

**Uchwała Nr LXII/503/02  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia 26 września 2002 r.**

**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
mieszkaniowych i usług sportu pomiędzy ulicą Konopnickiej a Kanałem Mosińskim  
w Mosinie”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220 i Nr 62, poz. 558) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych i usług sportu pomiędzy ulicą Konopnickiej a Kanałem Mosińskim w Mosinie”, stanowiący częściową zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Mosina.
2. Zakres obowiązywania miejscowego planu określają granice zatwierdzenia planu, zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**I. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 2.**

1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych i usług sportu pomiędzy ulicą Konopnickiej a Kanałem Mosińskim w Mosinie” obejmuje działki oznaczone na mapie ewidencyjnej numerami: 2618/3, 2622/3, 1784/7, 1784/6, 1785/2, 1768/2, 1769/2, 1786/2, 1788/2, 1787/2, 1770/2, 1771/2, 1633/2.
2. Powierzchnia opracowania planu, o którym mowa w ust. 1, wynosi 17,0 ha.

**§ 3.**

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami M;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczone na rysunku planu symbolami Ms;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MU;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- 5) tereny usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolami US;
- 6) tereny zieleni ogólnodostępnej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP;
- 7) teren parkingu z zielenią, oznaczony na rysunku planu symbolem KS-Z.

- 8) tereny komunikacji: tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KD, tereny ulic pieszojezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDX, tereny ulic pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami Kx.
- 9) tereny stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolami EE.

#### § 4.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 3) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) obowiązujące kierunki kalenic dachowych;
  - 5) oznaczenia strefy wolnej od zabudowy po obu stronach istniejącej linii elektroenergetycznej;
  - 6) drzewa, trawniki, miejsca postojowe w obrębie linii rozgraniczających ulic;
  - 7) ciągi drzew oraz zieleni izolacyjnej wzdłuż granic na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami US, U, ZP.

#### § 5.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 16 niniejszej uchwały;
  - 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mosinie;
  - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
  - 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone odpowiednim 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, o których mowa w art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z 2001 r. Nr 115, poz. 1229, z 2002 r. Nr 74, poz. 676).

## II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

#### § 6.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami M.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami. Przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być usługi bytowe

oraz urządzenia infrastruktury technicznej. Usługi nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także generować zwiększony ruch samochodowy, ciężarowy i osobowy.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
  - 1) zabudowa istniejąca może podlegać modernizacji i przebudowie;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni każdej działki;
  - 3) dopuszcza się możliwość łączenia działek;
  - 4) dopuszcza się inny podział na działki niż zaznaczono na rysunku planu pod warunkiem zachowania szerokości działek co najmniej 21 m dla zabudowy wolnostojącej i 15 m dla zabudowy bliźniaczej;
  - 5) forma projektowanych budynków mieszkalnych winna być zgodna z określonymi poniżej wymogami:
    - a) rzuty poziome z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp.;
    - b) liczba kondygnacji – maksymalnie dwie w tym poddasze użytkowe;
    - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne. Nachylenie połaci dachowych 25° – 45°. Krycie dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym, ceglastym lub brązowym;
  - 6) projektowane budynki gospodarcze nie powinny przekraczać wielkości 50 m<sup>2</sup>. Gabaryt tych budynków – jedna kondygnacja, dach nawiązujący do dachu budynku mieszkalnego;
  - 7) funkcja usługowa, dopuszczona zgodnie z ust. 2 może być połączona z funkcją podstawową w obrębie jednej kubatury lub być umieszczona w budynku dobudowanym od strony bocznej lub tylnej.

