

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MOGIELNICY
z dnia r.

w sprawie:

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK NR EWID. 1781/3 OBRĘB MOGIELNICA, NR EWID. 47/2, 49/2, 420, 421,
422, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364
OBRĘB IZABELIN W GMINIE MOGIELNICA

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. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), oraz zgodnie z uchwałą nr LXXXVII/460/2024 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 1781/3 obręb Mogielnica, nr ewid. 47/2, 49/2, 420, 421, 422, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 obręb Izabelin w gminie Mogielnica, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mogielnica przyjętego Uchwałą Nr LVII/253/2018 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 12 kwietnia 2018 r. zmienionego uchwałą Nr XLIV/244/2021 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 8 lipca 2021 r. oraz uchwałą Nr LXXII/376/2023 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 10 marca 2023 r., Rada Miejska w Mogielnicy uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1.
Zakres i zasady obowiązywania planu**

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 1781/3 obręb Mogielnica, nr ewid. 47/2, 49/2, 420, 421, 422, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 obręb Izabelin w gminie Mogielnica, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Granica planu określona jest na rysunku planu i obejmuje tereny położone w miejscowościach Mogielnica i Izabelin w gminie Mogielnica.
2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi: załącznik nr 1, załącznik nr 2, załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub

- różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 10) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości,
 - 12) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania 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, a także zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ powyższe zagadnienia nie występują w granicach planu.

§ 4.

1. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) odległości elementów zagospodarowania podane w metrach,
 - 5) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu,
 - 6) symbole terenów określone odpowiednio symbolem cyfrowo-literowym gdzie cyfra oznacza numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu, a symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu:
1MN-U, 2MN-U, 1MW-U, 1U, 1U-P, 1KDD.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§ 5.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) miejscach do parkowania - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe urządzone w poziomie terenu i w garażach,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków; linia

ta nie dotyczy takich części budynków jak: okapy, nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, zadaszenia wejść, o ile nie wykraczają na odległość 1,5m poza tę linię,

- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, dla której obowiązują ustalenia planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,
- 7) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki, lokale użytkowe lub budowle, które służą do prowadzenia odpłatnej lub nieodpłatnej działalności mającej na celu zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 8) dach spadzisty – należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia powyżej 12°.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 6.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu następujące tereny oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolem **1MN-U, 2MN-U**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem **1MW-U**,
- 3) teren usług oznaczony symbolem **1U**,
- 4) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem **1U-P**,
- 5) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **1KDD**.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 7.

1. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m².
3. Zakazuje się lokalizacji obiektów przeznaczonych do gospodarowania odpadami.
4. Zakazuje się składowania odpadów.
5. Zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków przemysłowych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi.
6. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów,
 - 2) podczas realizacji zabudowy dopuszcza się urządzenie zaplecza placów budowy,
 - 3) dopuszcza się realizację tymczasowych sieci infrastruktury technicznej na okres awarii, przebudowy, remontu lub rozbudowy.
7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) nakazuje się ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń,
- 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane.
- 3) nakazuje się stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych. Dla terenów oznaczonych symbolem **1MN-U**, **2MN-U**, **1MW-U** ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

W obrębie ustalonej strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu nakazuje się zagospodarowanie i zabudowę terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 9.

W celu kształtowania przestrzeni publicznych na terenach **1KDD** ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,
- 2) nakaz dostosowania chodników i urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności:
 - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - b) lokalizowanie: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego,
 - c) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach parkingowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji

§ 10.

Jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny istniejących dróg zlokalizowanych poza obszarem planu i bezpośrednio przylegających do granic planu oraz teren drogi dojazdowej **1KDD**.

§ 11.

Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości:

- 1) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej:
 - a) 6 m dla drogi o długości do 50 m,
 - b) 8 m dla drogi o długości ponad 50 m;
- 2) w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej 10 m;
- 3) droga wewnętrzna, jeśli nie posiada włączenia z dwóch stron do dróg publicznych, musi być zakończona placem do nawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 12.

Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) należy zapewnić miejsca do parkowania w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż wynikająca z jednego z następujących wskaźników:
 - a) 3 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 2 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
 - c) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w przypadku zabudowy jednorodzinnej,
 - d) 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w przypadku zabudowy wielorodzinnej,
 - e) 2 miejsca do parkowania na 10 miejsc pracy na terenie usług lub produkcji;
- 2) liczba miejsc do parkowania na działce budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 13.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych,
- 2) ustala się realizację sieci wodociągowej o parametrach od Ø50 do Ø300.

§ 14.

W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) wszystkie budynki produkcyjne, usługowe i mieszkalne muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków,
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się, że ścieki te odprowadzane będą siecią kanalizacji o parametrach od Ø200 do Ø400 do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków, po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej nakazuje się likwidację bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków,
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych ustala się, że ścieki te odprowadzane będą, po ich uprzednim oczyszczeniu, siecią kanalizacji o parametrach od Ø200 do Ø1000 do oczyszczalni ścieków.

§ 15.

W zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3,
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej w sposób uniemożliwiający ich spływ na działki sąsiednie poprzez budowę zbiorników retencyjnych szczelnych lub infiltrujących, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji jednego zbiornika retencyjnego, obsługującego kilka sąsiadujących działek budowlanych, w sposób zapewniający całościowe i bezpieczne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów działek obsługiwanych przez ten zbiornik.

§ 16.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenia w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,
- 2) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii,
- 3) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§ 17.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozbudowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 2) ustala się realizację sieci gazowej o parametrach od $\varnothing 32$ do $\varnothing 200$,
- 3) dla zabudowy jednorodzinnej szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

§ 18.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) wyposażenie obiektów budowlanych w przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
- 4) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem pkt.5),
- 5) w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach.

§ 19.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
- 2) zasady postępowania z odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności produkcyjno-usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) możliwość realizacji zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału terenów na działki budowlane

§ 20.

1. Działki powstałe w wyniku podziału, lub scalania i podziału nieruchomości winny spełniać parametry działek budowlanych, określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzieliń pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielania dojazdów i dróg wewnętrznych.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolem 1MN-U, 2MN-U

§ 21.

Dla terenów oznaczonych symbolem **1MN-U, 2MN-U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

§ 22.

Na terenach oznaczonych symbolem **1MN-U, 2MN-U** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 1000 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 25 m.

§ 23.

Na terenach oznaczonych symbolem **1MN-U, 2MN-U** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy szeregowej,
- 3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojeżdżalni,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 40° oraz dachów płaskich i stropodachów,
- 6) dla zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 30° oraz dachów płaskich i stropodachów,
- 7) nakazuje się kolorystykę dachów w odcieniach czerwieni, brązu, bieli, grafitu, szarości,
- 8) dla budynków mieszkalnych nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 9) nakazuje się stonowaną, pastelową kolorystykę elewacji tynkowanych.

§ 24.

Na terenach oznaczonych symbolem **1MN-U, 2MN-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1.

Rozdział 2.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem 1MW-U

§ 25.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

§ 26.

Na terenie oznaczonym symbolem **1MW-U** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 2000 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 30 m.

§ 27.

Na terenie oznaczonym symbolem **1MW-U** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów,
- 3) usługi dopuszcza się wyłącznie jako realizowane w parterach wbudowanych w budynek mieszkalny,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 30° oraz dachów płaskich i stropodachów,
- 6) nakazuje się kolorystykę dachów w odcieniach czerwieni, brązu, bieli, grafitu, szarości,
- 7) nakazuje się stonowaną, pastelową kolorystykę elewacji tynkowanych.

§ 28.

Na terenie oznaczonym symbolem **1MW-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
- 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4.

Rozdział 3.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oznaczonego symbolem 1U

§ 29.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie – teren usług.

§ 30.

Na terenie oznaczonym symbolem **1U** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 2000 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 30 m.

§ 31.

Na terenie oznaczonym symbolem **1U** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakazuje się lokalizacji usług z zakresu oświaty i ochrony zdrowia,
- 3) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 21° do 30° oraz dachów płaskich i stropodachów,
- 6) nakazuje się kolorystykę dachów w odcieniach czerwieni, brązu, bieli lub kolory grafitu, szarości.

