

- projekt-
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów przy ulicy Sowinieckiej, Gałczyńskiego,
Leśmiana i Śremskiej w Mosinie – część I (północna)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ulicy Sowinieckiej, Gałczyńskiego, Leśmiana i Śremskiej w Mosinie - część I (północna) po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, zatwierdzonego uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:2000;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 - 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;
- 4) Załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu oraz na Załączniku nr 4.

4. Na rysunku planu wskazano granice terenów zamkniętych kolejowych.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku oraz wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 5) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości powyżej

5,0 m, stanowiące barierę funkcjonalną i optyczną.

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U**;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U**;
- 6) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami: **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: **1IT, 2IT, 3IT, 4IT**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW**;
- 9) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony symbolem **KX**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą wjazdu, o powierzchni zabudowy do 25,0 m², poza liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych na terenach: **2U, 3U, 2P/U, 3P/U**;
- 2) ekranów akustycznych o wysokości do 10,0 m na terenach: **1P/U, 2P/U, 3P/U**.

3. Dopuszcza się:

- 1) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz przeznaczonych na powiększenie nieruchomości sąsiednich;
- 2) przebudowę budynków w częściach wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Ustala się zagospodarowanie pasów zieleni izolacyjnej, wyznaczonych na rysunku planu, zielenią co najmniej dwupiętrową, o zwartej strukturze, w tym zielenią wysoką.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie **MN**,
 - b) jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych na terenach: **1MN/U, 2MN/U**;
 - c) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego na terenie **MW**;

- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi, w trakcie robót ziemnych lub w związku ze zmianą zagospodarowania terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 56-27/15.

§7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego wolno stojącego budynku gospodarczego albo garażu o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0 m² na działce budowlanej;
- 3) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) z dachem stromym - nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) z dachem płaskim – nie większą niż 8,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 4) wysokość budynku gospodarczego albo garażu: nie większą niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 30%;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,9;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 40%;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 700,0 m²;
- 9) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wykuszami, lukarnami, zadaszeniami wejść, balkonów i tarasów oraz nad częściami garażowymi;
- 11) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,

- b) jednego budynku usługowego albo budynku mieszkalno – usługowego rozumianego jako budynek z jednym lokalem mieszkalnym oraz jednym lokalem użytkowym o powierzchni całkowitej większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) jednego wolno stojącego budynku gospodarczego albo garażu o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0 m²,
 - d) wyłącznie usług nieuciążliwych, rozumianych jako działalność usługowa, w tym handlowa o powierzchni sprzedaży do 200,0 m², której oddziaływanie zawiera się w granicach terenu inwestycji, na którym działalność ta jest prowadzona;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego albo mieszkalno – usługowego:
 - a) z dachem stromym - nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) z dachem płaskim – nie większą niż 8,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
 - 3) wysokość budynku gospodarczego albo garażu: nie większą niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
 - 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 50%;
 - 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
 - 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 20%;
 - 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m²;
 - 8) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wykuszami, lukarnami, zadaszeniami wejść, balkonów i tarasów oraz nad częściami garażowymi;
 - 10) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - a) minimum dwa na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum jedno na 50,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) minimum jedno na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy,
 - d) minimum jedno na 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, innego niż handlowy;
 - 11) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW** ustala się:

- 1) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 2) wysokość budynku: nie większą niż 12,0 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 50%;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;

- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 25%;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 600,0 m²;
- 7) dach stromy wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum jedno na jeden lokal mieszkalny;
- 9) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 300 m²;
- 2) wysokość budynków: nie większą niż 12,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 40%;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 1,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 20%;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - a) minimum jedno na 30,0 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
 - b) minimum jedno na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy;
- 8) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **2U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży do 300 m²;
- 2) wysokość budynków: nie większą niż 12,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 40%;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 1,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 20%;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum jedno na 30,0 m² powierzchni sprzedaży;
- 8) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **3U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000,0 m²;
- 2) wysokość budynków: nie większą niż 15,0 m;

- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 40%;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 1,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 20%;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum jedno na 30,0 m² powierzchni sprzedaży;
- 8) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§13. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **4U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 2) wysokość budynku:
 - a) z dachem stromym - nie większą niż 9,0 m,
 - b) z dachem płaskim – nie większą niż 8,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 25%;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,5;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 10%;
- 6) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 7) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - a) minimum jedno na 30,0 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
 - b) minimum jedno na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy;
- 8) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

2. Ogrodzenie, jak również zadrzewienia i zakrzewienia terenu nie mogą powodować ograniczenia widoczności przy włączaniu się do ruchu drogowego.

§14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1P/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych oraz składów,
 - b) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 500,0 m²;
- 2) wysokość zabudowy: nie większą niż 10,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 40%;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 1,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 20%;
- 6) dowolną geometrię dachów;

- 7) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - a) minimum dwa na 3 pracowników budynku produkcyjnego i magazynowego, zatrudnionych na jednej zmianie,
 - b) minimum jedno na 50,0 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
 - c) minimum jedno na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy;
- 8) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **2P/U**, **3P/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych oraz składów;
 - b) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m²;
- 2) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 70%;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 2,0;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 15%;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) liczbę miejsc do parkowania:
 - a) minimum dwa miejsca do parkowania samochodów osobowych na 3 pracowników budynku produkcyjnego i magazynowego, zatrudnionych na jednej zmianie,
 - b) minimum jedno miejsce do parkowania samochodów osobowych na 50,0 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
 - c) minimum jedno miejsce do parkowania samochodów osobowych na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy,
 - d) minimum jedno miejsce do parkowania samochodów ciężarowych na pięć doków przeładunkowych;
- 8) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych symbolami: **1ZI**, **2ZI**, **3ZI**, **4ZI** ustala się zagospodarowanie terenów zielenią co najmniej dwupiętrową, o zwartej strukturze, w tym zielenią wysoką.

