



Uchwała nr .....2017  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia ..... 2017 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Mosina - wieś Pecna

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 poz. 446 ze zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Mosina - wieś Pecna”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Mosinie Nr LVI/386/10 z dnia 25.02.2010 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - stanowiący część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1: 2000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Mosina - wieś Pecna”;
- 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Plan obejmuje obszary, których granice określone zostały na rysunku planu.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mosinie;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

- 5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni terenu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania skrajnej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi, rowu lub innego obiektu, lub elementu liniowego, w stosunku do którego linia ta została określona;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej budynkami do powierzchni terenu;
- 9) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 10) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej;
- 11) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

### § 3.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

### § 4.

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KK, 2KK, 3KK, 4KK, 5KK;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD-Z;
- 3) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-L, 2KD-L.

### § 5.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na czas budowy,
  - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §14 ust. 7;
- 3) dopuszcza się:
  - a) przekroczenie linii zabudowy od strony dróg o maksymalnie 1,0 m przez takie elementy jak: okapy, gzymsy, balkony, zadaszenia nad wejściami oraz schody zewnętrzne czy pochylnie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym na terenach położonych w sąsiedztwie dróg wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i do wód powierzchniowych,
  - b) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dróg, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - d) nakaz docelowego odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) wody opadowe i roztopowe z dachów należy zagospodarować w granicach własnych działek,
  - f) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni komunikacyjnych do kanalizacji deszczowej,
  - g) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
  - a) nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii,
  - b) źródła szkodliwego oddziaływania, związane z profilem działalności

- podmiotów gospodarczych muszą spełniać wymogi ochrony powietrza określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
    - a) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszarów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie,
    - b) nakaz zapewnienia standardów akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zlokalizowanych na terenach oznaczonym symbolami KK;
  - 5) w zakresie gospodarowania odpadami - nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
  - 6) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
    - a) nakaz wykorzystania mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
    - b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszary planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) w zakresie ochrony zieleni - nakaz zachowania istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania i zabudowy nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń w granicach obszarów objętych planem lub na obszarach poza planem wskazanych przez odpowiednie organy;
  - 8) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
    - a) nakaz zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości obiektów budowlanych od skrajnych przewodów linii elektroenergetycznych na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pasy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
    - b) w przypadku likwidacji lub skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a.

## § 7.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych wolnostojących i wielkoformatowych,
  - b) tablic reklamowych i rzędzeń reklamowych na budynkach,
  - c) ogrodzeń pełnych od strony dróg,
  - d) tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na ogrodzeniach,
  - e) prefabrykowanych przestłowych ogrodzeń betonowych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów małej architektury,

- b) lokalizację tablic informacyjnych i szyldów,
- c) umieszczanie na budynkach tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów o łącznej powierzchni do 2,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §8, przy czym reklamy te mogą być związane wyłącznie z działalnością prowadzoną na terenie na którym zlokalizowany jest budynek.

#### § 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji dominant wysokościowych takich jak urządzeń technicznych, obiektów teletechnicznych, tablic i urządzeń reklamowych zagrażających ekspozycji obiektów zabytkowych, podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 2) nakaz uzgodnienia z Powiatowym Konserwatorem Zabytków wszelkich prac budowlanych, rozbiórkowych i remontowych, konserwatorskich oraz restauratorskich mających wpływ na wygląd zewnętrzny budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków i podlegającemu ochronie, w obszarze terenu 4KK;
- 3) nakaz uwzględnienia wytycznych konserwatorskich dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w tym zachowania bryły budynku, kształtu dachu, kolorystyki i wystroju elewacji oraz stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) nakaz zachowania elementów stanowiących o walorach zabytkowych obiektów;
- 5) nakaz stosowania rodzaju pokrycia dachowego, który występował historycznie.

#### § 9.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenach oznaczonych symbolami KK, KD-Z, KD-L ustala się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

#### § 10.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1. Dla terenu kolejowego, oznaczonego symbolem 1KK:

1) ustala się:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,60;
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30%;
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni całego terenu - 40%;
- e) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
- f) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- g) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń;

- h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- i) maksymalna wysokość:
  - budynku mieszkalnego - nie więcej niż 9,0 m;
  - budynku garażowo-gospodarczego - nie więcej niż 6,0 m;
- j) maksymalna liczba kondygnacji:
  - dla budynku mieszkalnego - dwie kondygnacje nadziemne;
  - dla budynku garażowo-gospodarczego - jedna kondygnacja nadziemna;
- k) geometrię dachu:
  - dla budynku mieszkalnego - dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° - 45°;
  - dla budynku garażowo-gospodarczego - dachy strome dwu- lub jednospadowe, stylem nawiązujące do budynku mieszkalnego;
- l) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy;
- m) pokrycie elewacji:
  - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą;
  - zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych;
  - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów jasnoszarych, piaskowych, jasnobeżowych;
  - nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej;

2) dopuszcza się z zastrzeżeniem § 8:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) lokalizację budynków garażowo-gospodarczych,
- c) lokalizację dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
- d) lokalizację zieleni urządzonej,
- e) budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- f) budowę kondygnacji podziemnych.

