

**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 I**

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 z późn. zm.), 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 I, 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 I opracowania, obejmuje obszar w południowej części miasta Mosina oraz części wsi Sowiniec, położony w rejonie ulicy Śremskiej i ulicy Leśmiana, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 90,1 ha.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części miasta Mosina oraz części wsi Sowiniec – Etap I”, opracowany w skali 1:2000 wraz z wrysem 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) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, przy czym obie funkcje mogą być lokalizowane w budynku oddzielnie lub łącznie;
 - 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
 - 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 4) głównych połaciach dachu - należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu zajmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
 - 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które stanowią podstawę do podziału nieruchomości;

- 6) 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;
- 7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 8) 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;
- 9) 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.

§ 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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu, oznaczone barwą i symbolem literowym, zgodnie z legendą na rysunku planu;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) granice archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej;
- 7) pasy wolne od zabudowy wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych.

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granicę administracyjną miasta Mosina;
- 2) granicę Rogalińskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granice obszarów Natura 2000:
 - specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Rogalińska” PLB300017,
 - obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Rogalińska Dolina Warty” PLH300012.

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

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;
- 5) tereny rolnicze - łąki, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;
- 6) lasy i zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;

- 10) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
 - 11) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
 - 12) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;
 - 13) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 7-13, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach 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 obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b -e,
 - 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,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy zakaz rozbudowy i nadbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - d) obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy dla:
 - budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - rozbudowy budynków istniejących, odsuniętych od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
 - e) dopuszczenie wycofania budynków względem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb działki na odległość nie mniejszą niż 18 m;
- 2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszczenie:
 - a) zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym dla nadbudowy i rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, w tym linii zabudowy,
 - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
- 3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - b) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4 m w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) dachy strome w odcieniach ceglanych, czerwieni, szarości lub czarnej;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych oraz odcieni: niebieskiego, fioletowego;
- 6) kolory barier drogowych, słupków i latarni: odcienie szarości lub czarny;
- 7) 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 częściowo w granicach:
 - a) Rogalińskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Rogalińska” PLB300017,
 - c) obszaru Natura 2000 mającego znaczenie dla Wspólnoty „Rogalińska Dolina Warty” PLH300012;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra)”;
- 3) 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, 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;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 5) zapewnienie dostępu pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 7) 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 oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 8) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN**– jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **RM**– jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) **U** - w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji oświatowej jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) **U** - w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - e) **U** - w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej;
- 11) zakaz lokalizacji na terenach:

- a) **U** - zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - b) **U** i **RM** - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 12) zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów komunikacyjnych 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;
- 13) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzoną działalnością 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;
- 14) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną oraz na terenach **RZ** i **R**;
- 15) na terenach **RZ**, **RM** i **R**:
- a) gospodarowanie nawozami naturalnymi, w tym zastosowanie płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych oraz w pomieszczeniach inwentarskich w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przechowywanie produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych z zachowaniem odległości od zabudowań, granic działki i studni, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) stosowanie szczelnych nawierzchni w pomieszczeniach i na wyznaczonych miejscach postoju oraz garażowania maszyn rolniczych.
2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 12 ogrodzenia ażurowe na terenach: **MN**, **RM**, **E**, **K**, **U** o wysokości do 1,8 m od poziomu terenu, przy czym dla boisk sportowych dopuszcza się ogrodzenia wyższe;
 - 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji reklam na terenach:
 - a) **MN** – wyłącznie jako szyldu o powierzchni nie większej niż 1,5 m², lokalizowanego na elewacji budynku,
 - b) **U** w formie szyldów lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji albo w formie liter przestrzennych o wysokości nie większej niż 0,5 m i długości napisu do 4 m,
 - c) **KD-G**, **KD-L**, **KD-D** - w wiatkach przystankowych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji słupów ogłoszeniowych o wysokości do 4 m na terenach: **KD-G**, **KD-L**, **KD-D**, **KDW**, **U**, **IT**.

§ 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: 11, 12, 13, 63, 75, 76, 77, 78, 79, 158, 160, 161, 162, 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 terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) budynku mieszkalnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - c) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zbiorników i oczek wodnych,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) dojazdów;
- 3) powierzchnię zabudowy działki do 25%, lecz nie więcej niż 400 m²;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,75;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m,
 - c) wiat – do 5 m;
- 7) dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów

i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

2. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych: symbolami: **1RM**, **2RM** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej, w tym:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków gospodarczych, inwentarskich,
 - c) magazynów na płody rolne i sprzęt rolniczy,
 - d) garaży,
 - e) budowli rolniczych,
 - f) budynków, o których mowa w pkt 1 lit. a – d oraz pkt 2 lit. b jako wolnostojących, lub przybudowanych do innych budynków,
 - g) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budynków i budowli usług agroturystycznych, w szczególności w zakresie sportu i rekreacji oraz turystyki,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) dojeżdż i dojazdów;
- 3) powierzchnię zabudowy działki do 40%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
- 7) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
 - b) budynków: gospodarczych, inwentarskich, magazynowych oraz usług agroturystycznych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - c) garaży – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8 m,
 - d) budowli rolniczych i agroturystycznych - nie większą niż 10 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojeżdż i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

3. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych wolnostojących w zakresie usług nieuciążliwych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,

- b) 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) zbiorników i oczek wodnych,
 - d) wiat,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) dojazdów i dojazdów;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) budynków lub lokali mieszkalnych,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²,
 - c) 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 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 20°;
- 8) wysokość:
- a) budynku usługowego do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
 - c) wiat – nie większą niż 4 m;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
4. Na terenach rolniczych, oznaczonym symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie użytkowania rolniczego terenu;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli rolniczych o wysokości do 5 m, w tym w szczególności płyt obornikowych, tuneli foliowych,
 - b) stawów o powierzchni nie większej niż 1 ha i głębokości nie większej niż 3 m,
 - c) sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dróg do obsługi gruntów rolnych,
 - e) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
 - 3) zakaz lokalizacji budynków.
5. Na terenach rolniczych - łąkach, oznaczonych symbolami: **1RZ, 2RZ** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie:
 - a) rolniczego użytkowania terenu: łąk i zadrzewień o charakterze śródpolnym, krajobrazowym i nadwodnym,
 - b) rowów melioracyjnych z dopuszczeniem konserwacji cieków powierzchniowych i urządzeń wodnych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) stawów lub zbiorników wodnych o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i głębokości nie większej niż 3 m,
 - b) dróg do obsługi gruntów rolnych,

- c) nowych zadrzewień śródpolnych,
 - d) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2,
 - b) miejsc składowania mas ziemnych.
6. Na terenach lasów i zalesień, oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - b) parkingów leśnych i urządzeń turystycznych,
 - c) infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne;
 - 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 3.
7. Na terenach dróg publicznych klasy głównej, oznaczonych symbolami: **1KD-G, 2KD-G** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
 - b) zieleni przydrożnej.
8. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakończenie drogi **1KD-L** placem do zawracania pojazdów;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
 - b) zieleni przydrożnej.
9. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D** 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) zakończenie drogi **2KD-D** placem do zawracania pojazdów;

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ścieżek rowerowych,
 - b) zieleni przydrożnej,
 - c) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
 - d) miejsc parkingowych.
10. 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.
11. Na terenie infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczonym symbolem **K** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności zbiornika retencyjnego;
 - 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m;
 - 4) wykonanie szczelnych ścian i podłoża zbiornika.
12. Na terenie infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonym symbolem **E**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej stacji transformatorowej;
 - 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej - nie większą niż 3,5 m;
 - 4) dachy o kącie nachylenia do 30°.
14. Na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonym symbolem **IT**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojść, dojazdów do terenu **1RM**,
 - b) chodnika,
 - c) ścieżki rowerowej;
 - 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej.
- § 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 terenach:
 - MN – 700 m²,
 - U – 2000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontów działek na terenach:
 - MN – 18 m,
 - U – 20 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 napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110kV, SN 15kV i nn 0,4kV;
- 2) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej zachowanie pasów wolnych od zabudowy od osi linii na każdą stronę o szerokości:
 - a) 20 m dla linii WN 110kV,
 - b) 7,5 m dla linii SN 15kV;
- 3) w pasach wolnych od zabudowy zakaz lokalizacji:
 - budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - budowli, takich jak maszty,
 - budowli zagrożonych wybuchem,
 - zadrzewień;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasów wolnych od zabudowy oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii przy spełnieniu przepisów odrębnych;
- 5) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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) następujące klasy dróg publicznych:
 - a) drogi klasy głównej, oznaczone symbolem **KD-G**;
 - b) drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KD-L**;
 - c) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KD-D**;

- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminnym i ponadlokalnym w szczególności poprzez drogi: **KD-G, KD-L**;
 - 3) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
 - 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i 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) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług oświaty i pomocy społecznej,
 - d) 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
 z wyłączeniem inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się: sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych, powierzchni użytkowej usług lub liczby zatrudnionych;
 - 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 m² na obszarze planu, z wyłączeniem terenów: **KD-G, RZ, ZL, R;**
- 2) wyłącznie w obszarze miasta Mosina 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) na terenach: **MN, RM, R, RZ, ZL, K, E i IT** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczonych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych,
 - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych oraz terenów **U**, dróg i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 3) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie zachowania istniejącego zbiornika retencyjnego oraz budowę nowego zbiornika retencyjnego na terenie **K**, jako tymczasowego zbiornika na wody opadowe i roztopowe z terenów dróg do momentu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej.
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) lokalizację stacji transformatorowej na terenie **E**, z dopuszczeniem lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolno stojących na pozostałych terenach z wyłączeniem terenów: **KD-G, RZ, ZL, R;**
 - 4) dla lokalizacji stacji małogabarytowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - 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:

- 1) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią;
- 2) na terenach MN dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 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. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc:

1. uchwała Nr XLIII/352/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 31 maja 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Jasnej i Śremskiej w Mosinie, obejmującego dz. o nr ewid. 2282/1, 2282/2, 2283, (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 75, poz. 4207 z dnia 22. czerwca 2001 r.);
2. uchwała Nr L/342/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30. października 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej i terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami przy ulicy Śremskiej w Mosinie (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 7037 z dnia 9. grudnia 2013 r.);
3. uchwała Nr XXX/237/16 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28. kwietnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ulicy Gałczyńskiego i ulicy Leśmiana w Mosinie, zatwierdzony (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 3732 z dnia 8 czerwca 2016 r.).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

§ 19. 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 I

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.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Jasnej i Śremskiej w Mosinie, obejmujący dz. o nr ewid. 2282/1, 2282/2, 2283, zatwierdzony uchwałą Nr XLIII/352/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 31 maja 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 75, poz. 4207 z dnia 22 czerwca 2001 r.).

Od północy obszar opracowania przylega i nieznacznie zazębia się z terenami, dla których obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej i terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami przy ulicy Śremskiej w Mosinie, przyjęty Uchwałą Nr L/342/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 7037 z dnia 9 grudnia 2013 r.),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ulicy Gałczyńskiego i ulicy Leśmiana w Mosinie, zatwierdzony uchwałą Nr XXX/237/16 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 3732 z dnia 8 czerwca 2016 r.).

Podstawowym celem opracowania planu miejscowego jest lokalizacja południowej obwodnicy miasta Mosina jako drogi klasy głównej, wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę, ochrona terenów cennych przyrodniczo oraz uregulowanie obsługi komunikacyjnej zarówno terenów zabudowy mieszkaniowej, jak i terenów techniczno-produkcyjnych 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 2021r., poz. 741z 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 klub 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 m²) 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 obejmuje 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”. Tym samym powierzchni obszaru wyodrębnionego jako Etap I uległa zmniejszeniu.

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 I o powierzchni 90,1 ha.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) teren zabudowy usługowej;
- 4) tereny rolnicze;
- 5) tereny rolnicze - łąki;
- 6) lasy i zalesienia;
- 7) tereny dróg publicznych klasy głównej, lokalnej i dojazdowej;
- 8) teren drogi wewnętrznej;
- 9) tereny infrastruktury technicznej.

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 mieszkaniowej (A2_M1);
- drogi 16KD-Gx/Z, 17KD-G, wybrane drogi lokalne,
- tereny: lasów i potencjalnych dolesień, rolnicze, wód powierzchniowych, łączników ekologicznych,
- złoża torfów,
- istniejąca linia 110kV,
- stanowiska archeologiczne - strefy.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina. Wykazanych w studium złóż torfów nie ujawniono planie, gdyż nie posiadają one dokumentacji geologicznej. Przebieg planowanych odcinków dróg został uszczegółowiony w zapisach planu miejscowego zgodnie z koncepcją drogową opracowaną na zlecenie 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. Zachowany zostaje podstawowy podział na strefy zabudowy techniczno-przemysłowej oraz zabudowy mieszkaniowej. Funkcje, skala i charakter zabudowy nawiązują do istniejących zespołów zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie w obszarze planu. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o istniejące drogi ul. Śremską i ul. Leśmiana, 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 i drogi. 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 nawierzchni 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). Cele publiczne stanowią tereny dróg publicznych, infrastruktury technicznej (E, K), zabudowy usługowej (U). Grunty prywatne przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową, układ komunikacyjny oraz infrastrukturę techniczną. Tereny prywatne położone w zasięgu wyznaczonego w studium łącznika ekologicznego przeznaczone pod tereny rolnicze - łąki. Zachowano zgodnie ze studium tereny rolnicze oraz lasy. 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 zabudową zagrodową, budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz 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 oraz wyznaczone publiczne ciągi komunikacyjne 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. zapisano, że obowiązujące na terenie Gminy Mosina miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne. Dodatkowo 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;

-wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne (drogi);

-koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej;

- 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.