## § 7.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczone na rysunku planu symbolami Ms.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa z wbudowanymi garażami. Przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być usługi bytowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej. Usługi nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, art. 51, ust. 1 pkt 1 i pkt 2, a także generować zwiększony ruch samochodowy: ciężarowy i osobowy. Zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
  - 1) ciągi zabudowy mogą się składać z segmentów o jednakowej lub różnej szerokości;
  - 2) forma projektowanych budynków winna być zgodna z określonymi poniżej wymogami:
    - a) rzuty z dopuszczeniem ryzalitów. Na działkach kończących szeregi dopuszcza się ścięcie narożników oraz powiększenia rzutów wzdłuż ulic prostopadłych do szeregów;
    - b) liczba kondygnacji – maksymalnie dwie plus poddasze użytkowe;
    - c) elewacje szczytowe kończące szeregi można wyposażyć w otwory okienne lub drzwiowe;
    - d) dachy o nachyleniu co najmniej 25°, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym, ceglastym lub brązowym;

- e) dopuszcza się możliwość zrezygnowania z ciągów pieszych na zapleczu działek pod warunkiem zgody większości właścicieli działek.
4. Funkcja usługowa dopuszczona zgodnie z ust. 2 musi się mieścić w obrębie kubatury budynków mieszkalnych. Jedynie na działkach kończących szeregi dopuszcza się dobudowanie części usługowej od strony tylnej w stosunku do budynków mieszkalnych.

### § 8.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w systemie zabudowy szeregowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MU, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 75% powierzchni terenu.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa z usługami handlu, gastronomii lub bytowymi. Dopuszcza się przeznaczenie na usługi całych budynków. Usługi nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, art. 51 ust. 1, pkt 1 i pkt 2. W skład przeznaczenia podstawowego wchodzi budynki usługowe oraz budynki gospodarcze.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
  - 1) budynki mieszkalno-usługowe powinny tworzyć dwa szeregi bez odstępów;
  - 2) dopuszcza się możliwość łączenia działek;
  - 3) dopuszcza się inny podział na działki niż zaznaczono na rysunku planu pod warunkiem zachowania szerokości działek co najmniej 9 m wewnątrz szeregu i 13 m działek skrajnych;
  - 4) dojazdy na tyły działek poprzez przejazdy bramowe, o szerokości co najmniej 3 m w obrębie parterów budynków. Dojazdy do działek narożnikowych jak wyżej lub z możliwością dojazdów z ulic prostopadłych do szeregów;
  - 5) Forma projektowanych budynków winna być zgodna z określonymi poniżej wymaganiami:
    - a) rzuty z dopuszczeniem ryzalitów. Na działkach kończących szeregi dopuszcza się ścięcie narożników oraz powiększenie rzutów wzdłuż ulic prostopadłych do szeregów;
    - b) wysokość maksymalnie trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
    - c) elewacje szczytowe kończące szeregi należy wyposażyć w otwory okienne lub drzwiowe;
    - d) charakter elewacji na poziomie parterów powinien zachowywać specyfikę usługową;
    - e) dachy o nachyleniu 30° – 45°, jednakowe w każdym szeregu. Krycie dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym, ceglastym lub brunatnym. Dachy budynków kończących szeregi wzdłuż ulic prostopadłych do szeregów rozwiązać analogicznie jak dachy w szeregu;
    - f) pasy terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic a budynkami zagospodarować w formie trawników lub w formie ozdobnych nawierzchni z sezonowym wykorzystaniem (stoliki dla gastronomii, letnie stoiska handlowe itp.);
    - g) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 60 cm.
  - 6) Na działkach narożnikowych dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych wolnostojących budynków usługowych z dostępem do ulic prostopadłych do szeregów.

### § 9.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 50% powierzchni terenu.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa usługowa – składowanie, drobna wytwórczość, dystrybucje itp. Usługi te nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, art. 51, ust. 1, pkt 1. Przeznaczenie dopuszczalne może stanowić funkcja mieszkaniowa – mieszkanie właściciela lub funkcyjne.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
  - 1) dopuszcza się możliwość wtórnych podziałów na działki pod warunkiem zachowania minimalnej wielkości działki – 1000 m<sup>2</sup> oraz minimalnej szerokości frontu – 20 m;
  - 2) dopuszcza się możliwość łączenia działek;
  - 3) projektowane budynki winny spełniać następujące wymogi:
    - a) sposób posadowienia i możliwość podpiwniczenia w zależności od wyników lokalnych wierceń;
    - b) wysokość zabudowy – generalnie jedna kondygnacja z możliwością zastosowania wyższej wysokości kondygnacji niż w przypadku kondygnacji mieszkalnej. Dopuszcza się fragmenty zabudowy z podziałem na kondygnacje i dachami typu mieszkaniowego, nie wyższe niż wysokość 2 ½ kondygnacji;
    - c) wzdłuż granic działek zrealizować 3 m pasy zieleni izolacyjnej.