2. Dla terenu kolejowego, oznaczonego symbolem 2KK i 5KK:

- 1) nakazuje się zachowanie fragmentu istniejącej linii kolejowej nr E59 z możliwością jej przebudowy i rozbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym ustępie;
- 2) ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,30;
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001;
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30%;
  - d) maksymalną wysokość zabudowy - 5,0 m
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni całego terenu - 10%;
  - f) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej,

zgodnie

z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych przeznaczonych do obsługi linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, w tym w szczególności:

- peronów wraz z zadaszeniami;
- budynków magazynowych i składów;
- przejść nadziemnych i podziemnych;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- dojazdów, dojazdów i placów manewrowych;
- ekranów akustycznych;

b) budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

3. Dla terenu kolejowego, oznaczonego symbolem 3KK:

1) ustala się lokalizację parkingów służących obsłudze stacji kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów;
- b) zatok autobusowych;
- c) dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych;
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- e) wiat i zadaszeń dla rowerów;
- f) kontenerów sanitarnych;
- g) zieleni urządzonej;

3) zakazuje się lokalizacji budynków;

4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni całego terenu - 10%.

4. Dla terenu kolejowego, oznaczonego symbolem 4KK:

1) nakazuje się zachowanie fragmentu istniejącej linii kolejowej nr E59 wraz z obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład stacji kolejowej „Iłówiec” z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym ustępie;

2) ustala się:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,60;
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40%;
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni całego terenu - 10%;
- e) minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>;

- f) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały z zastrzeżeniem § 8;
  - g) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń;
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - i) maksymalna wysokość z zastrzeżeniem § 8:
    - budynku dworcowego stacji kolejowej „Iłowiec” - nie więcej niż 11,0 m;
    - budynku garażowo-gospodarczego - nie więcej niż 7,0 m;
  - j) maksymalna liczba kondygnacji z zastrzeżeniem § 8:
    - dla budynku dworcowego stacji kolejowej „Iłowiec” - dwie kondygnacje nadziemne;
    - dla budynku garażowo-gospodarczego - jedna kondygnacja nadziemna;
  - k) geometrię dachu z zastrzeżeniem § 8:
    - dla budynku dworcowego stacji kolejowej „Iłowiec” - dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° - 45°;
    - dla budynku garażowo-gospodarczego - dachy strome dwu- lub jednospadowe, stylem nawiązujące do budynku mieszkalnego;
  - l) pokrycie dachów stromych z zastrzeżeniem § 8: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy;
  - m) pokrycie elewacji z zastrzeżeniem § 8:
    - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą;
    - zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych;
    - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych;
    - nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się z zastrzeżeniem § 8:
- a) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych przeznaczonych do obsługi linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, w tym w szczególności:
    - budynków dworcowych;
    - peronów wraz z zadaszeniami;
    - budynków usługowych, magazynowych i składów;
    - przejść nadziemnych i podziemnych;
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - dojazdów, placów manewrowych i miejsc postojowych;
    - ekranów akustycznych;
    - miejsc postojowych dla rowerów;
    - zatok autobusowych;



- b) lokalizację budynków usługowo-mieszkalnych,
- c) lokalizację budynków garażowo-gospodarczych,
- d) lokalizację zieleni urządzonej,
- e) budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- f) budowę kondygnacji podziemnych.

5. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KD-Z:

- 1) ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) tablic informacyjnych.

6. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami 1KD-L, 2KD-L:

- 1) ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) tablic informacyjnych.

§ 11.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z położenia obszaru objętego opracowaniem planu na terenie objętym koncesją na poszukiwanie i

rozpoznawanie ropy naftowej i gazu ziemnego Kościan-Śrem nr 27/2001/p, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawsko-Berlińska oraz w granicach udokumentowanego złoża węgla brunatnego Mosina.

#### § 12.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie obowiązują minimalne powierzchnie projektowanych działek w przypadku realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nie wskazuje się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### § 13.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nakaz zgłaszania do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pasy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, określonych w § 6 pkt 8.

#### § 14.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
  - b) nakaz realizacji włączenia zjazdów na drogi publiczne z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - c) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów poprzez układ istniejących i projektowanych terenów dróg publicznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
  - d) spójne powiązanie i zachowanie ciągłości elementów projektowanego układu komunikacyjnego, w tym jezdni i chodników, z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - e) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki na terenie oznaczonym symbolem 1KK i 4KK - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny;
  - f) nakaz wyznaczenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,

- b) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) nakaz odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej,
  - b) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie do czasu budowy kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - c) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz - docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - b) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemnych, z zastrzeżeniem ust. 7,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej związanej z obsługą linii kolejowej - dopuszczenie lokalizacji nowych napowietrznych i podziemnych oraz zachowanie istniejących sieci i urządzeń, z możliwością ich przebudowy oraz rozbudowy;
- 8) w zakresie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych ustala się korzystanie z istniejących i projektowanych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.

