o szerokości po 2,5 m z każdej strony od osi przewodu licząc od skraju przewodu.

7. Na terenie opracowania planu znajdują się linie elektroenergetyczne SN – 15kV, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się nakaz zachowania pasa technologicznego o szerokości po 7,0 m z każdej strony od osi linii;
- 2) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dla istniejących i nowoprojektowanych gazociągów ustala się nakaz zachowania stref kontrolowanych o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych.

9. Zakazuje się lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### **§14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Podstawowy układ drogowy na obszarze objętym planem tworzą następujące drogi, powiązane z układem dróg zewnętrznych:

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej – droga lokalna – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL;
- 2) tereny komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR.

2. Ustala się nakaz obsługi komunikacyjnej nieruchomości mających dostęp do dróg różnych kategorii, z drogi posiadającej niższą kategorię.

3. W obrębie poszczególnych terenów ustala się nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych oraz garażowych, zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem pkt 4, 5, 6, 7 i 8;

- 4) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 5) dla obiektów usług gastronomicznych – min. 1 stanowisko na każde 8 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) powierzchnia użytkowa, o której mowa w pkt 3 i 4 dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni garaży i komunikacji wewnętrznej;
- 7) ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla obiektów i lokali usługowych wymagających dostaw towarów ustala się nakaz zapewnienia dodatkowo 1 miejsca postojowego dla samochodu dostawczego oraz min. 1 stanowiska przeładunku.

4. Ustala się nakaz lokalizacji nowoprojektowanych sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego na terenach dróg publicznych i wewnętrznych oraz na terenach infrastruktury technicznej, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu.

5. Ustala się nakaz zapewnienia dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. Dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. Dopuszcza się lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem.

8. Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów wodociągowych i kanalizacyjnych, stosownie do potrzeb.

9. Ustala się nakaz realizacji zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych z istniejącej sieci wodociągowej.

10. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych.

11. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na własnej działce z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych lub stosowanie odnawialnych źródeł energii; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się kablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia przy zachowaniu odpowiedniej strefy oddziaływania od obiektu;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii pozyskanej z urządzeń i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 3.

14. Dla zaopatrzenia w gaz plan dopuszcza się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej, w tym przebudowę, rozbudowę, wymianę, istniejącej sieci gazowej.

15. W zakresie sieci telekomunikacyjnej – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, istniejącej sieci telefonicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. W zakresie sieci systemu melioracji wodnej:

- 1) ustala się nakaz zachowania istniejącego systemu melioracji wodnej, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, ustala się nakaz zastosowania rozwiązań zastępczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację nowych elementów systemów melioracji wodnej, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§15. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.**

**§16.** Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

## **Rozdział 2 Ustalenia końcowe**

**§17.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

*Przewodniczący Rady Miejskiej w Mosinie*

UZASADNIENIE  
DO UCHWAŁY NR \_\_\_ / \_\_\_ /20\_\_\_  
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE  
z dnia \_\_\_\_\_ 20\_\_ r.

Uchwałą NR LXXXVI/725/23 z dnia 25 maja 2023 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jacka Malczewskiego, obejmującego część miasta Mosina, wsi Krosno oraz wsi Krosinko.

Cele przystąpienia do opracowania to:

- uporządkowanie istniejącej struktury urbanistycznej terenu,
- ograniczenie chaotycznego rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej,
- wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). W trakcie w/w procedury Burmistrz Gminy Mosina wystąpił na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko. Następnie wystąpił do w/w organów oraz pozostałych organów wymienionych w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że w obszar opracowania położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Położonymi najbliższymi są:

- otulina Wielkopolskiego Parku Narodowego,
- obszar Natura 2000 Ostoja Rogalińska,
- obszar Natura 2000 Ostoja Wielkopolska.

W części obszaru opracowania, który jest zabudowany, świat zwierzęcy i roślinny ogranicza się do zieleni przydomowej. Niezabudowana część terenu to głównie tereny zieleni nieurządzonej oraz tereny rolnicze z sezonową występującymi roślinami uprawnymi. Przedmiotowy teren położony jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin. Prognoza przedstawia również stan wód powierzchniowych i podziemnych, stan klimatu akustycznego oraz stan powietrza atmosferycznego w gminie Mosina lub na terenach położonych najbliższym obszarze opracowania. W toku analizy stwierdzono, że przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko może dotyczyć fauny i flory, powierzchni ziemi i gleby, klimatu akustycznego, klimatu oraz zasobów naturalnych. Rozwiązaniami ograniczającymi negatywnie oddziaływanie na środowisko, a wynikające z projektu planu są między innymi:

- ustalenie stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi,

- ustalenie stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych uwzględniających położenie obszaru opracowania planu w granicach GZWP,
- zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce lub odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej,

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Biorąc pod uwagę w/w aspekty sporządzono niniejsze uzasadnienie, które zawiera wyjaśnienia i odniesienia do poszczególnych wymogów ustawowych.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni ok. 31,6 ha. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, przyjętym uchwałą Nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r., dla terenów na obszarze opracowania planu przewidziane są funkcje związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz częściowo z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o wysokości do 3 kondygnacji. Dominującym przeznaczeniem, jakie przewidziano dla terenu objętego przedmiotowym planem, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną oraz towarzyszące usługi. Zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej towarzyszą tereny rekreacyjne oraz zieleni publicznej. Obszar objęty planem częściowo jest już zurbanizowany. Projektowana funkcja dla terenów niezagospodarowanych stanowi w przeważającej części kontynuację i uzupełnienie funkcji sąsiedniej zabudowy.