### § 10.

1. Ustala się tereny usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolami US.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, przeznaczenie podstawowe stanowią obiekty i urządzenia związane z uprawianiem sportu i z oglądaniem widowisk sportowych. W skład przeznaczenia podstawowego wchodzi zieleń. Przeznaczeniem dopuszczalnym może być zabudowa usługowa, mieszkania funkcyjne, urządzenia infrastruktury technicznej. Przeznaczenie podstawowe wraz z przeznaczeniem dopuszczalnym nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, art. 52 ust. 1 pkt 1.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
  - 1) na każdym z terenów należy zarezerwować powierzchnię o wielkości stanowiącej co najmniej 10% całego obszaru pod parkingi. Tereny te mogą być urządzone jako trawniki;
  - 2) zabudowę realizować wyłącznie w obrębie terenów ograniczonych liniami zabudowy. Najwyższe obiekty i największe kubatury lokalizować wzdłuż obowiązujących linii zabudowy, maksymalna wysokość obiektów winna wynosić 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, dopuszcza się wyższe elementy techniczne;
  - 3) etapowe realizowanie programu zabudowy i urządzeń sportowych wymaga zarezerwowania terenu pod wszystkie ujęte w programie elementy, zwłaszcza te, które wymagają największych powierzchni (boisko do piłki nożnej, boisko do piłki ręcznej);
  - 4) boiska lokalizować zbliżając maksymalnie oś podłużną do kierunku północnego;

- 5) nawierzchnie utwardzone, takie jak parkingi, boiska, ścieżki, place zabaw itp. należy wykonywać z elementów ażurowych lub w formie nawierzchni przepuszczających wodę w celu ograniczenia do minimum uszczelnienie terenu;
- 6) zrealizować aleje i szpalery drzew zaznaczone na rysunku planu. Teren poza budynkami i urządzeniami sportowymi urządzić w formie parku rekreacyjnego.

### § 11.

1. Ustala się tereny zieleni ogólnodostępnej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowi zielen z dużym udziałem trawników i przestrzeni otwartych, tworzone zgodnie z ustaloną kompozycją przestrzenną przy udziale takich elementów jak: aleje spacerowe, place, osie widokowe, wnętrza parkowe, grupy drzew i krzewów o zróżnicowanej kolorystyce, sadzawki, fontanny, kaskady itp. Przeznaczeniem dopuszczalnym są urządzenia do wypoczynku biernego – muszle koncertowe, kioski usługowe, wiaty, zadaszenia, ławki, altany, znaki informacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej itp. Udział powierzchni urządzonych do ogólnej powierzchni zieleni nie powinien przekraczać 30%.

### § 12.

1. Ustala się teren parkingu z zielenią, oznaczony na rysunku planu symbolem KS-Z.
2. Powierzchnię do parkowania może stanowić trawnik. W przypadku realizowania nawierzchni utwardzonej należy wykonać ją z elementów ażurowych lub przepuszczających wodę.
3. Dopuszcza się ogrodzenie parkingu – ażurowe, ozdobne.