§17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami: **1IT**, **2IT**, **3IT**, **4IT** dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§18. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW** i **2KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§19. Na terenie publicznego ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **KX** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej.

§20. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD**, terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, terenach dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolami: **1KDZ**, **2KDZ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego: zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

§21. 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji wszystkich terenów objętych planem w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawsko – Berlińska;
- 2) strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych Mosina – Krajkowo, na terenie ochrony pośredniej.

§22. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) 700,0 m² na terenie **MN**,
 - b) 800,0 m² na terenach **1MN/U** i **2MN/U**,
 - c) 600,0 m² na terenie **MW**,
 - d) 1000,0 m² na terenach: **1U**, **2U** i **1P/U**,
 - e) 3000,0 m² na terenach: **3U**, **2P/U** i **3P/U**,
 - f) 400,0 m² na terenie **4U**;
- 2) minimalną szerokość frontów działek budowlanych: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70° do 110°.

§23. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z lokalizacji terenów objętych planem w sąsiedztwie linii kolejowej nr 271 relacji Wrocław Główny – Poznań Główny.

§24. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą - z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej.

§25. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

2. Dla działek budowlanych na terenach: **MN** i **1MN/U**, przyległych do terenu **KX**, dopuszcza się dostęp do drogi publicznej **1KDL** poprzez teren **KX**.

§26. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§27. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów przy ulicy Sowinieckiej, Gałczyńskiego,
Leśmiana i Śremskiej w Mosinie – część I (północna)

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr LXII/728/18 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 stycznia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ulicy Sowinieckiej, Gałczyńskiego i Leśmiana w Mosinie, zmienionej uchwałą Nr VII/33/19 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 marca 2019 r., uchwałą Nr XX/141/19 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 12 grudnia 2019 r. oraz uchwałą Nr LX/506/22 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 stycznia 2022 r. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 68,4 ha. Niniejszy etap obejmuje część o powierzchni ok. 47,4 ha.

Podjęcie uchwały miało na celu aktualizację oraz ujednoczenie zapisów zawartych w dotychczas obowiązujących na przedmiotowym terenie planach miejscowych, to jest:

1) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ulicy Gałczyńskiego i ulicy Leśmiana w Mosinie, przyjętym uchwałą Nr XXX/237/16 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 3732),

2) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej i terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami przy ulicy Śremskiej w Mosinie, przyjętym uchwałą Nr LXV/757/18 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 marca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 4161).

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina obszar objęty miejscowym planem zawiera w swych granicach tereny:

1) teren zabudowy techniczno - produkcyjnej (A2-G), w ramach którego ustala się lokalizowanie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, związanych z działalnością gospodarczą i usługami;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej (A2-M1 i A2-M2), w ramach których dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej;

3) teren zabudowy usługowej (A2-U2), w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie budynków handlowych i użyteczności publicznej;

4) teren lokalizacji obiektów handlowych (A2-UH), w obrębie którego łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków w ramach jednostki bilansowej nie może przekraczać 6 000 m² i powinna być realizowana proporcjonalnie do powierzchni działek budowlanych lub zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, w ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji.

Grunty rolne położone w granicach miejscowego planu, których przeznaczenie zostało zmienione, nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Projekt miejscowego planu nie obejmuje swym zasięgiem obszarów chronionych przyrodniczo.

Burmistrz Gminy Mosina przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 46 pkt 1 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, projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Gminy Mosina:

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane ustawą opinie;
- 4) zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, to jest:
 - a) wymagania ład przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy,
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków. Wymagania dotyczące gospodarowania wodami ustalono przy uwzględnieniu zapisów zawartych w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina – Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego. Wymagania dotyczące wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków ustalono przy uwzględnieniu zapisów zawartych w uchwale Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez wskazanie strefy ochronnej stanowisk archeologicznych zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków,
 - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono

- poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
- f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, wykorzystujące uwarunkowania poszczególnych terenów,
 - h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń odpowiadających postulatowi właścicieli terenów,
 - i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
 - j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni izolacyjnej, pasów zieleni izolacyjnej oraz dróg publicznych,
 - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, a także dróg publicznych i wewnętrznych,
 - l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,
 - m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,
 - n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonych wnioskach o zmianę dotychczas obowiązujących miejscowych planów, które częściowo uwzględniono w projekcie planu. Ponadto zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji - określone zostały zasady i warunki korzystania z dróg publicznych;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:
- a) minimalizację transportochłonności uzyskano poprzez lokalizację struktur przestrzennych przy istniejących szlakach komunikacyjnych,
 - b) lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
 - c) możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez wytyczenie dróg i ciągów pieszo – jezdnych o szerokościach pozwalających na lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych;

- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy: projekt planu jest zgodny z wnioskami wpływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mosina, zawartymi w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej Uchwałą Nr IX/51/11 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 marca 2011 r.;
- 5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych, stanowiącej opracowanie towarzyszące.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.