Teren objęty granicami opracowania planu w całości zlokalizowany jest na obszarze występowania udokumentowanego złoża węgla brunatnego "Mosina" WB 768.

Na terenie objętym planem funkcjonuje układ komunikacyjny, który stanowią drogi publiczne tj. ulice: Lipowa, Polna, Strzelecka. Układ komunikacyjny uzupełniony został o połączenia realizowane projektowanymi drogami publicznymi, ciągami pieszymi oraz drogami wewnętrznymi. Obsługa komunikacyjna terenów realizowana będzie w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie parametrów dla nowej zabudowy w tym: maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaj i geometrię dachów i ich pokrycie. Parametry dla nowej zabudowy zostały określone w nawiązaniu do istniejącej zabudowy tak, aby jej forma stanowiła kontynuację i uzupełniała istniejącą strukturę przestrzenną miasta Mosina oraz wsi Krosno i Krosinko. W ten sposób projekt zapewnia



efektywne wykorzystanie terenów oraz w pełni wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą, w tym dopuszczenie stosowania instalacji pozyskujących energię ciepłą ze źródeł odnawialnych. Uwzględnienie wniosku gestora sieci wodociągowej (i kanalizacyjnej) na terenie gminy Mosina daje możliwość zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględniono poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków i wskazanie zakazów obowiązujących w ich granicach,

Nie podjęto ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez dokonanie uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zrealizowane poprzez uwzględnienie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określenie zasad ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa postępowaniu dotyczącym ochrony środowiska.

Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesy prywatne, w tym prawo własności. Opracowanie projektu poprzedzone zostało analizą własnościową. Podczas ustalania przeznaczenia terenu rozpatrzono wszystkie wnioski, które wpłynęły w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowywania planu. Uwzględniono wnioski instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania planu. Wnioski osób prywatnych zostały uwzględnione w takim zakresie, w jakim było to możliwe ze względu na obowiązujące przepisy, ustanowione strefy ochronne oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Projekt uwzględnia również interesy gminy, poprzez uwzględnienie jej zamierzeń planistycznych.

Projekt planu częściowo zmienia przeznaczenie niezagospodarowanych terenów. Na terenie opracowania planu nie występują grunty będące własnością gminy, które mogłyby być przeznaczone do sprzedaży. W związku z tym zaproponowane w projekcie planu rozwiązania dla terenów objętych planem mogą generować dochody do budżetu gminy z tytułu:

- wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, zgodnie ze stawkami ustalonymi przez Radę Miejską w Mosinie dla obiektów mieszkalnych oraz działalności gospodarczej,
- wpływów z opłaty adiacenckiej,
- wpływów z podatku od czynności cywilno-prawnych,
- wpływów z opłaty planistycznej,
- opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Jednocześnie nastąpi konieczność realizacji nowego układu drogowego planowanych dróg co spowoduje poniesienie kosztów budowy i utrzymania infrastruktury drogowej

i technicznej, a w niektórych przypadkach także wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne. Dla drogi 3KDL dodatkowo przewidziano jej poszerzenie. Dla tych terenów również wystąpi obowiązek wykupu terenu przez gminę oraz wystąpią koszty związane z budową infrastruktury drogowej. Poza drogami publicznymi plan wyznacza tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy tj. tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (US – ZP) oraz tereny usług kultury i rozrywki lub usług edukacji lub usług zdrowia i pomocy społecznej (UK – UE – UZ) w ramach których gmina może realizować zadania własne w zakresie zapewnienia miejsc rekreacyjnych i urządzeń sportowych oraz terenów kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury.

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. wskazano, że obowiązujące na terenie Gminy Mosina miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne i nie wskazano obszarów do opracowania planów miejscowych. Przystąpienie do opracowania planu nie wynikało z analizy zawartej w ww. uchwale. Przystąpienie do opracowania planu jest uzasadnione przede wszystkim koniecznością uwzględnienia kierunków przewidzianych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina oraz objęciem opracowaniem terenów pomiędzy obowiązującymi planami.

Część obszaru objęty planem miejscowym, w myśl uchwały nr XLIII/448/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Mosina znajduje się w obszarze zdegradowanym.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.10.2024 r. do dnia 4.11.2024 r., w trakcie którego w dniu 29.10.2024 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wskazano termin składania uwag do projektu do dnia 18.11.2024 r. W powyższym terminie nie wpłynęły/wpłynęło \_\_ uwag. Wykaz nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem sposobu rozstrzygnięcia zawarty jest w załączniku nr 2 do uchwały planu miejscowego.

Zarówno na etapie redagowania planu, jak i rozstrzygnięcia uwag rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy interesem publicznym, a postulatami zainteresowanych.

Na wszystkich etapach prowadzenia procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jacka Malczewskiego, obejmującego część miasta Mosina, wsi Krosno oraz wsi Krosinko, w tym na etapie przyjmowania wniosków i uwag do projektu planu uwzględniono konieczność ochrony i przetwarzania danych osobowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Mosinie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jacka Malczewskiego, obejmującego część miasta Mosina, wsi Krosno oraz wsi Krosinko celem uchwalenia.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.