### § 13.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami KD i ulic pieszojezdnych KDX.
2. Wyznacza się następujące szerokości ulic i ciągów pieszych w liniach rozgraniczających:
  - a) ulice dojazdowe KD:
    - szerokość 10 m (jezdnia i obustronne chodniki);
    - szerokość 12,50 m (j. w. i pas zieleni o szerokości 3 m po jednej stronie jezdni);
    - szerokość 14,50 m (jezdnia i obustronne chodniki, oraz stanowiska postojowe prostopadle do jezdni rozdzielone drzewami);
    - szerokość 17,50 m (j. w. i pas zieleni o szerokości 3 m po jednej stronie jezdni);
  - b) ulice pieszojezdne KDX – szerokość 7 m;
  - c) ciągi piesze Kx – szerokość 3 m.
3. Włączenie ulic dojazdowych KD w drogę wojewódzką KDW(Z) – ul. Konopnickiej odbywać się będzie za pomocą trzech skrzyżowań. Nie dopuszcza się bezpośrednich wyjazdów z działek na drogę wojewódzką KDW(Z).
4. Ustala się jako minimalną odległość zabudowy 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych KD i ulic pieszojezdnych KDX.

**§ 14.**

1. Zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy z istniejącego wodociągu w ulicy Konopnickiej.
2. Odprowadzenie ścieków siecią kanałów sanitarnych do oczyszczalni ścieków. Na terenach mieszkaniowych, usługowych, usług sportu i zieleni parkowej istnieje możliwość zlokalizowania przepompowni ścieków. Na działkach mieszkaniowych dopuszcza się, do czasu zrealizowania kolektora, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na każdej działce.
3. Projektowane przekroje ulic o symbolach KD umożliwiają zrealizowanie lokalnego układu kanalizacji deszczowej. Wzdłuż ulic pieszojezdnych KDx wody deszczowe odprowadzić powierzchniowo do studzienek w ulicach KD, zlokalizowanych u wlotu ulic KDx.
4. Dla zasilania w energię elektryczną wyznacza się tereny pod stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami EE. Zmiana usytuowania stacji nie oznacza zmiany planu. Na terenach US dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowych stacji transformatorowych.
5. Odpady komunalne i komunalno-podobne gromadzić w granicach posesji w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło preferuje się paliwa ekologiczne.
7. Planuje się zaopatrzenie w gaz poprzez podłączenie do istniejącej sieci gazowej.

**III. PRZEPISY KOŃCOWE****§ 15.**

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 tejże ustawy. Stawka ta wynosi 30%.

**§ 16.**

Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Mosina, zatwierdzony uchwałą Nr XXI/126/91 Rady Miasta i Gminy Mosina z dnia 30 grudnia 1991 r. (Dz. Urz. Woj. Pozn. z 1992 r. Nr 2, poz. 13), w części sprzecznej z ustaleniami uchwały.

**§ 17.**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Mosinie.

**§ 18.**

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

Przewodniczący Rady  
  
mgr Przemysław Pniewski

## UZASADNIENIE

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych i usług sportu pomiędzy ulicą Konopnickiej a Kanałem Mosińskim w Mosinie” opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220 i Nr 62, poz. 558),
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),
- rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków ustaleń planu na środowisko przyrodnicze (Dz. U. Nr 29, poz. 150),
- zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (M.P. Nr 3/95, poz. 40).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską w Mosinie uchwały Nr XX/172/99 z dnia 2 grudnia 1999 r. określającej przedmiot i zakres jego ustaleń.

Głównym projektantem planu jest Pani Ewa Pietz – upr. nr 771/88.

W dniach od 27 czerwca do 30 sierpnia 2001 r. projekt tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udostępniony był do zaopiniowania i uzgodnienia przy uwzględnieniu ustaleń art. 18 ust. 2, pkt 3 i 4 oraz art. 22 pkt 1 i 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, a w dniach od 7 do 28 grudnia 2001 r. wyłożony był w Urzędzie Miejskim w Mosinie do publicznego wglądu łącznie z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

W okresie wyłożenia zgłoszono do projektu planu zarzuty, które zostały uwzględnione. W dniu 19 września 2002 r. zamieszczono w Gazecie Wyborczej komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono ogłoszenie o terminie sesji Rady Miejskiej w Mosinie, której przedmiotem miało być uchwalenie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych i usług sportu pomiędzy ulicą Konopnickiej a Kanałem Mosińskim w Mosinie”.

Po uchwaleniu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwała zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

BURMISTRZ  
  
dr inż. Jan Kątuźński