#### § 15.

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 16.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- a) dla terenów KK - .....%,
- b) dla terenu KD-Z - .....%,
- c) dla terenów KD-L - .....%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

Uzasadnienie  
do Uchwały nr .....2017  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia ..... 2017 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Mosina - wieś Pecna

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Mosina - wieś Pecna opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1434 ze zm.),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397),
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. 2014 poz. 1446 ze zm.),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. 2015 poz. 1651),
- Ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (j.t. Dz. U. 2015 poz. 1412),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (j.t. Dz. U z 2013 r. poz. 1409 ze zm.),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2015 poz. 782 ze zm.),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. 2015 poz. 460 ze zm.),
- 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 (j.t.. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.),

- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 196 ze zmianami).

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXVII/204/16 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Pecna.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w rejonie węzła przesiadkowego Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Mosina. W planie wyznaczono tereny kolejowe oraz teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina”, uchwalonego Uchwałą Nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25.02.2010 r. i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawo własności - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) potrzeby interesu publicznego - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych - poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.). W trakcie w/w procedury Burmistrz Gminy Mosina wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 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 (Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.) 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 ww. organów oraz pozostałych organów wymienionych w art. 11 pkt 5 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu postanowieniem z dnia 20 marca 2017 r. nr NS -52/3-69/17 uzgodnił projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wielkopolski Państwowy Inspektor Sanitarny opinią sanitarną z dnia 28 marca 2017 r. nr DN-NS.9012.450.2017 zaopiniował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu opinią z dnia 4 kwietnia 2017 r. nr WOO-III.4.410.201.2017.AM.1 przedstawił swoje uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu dotyczyły:

- weryfikacji zapisów planu miejscowego w zakresie możliwości lokalizacji zbiorników bezodpływowych;
- weryfikacji zapisów w projekcie planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko dotyczących wskazania obszarów objętych ochroną akustyczną;
- zapisów dotyczących wykorzystania mas ziemnych;
- konieczności określenia stanu jednolitej części wód podziemnych nr 60, w granicach której położony jest obszar objęty projektem planu miejscowego;
- konieczności określenia, przeanalizowania i dokonania oceny celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, istotnym z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposobów ich uwzględnienia w dokumencie;
- prowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko;
- zweryfikowania rozdziału „Streszczenie w języku niespecjalistycznym” w związku z wprowadzeniem zmian do dokumentu;
- aktualizacji Dzienników Ustaw dla aktów prawnych powołanych w prognozie oddziaływania na środowisko.



W związku z powyższym zarówno prognoza oddziaływania na środowisko jak i projekt planu miejscowego zostały skorygowane i uzupełnione zgodnie z w/w uwagami oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że

- realizacja ustaleń planu nie wpłynie na zmianę warunków klimatu lokalnego oraz stan powietrza atmosferycznego;
- na obszarze planu nie występuje żaden teren, wymagający zachowania komfortu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi
- realizacja ustaleń planu miejscowego nie przyczyni się do zmiany krajobrazu, który jest i pozostanie mocno przekształcony antropogenicznie;
- na obszarze objętym prognozą nie przewiduje się większych przekształceń powierzchni ziemi, rzeźby i gleby, które zostały już w całości zdegradowane;
- rozwiązania planu miejscowego nie wpłyną w żaden sposób na wody powierzchniowe i podziemne;
- realizacja ustaleń projektu planu nie powinna wpłynąć w znaczący sposób na różnorodność biologiczną, szatę roślinną i faunę omawianego obszaru;
- nie przewiduje się nowych znaczących emitorów pól elektromagnetycznych.

W toku procedury nie wystąpił obowiązek uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.) tj. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28.04.2017 r. do 22.05.2017 r. z dyskusją publiczną w dniu 15.05.2017 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 8.06.2016 r. W przewidziany terminie ..... uwagi.

Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do uchwały.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i parkingi z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;

- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach położonych w granicach gminy Mosina.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzłów przesiadkowych Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze gminy Mosina - wieś Pecna, który realizują politykę przestrzenną gminy wyrażoną w Studium jest zgodne z uchwałą Nr IX/51/11 Rady Miejskiej w Mosinie dnia 30 marca 2011 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z §2 ww. uchwały Rada Miejska w Mosinie uznaje za aktualne w całości uchwalone w 2010 r. Studium. Niniejszy plan jest elementem realizacji działań z zakresu powiązań komunikacyjnych gminy Mosina ze stolicą województwa w ramach Poznańskiej Kolei Metropolitalnej.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest na obszarze zdegradowanym, wyznaczonym uchwałą nr XLIII/448/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Mosina (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 1271).

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.