

**UCHWAŁA NR XX/91/07  
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE  
z dnia 27 września 2007 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy  
mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Baranówko.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 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:

1. po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Mosina”, zatwierdzonego uchwałą nr XLVIII/365/98 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 9 czerwca 1998 r.,
  2. po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu,
  3. po rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,
- uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujący części działek o nr ewid.: 29 i 155 położonych we wsi Baranówko, o powierzchni 0,6 ha, zwany w dalszej części uchwały planem.

**§ 1.**

Zakres obowiązywania planu określa granica obszaru objętego planem miejscowym zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Integralną część uchwały stanowią:

1. tekst planu – stanowiący treść niniejszej uchwały;
2. rysunek planu - załącznik nr 1 w skali 1 : 1000, obejmujący obszar, o którym mowa w § 1;
3. rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
4. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## **Rozdział I Przepisy ogólne**

### **§ 3.**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania działki, określających dopuszczalny sposób wykonania prawa własności na jej terenie.

### **§ 4.**

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w preambule do niniejszej uchwały;
3. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mosinie;
4. rysunku planu - należy przez to rozumieć aktualną mapę zasadniczą w skali 1 : 1000, wraz z graficznymi ustaleniami planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

### **§ 5.**

Zakres opracowania planu obejmuje:

1. określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
5. zasady rozbudowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
6. sposób tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu;
7. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

### **§ 6.**

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granica obszaru objętego planem miejscowym;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami, o których mowa w ust. 2;
4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
5. projektowane granice działek.

**§ 7.**

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi ustaleniami planu:

1. przebieg linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
2. wymiary odległości linii na rysunku planu.

**Rozdział II  
Przepisy szczegółowe****§ 8.**

Dla części terenu objętego planem ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami MN 1 i MN 2, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 9.**

Dla części terenu objętego planem ustala się przeznaczenie terenu dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW 1 i KDW 2, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 10.**

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. w zagospodarowaniu działek należy stosować rodzime gatunki roślin charakterystyczne dla lokalnego siedliska przyrodniczego;
2. elementy małej architektury oraz sposób realizacji nawierzchni utwardzonych przyjmować należy w nawiązaniu do formy architektonicznej głównego obiektu i zastosowanych materiałów.

**§ 11.**

Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1. ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
2. ustala się maksymalny procent zabudowy działki obiektami kubaturowymi do 30% powierzchni ogólnej działki, lecz nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>;
3. ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej, stanowiącej co najmniej 50% powierzchni ogólnej działki;
4. dopuszcza się możliwość realizacji powierzchni utwardzonych na parkingach, chodnikach i drogach dojazdowych, stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni ogólnej działki;
5. zaleca się wykonanie nasadzeń zielenią wysoką, tworząc ciągi wzdłuż istniejących ulic.

**§ 12.**

Na terenach MN1 wprowadza się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1. dopuszcza się możliwość projektowania i realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w dowolnej formie z zastosowaniem dachu stromego

- dwu lub wielospadowego o dopuszczalnym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45°;
2. kąt nachylenia, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy zadaszeń do wejść do budynków, wykuszy, kaferków, naczółków itp. rozwiązań architektonicznych;
  3. dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej na terenach MN1 ustala się:
    - 1) maksymalną wysokość obiektów mieszkalnych, wynoszącą 10,5 m od istniejącego poziomu terenu do poziomu kalenicy głównej lokalizowanej równolegle do osi drogi wewnętrznej KDW1;
    - 2) maksymalną liczbę 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
    - 3) dopuszcza się możliwość realizacji podpiwniczenia, na zasadach określonych w przepisach szczególnych.
  4. dopuszcza się możliwość lokalizacji 1 budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce powstałej z podziału terenu MN1 według projektowanych granic działek, zgodnie z rysunkiem planu, jako obiektu przybudowanego lub wbudowanego w obiekt podstawowy albo jako obiektu jednokondygnacyjnego wolnostojącego, o powierzchni maksymalnie 40 m<sup>2</sup>;
  5. w przypadku lokalizacji obiektu w formie wolnostojącej lub przybudowanej do budynku mieszkalnego ustala się:
    - 1) maksymalną wysokość na 4,5 m od istniejącego poziomu terenu do poziomu kalenicy głównej z zastosowaniem dachu stromego o dopuszczalnym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 30°;
    - 2) zakaz wykorzystywania pomieszczeń w budynku gospodarczo-garażowym dla innych celów, kolidujących z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w § 8.