§ 32.

Na terenie oznaczonym symbolem **1U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3.

Rozdział 4.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług lub produkcji oznaczonego symbolem 1U-P

§ 33.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** ustala się przeznaczenie – teren usług lub

produkcji.

§ 34.

Na terenie oznaczonym symbolem **1U-P** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 3000 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 30 m.

§ 35.

Na terenie oznaczonym symbolem **1U-P** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 30° oraz dachów płaskich i stropodachów,
- 5) nakazuje się kolorystykę dachów w odcieniach czerwieni, brązu, bieli lub kolory grafitu, szarości.

§ 36.

Na terenie oznaczonym symbolem **1U-P** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy związanej z produkcją – 30 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy – 20 m,
- 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3.

Rozdział 5.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD

§ 37.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

§ 38.

Na terenie oznaczonym symbolem **1KDD** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanej funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni, infrastruktury technicznej w tym przyłączy i sieci, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 39.

Na terenie oznaczonym symbolem **1KDD** nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III. USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 40.

Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 30% dla terenów: **1MN-U, 2MN-U, 1MW-U, 1U-P,**
- 2) 20% dla terenu: **1U,**
- 3) 0% dla pozostałych terenów.

§ 41.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Mogielnica.

§ 42.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica z fragmentami obszaru sołectw: Izabelin-Górki i Miechowice w gminie Mogielnica uchwalonego 21 lipca 2006 r. uchwałą nr XLII/333/2006 Rady Miejskiej w Mogielnicy,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru o nazwie „Teren A - Izabelin” położonego w sołectwie Izabelin, gmina Mogielnica uchwalonego 22 grudnia 2009 r. uchwałą nr XLIX/289/2009 Rady Miejskiej w Mogielnicy,
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Teren A” położonego w sołectwie Izabelin, gmina Mogielnica uchwalonego 24 września 2018 r. uchwałą nr LXVI/284/2018 Rady Miejskiej w Mogielnicy.

§ 43.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
mgr Ewa Ścisłowska

Uzasadnienie

do uchwały nr Rady Miejskiej w Mogielnicy

z dnia r.

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 1781/3 obręb Mogielnica, nr ewid. 47/2, 49/2, 420, 421, 422, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 obręb Izabelin w gminie Mogielnica, sporządzony jest zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mogielnica przyjętego Uchwałą Nr LVII/253/2018 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 12 kwietnia 2018 r. zmienionego uchwałą Nr XLIV/244/2021 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 8 lipca 2021 r. oraz uchwałą Nr LXXII/376/2023 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 10 marca 2023 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z uchwałą nr LXXXVII/460/2024 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 1781/3 obręb Mogielnica, nr ewid. 47/2, 49/2, 420, 421, 422, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 obręb Izabelin w gminie Mogielnica.

Zgodnie ze Studium plan wprowadza tereny mieszkaniowo – usługowe, teren usług, tereny usług i produkcji. Tereny na obszarze planu wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym Studium, opartymi między innymi o analizę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. W planie wyznaczono następujące tereny:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- teren usług,
- teren usług lub produkcji,
- teren drogi dojazdowej.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału

społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag. W związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło wniosków od instytucji oraz wniosków od osób prywatnych. Burmistrz Gminy i Miasta Mogielnica rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej.

W projekcie planu nie uwzględniono zaprojektowanej w studium drogi klasy lokalnej lub dojazdowej do uzupełnienia przy terenie MU2 w Izabelinie. Droga ta została już wydzielona geodezyjnie i będzie realizowana wzdłuż zachodniej granicy działek nr 420, 421 na działce nr 434. Nie ma więc konieczności projektowania tejże drogi w granicach projektowanego planu.

