

**Uchwała nr ...../21  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części  
miasta Mosina oraz części wsi Sowiniec – Etap III**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części miasta Mosina oraz części wsi Sowiniec – Etap III, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, uchwalonego uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie, z dnia 25 lutego 2010 r.

2. Plan, wyodrębniony jako Etap III opracowania, obejmuje obszar w południowej części miasta Mosina, położony w rejonie ulicy Leśmiana, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 12,7 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części miasta Mosina oraz części wsi Sowiniec – Etap III”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) głównych połaciach dachu - należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu zajmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które stanowią podstawę do podziału nieruchomości;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej mogą się znajdować budynki lub inne obiekty ustalone w planie;

- 6) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, zlokalizowane na działce budowlanej, wyznaczone przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 8) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty o zróżnicowanych funkcjach.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu, oznaczone barwą i symbolem literowym, zgodnie z legendą na rysunku planu;
- 5) granice archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej;
- 6) pasy wolne od zabudowy wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 7) strefy zieleni izolacyjnej.

2. Ustalenia niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na terenie **P/U** dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
  - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b,
  - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w granicach danego terenu dopuszczenie sytuowania z zachowaniem przepisów odrębnych:
    - schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów,
    - balkonów, zadaszeń i wykuszy o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 2) dachy strome w odcieniach ceglanych, czerwieni, szarości lub czarnej;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych oraz odcieni: niebieskiego, fioletowego;
- 4) kolory barier drogowych, słupków i latarni: odcienie szarości lub czarnej;
- 5) stosowanie oświetlenia zewnętrznego budynków i terenów, które nie powoduje zanieczyszczenia sztucznym światłem, tj.: łuny świetlnej na niebie, zakłóceń świetlnych lub efektów olśnienia.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra)”;
- 2) dla całego obszaru objętego planem, ze względu na położenie w zasięgu terenu ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo, w zakresie ochrony gruntu i wód przed zanieczyszczeniem na obiektach takich, jak: drogi, parkingi, tereny przemysłowe, składowe, myjnie, warsztaty i komisje samochodowe, stacje kontroli pojazdów, składy, bazy transportowe - stosowanie:
  - a) szczelnego podłoża uniemożliwiającego przedostanie się wód opadowych i roztopowych do gruntu;
  - b) szczelnych systemów ujmowania wód opadowych lub roztopowych wraz z urządzeniami oczyszczającymi oraz odprowadzania oczyszczonych ścieków do rzeki Warty lub Kanału Mosińskiego;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 4) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż wolnostojące lub wolnostojących o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 6) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz lokalizacji na terenie **P/U**:
  - a) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 9) zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów komunikacyjnych oraz **P/U** na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, w tym zakresie dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleni izolacyjną, a także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg;
- 10) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzoną działalnością przemysłową i usługową w sposób, który nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie będzie negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych;
- 11) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną.

2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) lokalizację zieleni dla podkreślenia struktury przestrzennej oraz podziałów funkcjonalnych i własnościowych na terenie **P/U**;
- 2) z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 9 ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,2 m od poziomu terenu, przy czym dla boisk sportowych dopuszcza się ogrodzenia wyższe;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji reklam na terenach **P/U** w formie:
  - a) szyldów lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 15% powierzchni elewacji budynku,
  - b) jednego wolnostojącego szyldu na działce budowlanej w formie tablicy lub pylonu o powierzchni szyldu nie większej niż 10 m<sup>2</sup> i o wysokości do 6 m,
  - c) nie więcej niż dwóch masztów flagowych o wysokości do 8 m na działce budowlanej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji słupów ogłoszeniowych o wysokości do 4 m na terenie **KDW**.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę konserwatorską dla zabytków archeologicznych na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 56-27 o numerach: 78, 79, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach wyznaczonej na rysunku planu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:
  - a) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
  - b) uzyskanie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury, w szczególności służących do nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku;
- 2) tablic informacyjnych.