### § 13.

Na terenach MN2 wprowadza się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1. dopuszcza się możliwość projektowania i realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w dowolnej formie z zastosowaniem dachu stromego dwu lub wielospadowego o dopuszczalnym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45°;
2. kąt nachylenia, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy zadaszeń do wejść do budynków, wykuszy, kaferków, naczółków itp. rozwiązań architektonicznych;
3. dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej na terenach MN2 ustala się:
  - 1) maksymalną wysokość obiektów mieszkalnych, wynoszącą 10,5 m od istniejącego poziomu terenu do poziomu kalenicy głównej lokalizowanej prostopadle do osi drogi wewnętrznej KDW2;
  - 2) maksymalną liczbę 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
  - 3) dopuszcza się możliwość realizacji podpiwniczenia, na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
4. dopuszcza się możliwość lokalizacji 1 budynku – gospodarczego na każdej działce powstałej z podziału terenu MN2 według projektowanych granic działek, zgodnie z rysunkiem planu, jako obiektu przybudowanego lub wbudowanego w obiekt podstawowy albo jako obiektu jednokondygnacyjnego wolnostojącego, o powierzchni maksymalnie 40 m<sup>2</sup>;
5. w przypadku lokalizacji obiektu w formie wolnostojącej lub przybudowanej do budynku mieszkalnego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość na 4,5 m od istniejącego poziomu terenu do poziomu kalenicy głównej z zastosowaniem dachu stromego o dopuszczalnym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 30°;
- 2) zakaz wykorzystywania pomieszczeń w budynku gospodarczo-garażowym dla innych celów, kolidujących z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w § 8.

#### § 14.

Pozostałe wymogi dotyczące zagospodarowania działki:

1. zakazuje się stosowania ogrodzeń z litego muru lub z prefabrykowanych segmentów betonowych;
2. zaleca się stosowania żywopłotów lub zimozielonej zieleni średniej wysokości, również jako formy wygradzenia działki.

#### § 15.

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się, jako tymczasowe, wykorzystanie terenu, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

#### § 16.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. ustala się nakaz prowadzenia linii podziału na działki budowlane po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych na rysunku planu oraz po liniach projektowanych granic działek;
2. zakazuje się dokonywania podziałów wtórnych, niezgodnych z ustaleniami planu;
3. dopuszcza się możliwość scalania działek wyznaczonych w planie i realizacji na nich jednego budynku mieszkalnego.

#### § 17.

Ustalenia w zakresie komunikacji:

1. obsługę komunikacyjną terenów MN1 i MN2 zapewnia droga publiczna (działka nr ewid. 137) oraz projektowana droga wewnętrzna KDW1;
2. zakazuje się lokalizowania wjazdu na teren MN2 z drogi wewnętrznej KDW2;
3. szerokość dróg wewnętrznych ustala się:
  - 1) dla KDW1 na 6 m,
  - 2) dla KDW2 na 4,5 m;
4. na terach MN1 i MN2 ustala się nakaz realizacji co najmniej 1 miejsca parkingowego dla 1 mieszkania;
5. dla obszaru, o którym mowa w § 1, ustala się zakaz realizacji miejsc parkingowych poza terenami, o którym mowa w ust. 4.

**§ 18.**

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1. zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną zapewnić z istniejącej oraz projektowanej sieci w drodze publicznej oraz w drogach wewnętrznych;
2. dla celów realizacji infrastruktury technicznej, dopuszcza się możliwość wykorzystania pasa drogowego drogi publicznej oraz dróg wewnętrznych;
3. do ogrzewania obiektów ustala się obowiązek stosowania paliw niskoemisyjnych;
4. odprowadzenie ścieków bytowych poprzez podłączenie do istniejącej kanalizacji sanitarnej;
5. śmieci i odpady stałe należy gromadzić na terenie objętym planem w pojemnikach zamykanych oraz okresowo opróżniać przez wyspecjalizowane firmy.

**§ 19.**

Ustala się stawkę, służącą naliczeniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**Rozdział III  
Przepisy końcowe****§ 20.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

**§ 21.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

WICEPRZEWODNICZĄCA RADY  
*B. Czajka*  
Barbara Czajka

## UZASADNIENIE

Analizując zabudowę wsi Baranówko należy stwierdzić, iż rozwijała i rozwija się ona wzdłuż głównej, przechodzącej przez wieś drogi. Występujące wzdłuż głównej ulicy wsi zagrody rolnicze składające się z budynków mieszkalnych, budynków inwentarskich, budynków gospodarczych i innych budynków związanych z produkcją rolną, dogęszczane są w coraz większym stopniu przez budynki mieszkalne i towarzyszące im budynki gospodarcze i garażowe. Następuje zatem zmiana charakteru, funkcji oraz samego wizerunku wsi. Podkreślenia wymaga, że sytuacja, w której nowa zabudowa sytuowana jest na terenie wsi, wzdłuż jej głównej ulicy, jest korzystna ze względu na, chociażby, efektywne wykorzystanie poprowadzonych w ulicy mediów, czy też samo postrzeganie wsi jako zwartej, uporządkowanej i wyodrębnionej przestrzennie jednostki osadniczej. Przedmiotowa uchwała ma na celu umożliwienie racjonalnego zagospodarowania, pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, terenów usytuowanych przy głównej ulicy wsi i w jej środkowej części, tj. części działek o nr ewid. 29 i 155 obręb Baranówko.

Podkreślenia wymaga, iż prace nad przedmiotowym planem miejscowym zapoczątkowane zostały uchwałą nr XXII/187/04 Rady Miejskiej w Mosinie dnia 25 marca 2004 r., a procedura planistyczna przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2007 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Z up. Burmistrza  
  
mgr Przemysław Pniewski  
Zastępca Burmistrza