Projekt planu podlegał konsultacjom społecznym. Konsultacje społeczne obejmowały:

- 1) zbieranie uwag od dnia 03.03.2025 do dnia 15.04.2025
- 2) Spotkanie otwarte, które odbyło się dnia 19.03.2025 w Urzędzie Gminy i Miasta w Mogielnicy
- 3) Dyżur projektanta, który odbył się dnia 19.03.2025r. w Urzędzie Gminy i Miasta w Mogielnicy
- 4) Punkt konsultacyjny w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Mogielnicy,

Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych ukazało się dnia 12.02.2025 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Podczas konsultacji społecznych nie zostały złożone żadne uwagi do planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.

Na potrzeby planu przeprowadzono analizy środowiskowe mające wpływ na ustalone przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów. Sporządzono podstawowe opracowanie ekofizjograficzne, określające przydatność do kształtowania różnych form zagospodarowania, możliwości i wymogi kształtowania struktury przyrodniczej oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i obowiązujących przepisów prawnych. Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne odnosi się także do problematyki społecznej, analizując możliwości rozwoju gospodarczego.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko i jej stopień szczegółowości zostały określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora

Sanitarnego w Grójcu. W sporządzonej prognozie wykazano, że ustalenia planu nie są na tyle inwazyjne, aby mogły w sposób znaczący przekształcić istniejące struktury przyrodnicze, cenne w skali lokalnej i ponadlokalnej. Nie prognozuje się wpływu na obszary włączone do sieci Natura 2000. Na potrzeby planu przeanalizowano uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Plan jest zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju, która zapewnia zachowanie najcenniejszych walorów środowiskowych przy jednoczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Zawiera ona analizę ekonomiczną z wykazaniem możliwych zysków i strat dla gminy, wynikających z ustaleń planu. Oszacowano, że roczne przychody z tytułu podatku od nieruchomości będą stosunkowo wysokie. Poza podatkami budżet gminy może osiągnąć wpływy z opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, tzw. renty planistycznej.

W planie uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- ustalenie parametrów nowej zabudowy, w tym wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy,

- ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

- ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach 1MW-U, 1MN-U i 2MN-U,

zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach 1U i 1U-P,

- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

- zakaz składowania odpadów,

- nakaz ograniczania szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane,

- zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

-ustalenia dotyczące ochrony środowiska,

-ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym,

- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

-wprowadzenie nowych terenów zabudowy,

- prawo własności poprzez:

- wyznaczanie linii rozgraniczających tereny z poszanowaniem istniejących podziałów granic ewidencyjnych,

- rozpatrywanie wniosków i uwag w sposób realizujący w możliwie największym stopniu interesy właścicieli różnych działek,

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

- ustalenia planu niebędące w sprzeczności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa,

- potrzeby interesu publicznego poprzez:

- ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych,

- ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną,

- ustalenia służące kształtowaniu ładu przestrzennego,

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:

- ustalenie obowiązku podłączenia budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych do sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych,

- ustalenie realizacji sieci wodociągowej o parametrach od $\varnothing 50$ do $\varnothing 300$,

- ustalenie obowiązku zapewnienia przeciwpożarowego korzystania z sieci wodociągowej,

W planie przewidziano nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Uwzględniono przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:
 - ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:
 - ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,
 - nowo projektowane tereny zabudowy i istniejące aktualnie tereny zabudowy pozostają w podobnych odległościach do istniejących przystanków autobusowych,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
 - ustalono zasady realizacji dróg wewnętrznych i ścieżek rowerowych na terenach funkcjonalnych oraz możliwości realizacji chodników i ścieżek rowerowych, oświetlenia, co przełoży się na wzrost komfortu i bezpieczeństwa poruszania się względem stanu istniejącego,
- przeznaczenie terenów w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mogielnica.

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mogielnica oraz obowiązujących planów miejscowych. Ustalenia przedmiotowej planu wynikają przede wszystkim z przyjętej polityki przestrzennej przewidywanej w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mogielnica przyjętego Uchwałą Nr LVII/253/2018 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 12 kwietnia 2018 r. zmienionego uchwałą Nr XLIV/244/2021 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 8 lipca 2021 r. oraz uchwałą Nr LXXII/376/2023 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 10 marca 2021 r. Zadaniem nowego planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie jest między innymi wprowadzenie układu przestrzennego i ustaleń zgodnych z aktualnym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mogielnica.