§ 9. 1. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **P/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków i budowli produkcyjnych, usługowych, składów, magazynów,
  - b) zieleni izolacyjnej w wyznaczonej na rysunku planu strefie,
  - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) 1 kondygnacji podziemnej,
  - b) zbiorników wodnych,
  - c) słupowej lub kontenerowej stacji transformatorowej,
  - d) przepompowni ścieków,
  - e) obiektów małej architektury,
  - f) dojazdów i dojazdów;
- 3) zakaz lokalizacji:

- a) budynków lub lokali mieszkalnych,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>,
  - c) usług oświaty i zdrowia,
  - d) przedsięwzięć i obiektów, które są objęte zakazami obowiązującymi w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) powierzchnię zabudowy działki do 40%;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;
  - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym nakazuje się lokalizację zieleni wysokiej w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo o docelowej wysokości nie mniejszej niż 5 m na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni terenu biologicznie czynnej;
  - 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 20°;
  - 8) wysokość:
    - a) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - b) nie większą niż 15 m, przy czym dla budowli, urządzeń, instalacji przemysłowych lub infrastruktury technicznej dopuszcza się nie większą niż 23 m,
  - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej.
2. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
- § 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów objętych planem położenia i zakazów obowiązujących w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz:
    - a) minimalną powierzchnię działek na terenie P/U – 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontów działek na terenie P/U – 25 m,
    - c) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego,
    - d) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 60° - 120°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występowania w sąsiedztwie opracowania planu napowietrznej linii elektroenergetycznych SN 15kV;
- 2) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej zachowanie pasów wolnych od zabudowy od osi linii na każdą stronę o szerokości 7,5 m, w których zakazuje się lokalizacji:
  - a) budowli, takich jak maszty,
  - b) budowli zagrożonych wybuchem,
  - c) zadrzewień;
- 3) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasów wolnych od zabudowy oraz lokalizacji zadrzewień i budowli w sąsiedztwie linii przy spełnieniu przepisów odrębnych;
- 4) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem konserwacji cieków powierzchniowych i urządzeń wodnych zapewniających drożność i funkcjonalność urządzeń.

§ 13. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminnym;
  - 2) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych położonych poza planem, w tym poprzez drogę wewnętrzną;
  - 3) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
- 1) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
    - a) 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
    - c) 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych w obiektach przemysłowych, składach, magazynach;
  - 2) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych;
  - 3) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych;
  - 4) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się wyposażenie obszaru objętego planem w sieci infrastruktury technicznej oraz podłączenie do niej terenów, w tym w szczególności:

- 1) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
  - 2) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
  - 3) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu oraz ich rozbudowę i przebudowę, w szczególności w przypadku, gdy kolidują z planowaną inwestycją.
3. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej;
  - 2) rozbudowę sieci, docelowo w układzie pierścieniowym.
4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
- 1) ustala się budowę:
    - a) sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup> na obszarze planu;
  - 2) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych ustala się lokalizację podczyszczalni ścieków na terenie zakładu, w którym powstają ścieki;
  - 4) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
5. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 2) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.
7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
- 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 5;
  - 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej na terenach zabudowy w wykonaniu podziemnym, kablowym oraz docelową przebudowę istniejących sieci napowietrznych na sieci podziemne, kablowe;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolno stojących;
  - 4) dla lokalizacji stacji małogabarytowych:

- a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
  - c) dach płaski,
  - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
  - 6) dopuszczenie wykonania oświetlenia ulicznego w pasach drogowych.
8. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią.

§ 15. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń, obiektów małej architektury, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską w Mosinie uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../...../2021**  
**RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części miasta Mosina oraz części wsi Sowiniec – Etap III**

Uchwałą nr XX/133/15 z dnia 29 października 2015 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części miasta Mosina oraz części wsi Sowiniec. Uchwała została zmieniona uchwałą Rady Miejskiej w Mosinie nr XXXVI/291/20 z dnia 26 listopada 2020 r. oraz uchwałą Rady Miejskiej w Mosinie nr XLVI/409/21 z dnia 24 czerwca 2021 r., które dopuściły opracowanie planu ostatecznie w 3 częściach.

Podstawowym celem opracowania planu miejscowego jest wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę, uregulowanie obsługi komunikacyjnej oraz rozbudowa infrastruktury technicznej gminy.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.). W trakcie ww. 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 2021 r., poz. 247 z późn. zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu najpierw o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko, a następnie o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanej prognozy oraz projektu planu.

Początkowo plan był procedowany w całości dla obszaru wyznaczonego w uchwale nr XX/133/15 z dnia 29 października 2015 r. Rady Miejskiej w Mosinie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny opinią sanitarną z dnia 30.05.2018 r. nr NS-52/3-156(1)/18 zaopiniował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. PPIS wskazał, że przy realizacji przedmiotowego planu należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne zapewniające dotrzymanie standardów jakości środowiska, co zapobiegnie występowaniu negatywnych oddziaływań na zdrowie ludzi, w szczególności w zakresie poziomów hałasu w środowisku, jakości wody przeznaczonej do spożycia i poziomów niektórych substancji w powietrzu.

Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny opinią sanitarną z dnia 17.05.18 r. nr DN.NS.9012.655.2018 zaopiniował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. WPWIS wskazał, że realizacja założeń projektu planu nie powinna spowodować negatywnego oddziaływania na życie i zdrowie ludzi, jeżeli będzie wykonywana zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu opinią z dnia 7.06.2018 r. nr WOO-III.410.314.2018.ET.1 przedstawił swoje uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu dotyczyły skorygowania lub uzupełnienia projektu planu i prognozy w zakresie: określenia rozwiązań niezbędnych dla zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń i zapewnienia ochrony przed zanieczyszczeniami z terenów rolniczych (R i RM), oceny wpływu szamb na środowisko w przypadku ich nieszczelności, ustaleń wynikających z zakazów obowiązujących na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Mosina-Krajkowo, ustaleń dotyczących odprowadzenia wód opadowych, oceny wpływu na środowisko zbiorników i oczek wodnych oraz stawów, dopuszczalnych robót melioracyjnych, korekty nieścisłości i uzasadnienia ustaleń planu w zakresie zachowania istniejącego przeznaczenia i użytkowania terenów i dokonywanych przekształceń pod zabudowę przemysłową, usługową i komunikację, w tym dokonanie wylesienia w kontekście zakazów obowiązujących w strefie, wskazania rozwiązań alternatywnych dla projektu wschodniej obwodnicy, analizy rozwiązań planu z zakazami obowiązującymi w Rogalińskim Parku Krajobrazowym, oceny na cele i przedmioty ochrony obszarów Natura 2000, w tym zadań ochronnych dla specjalnego obszaru ochrony siedlisk Rogalińska Dolina Warty PLH300012, oceny skuteczności zaproponowanych w planie ustaleń w zakresie ochrony przed hałasem, rozwinięcia oceny oddziaływania na krajobraz i klimat, weryfikacji ustaleń i prognozy w zakresie „usług nieuciążliwych”, aktualizacji oceny stanu wód i wskazania celów środowiskowych dla wód, skorygowania klucza wyjaśnienia zapisów prognozy w zakresie występowania wód powierzchniowych na obszarze planu, aktualizacji danych dot. stanu powietrza, badań poziomów pól elektromagnetycznych, uzupełnienia wskazań dotyczących monitoringu środowiska, dokumentów ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, uporządkowania ustaleń w zakresie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, korekty odnośników w uchwale i aktualizacji podstaw prawnych w prognozie.

W związku z powyższym zarówno prognoza oddziaływania na środowisko jak i projekt planu miejscowego zostały skorygowane stosownie do wskazanych uwag.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że środowisko przyrodnicze na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest narażone na degradację w wyniku działania różnego rodzaju czynników o charakterze lokalnym oraz ogólnym. Na danym obszarze występują następujące problemy związane z ochroną środowiska: wytwarzanie odpadów i ścieków, zabudowa, emisja hałasu, emisja zanieczyszczeń do powietrza, zagospodarowanie na terenach chronionych. W projekcie planu uwzględniono wyżej wymienione istniejące problemy ochrony środowiska na danym obszarze i zaproponowano ich rozwiązanie w zakresie określonego w planie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, a także określenia występujących ograniczeń i przywołania zakazów, wynikających z przepisów odrębnych.

W toku procedury 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 2017 r., poz. 1161 z późn. zm.) tj. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Marszałek Województwa Wielkopolskiego dnia 18 kwietnia 2019 roku uwzględniając

pozytywną opinię Wielkopolskiej Izby Rolniczej wydał decyzję wyrażającą zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,3185 ha (3 185 m<sup>2</sup>) gruntów leśnych niestanowiących własności Skarby Państwa na działkach o nr ewid.: 2787, 2790, obręb Mosina, gmina Mosina. Minister Środowiska dnia 22 czerwca 2020 r., po zaopiniowaniu przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego i Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych, wydał decyzję o wyrażeniu zgody na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne 2,0710 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa, stanowiących część dz. ewid. Nr 103, obręb Sowiniec, gmina Mosina.

Procedura planistyczna była prowadzona łącznie dla całego obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do momentu uzyskania zgody Marszałka Województwa Wielkopolskiego i Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Mosinie nr XXXVI/291/20 z dnia 26 listopada 2020 r. Burmistrz zdecydował o podziale planu na 2 części. Etap I obejmował obszar o powierzchni 102,8 ha, a etap II obszar o powierzchni 11 ha.

Projekt planu miejscowego dla Etapu I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 22 grudnia 2020 r. do dnia 26 stycznia 2021 r., z dyskusją publiczną w dniu 14 stycznia 2021 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 15 lutego 2021 r. W wyznaczonym czasie nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu miejscowego dla Etapu I został skierowany do uchwalenia, jednakże na sesji w dniu 29 kwietnia 2021 r, projekt został zdjęty z porządku obrad.

Następnie podjęto uchwałę Rady Miejskiej w Mosinie nr XLVI/409/21 z dnia 24 czerwca 2021 r., która dopuściła opracowanie planu ostatecznie w 3 częściach. W oparciu o tę uchwałę wyodrębniono obszar z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjno-usługową wraz z drogą wewnętrzną, stanowiący odrębny fragment opracowania oznaczony jako „Etap III”. W wyodrębnionym obszarze nie występują grunty leśne.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie powinno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Odnosząc się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje:

Teren objęty uchwałą nr XX/133/15 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar w południowej części miasta Mosina oraz części wsi Sowiniec, położony na południowy wschód od ulic Śremskiej i Leśmiana, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 113,8 ha. Niniejszy plan obejmuje obszar wyodrębniony, jako Etap III o powierzchni 12,7 ha.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 2) teren drogi wewnętrznej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzedzone

zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, przyjętym uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r. dla obszaru opracowania planu miejscowego wyznaczone zostały kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej (A2\_G);
- stanowiska archeologiczne - strefy.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Funkcja, skala i charakter zabudowy nawiązują do istniejących zespołów zabudowy przemysłowej w strefie inwestycyjnej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie w obszarze planu na północ od ul. Leśmiana. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o istniejące i projektowane drogi, zapewniające główną obsługę komunikacyjną terenów zabudowy.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały, oraz zaplanowane wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, do której podłączone będą tereny zabudowy. W planie wprowadzono zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, który wynika z zapisów rozporządzenia 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 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 3556).

Wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) uregulowano w §7 uchwały, wskazując do ochrony zabytki archeologiczne w zasięgu objętym archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy, szerokości układu komunikacyjnego, wyznaczenie pasów wolnych od zabudowy wzdłuż nawietrznych linii elektroenergetycznych spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wagi interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo

własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Grunty prywatne przeznaczone zostały pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz układ komunikacyjny. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego rozważono wszystkie wnioski i uwagi zarówno osób prywatnych jak i organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego oraz złożonych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) oraz zachowanie jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy) zostały zapewnione przez możliwość składania wniosków do planu oraz uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w odpowiedzi na obwieszczenie zamieszone w prasie lokalnej, stronie internetowej Gminy oraz przekazanie przewodniczącym osiedli, a także zapewnienie udziału w dyskusji publicznej.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu, w tym rozwój strefy przemysłowej miasta Mosina wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Obszar obsługuje indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest również obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową PKS, której trasa przebiega w drodze powiatowej nr 2463P (ul. Śremskiej) i zapewnia połączenia do centrum Mosiny, Poznania i Śremu. W odległości ok. 0,9 km od północnej granicy planu znajduje się dworzec kolejowy Mosina, zapewniający połączenia kolejowe w kierunku do Poznania, Kościana, Leszna i Wrocławia. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy). Istniejące ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją zabudowy o takim samym przeznaczeniu.

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. nie wskazano obszarów do opracowania planów miejscowych i nie odniesiono się do obszaru objętego niniejszym planem. Przystąpienie do opracowania planu nie wynikało z analizy zawartej w ww. uchwale.

Obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru zdegradowanego, lecz poza obszarem rewitalizacji, które zostały wyznaczone w uchwale nr XLIII/448/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 stycznia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 1271 z dnia 14.02.2017 r.) oraz w Gminnym Programie Rewitalizacji (uchwała nr LVII/645/17 z dnia 26.10.2017 r.).

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet Gminy jest następujący.

Obszar objęty planem miejscowym jest obszarem w części zainwestowanym. Ustalenia planu miejscowego wpłyną na:

-wzrost podatku od nieruchomości – powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków;

-wpływy z opłaty adiacenckiej;

-wpływy z podatku od czynności cywilno – prawnych;

-wpływy z opłaty planistycznej;

- wpływy ze sprzedaży terenów gminnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Mosinie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.