

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE

z dnia

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Kokotek”,
obejmującego część miasta Mosina.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) - Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy Ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Kokotek”, obejmujący część miasta Mosina, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Mosinie Nr LVI/386/10 z dnia 25 lutego 2010 r.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 2) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) „ochronie ciemnego nieba” – należy przez to rozumieć ochronę nieba przed zanieczyszczeniem sztucznym światłem, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych jak oprawy oświetleniowe, konstrukcje latarni ulicznych, minimalizujących ucieczkę światła ponad linię horyzontu;
- 5) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;
- 7) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu
- 8) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 9) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mosinie.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszarów objętego planem, stanowiące jednocześnie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. c);
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 3,0 m² na elewacji, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. b),
 - b) lokalizację obiektów małej architektury,
 - c) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 3,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),

- b) lokalizacji szyldów w postaci ekranów LED lub ruchomych obrazów multimedialnych,
- c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do 0,5 m,
- d) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
- e) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych lub z blachy,
- f) lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- g) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m².

§ 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ochronę ciemnego nieba,
 - c) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego - zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów szpitali w miastach, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - e) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - f) zagospodarowanie
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7

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

- 1) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - a) zachowanie bryły budynku i kształtu dachu,
 - b) zachowanie lub odtworzenie na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii detalu architektonicznego, układu elewacji i kształtu okien,
 - c) nawiązywanie do historycznych tendencji kolorystycznych;
- 2) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków zakazuje się:
 - a) stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
 - b) instalowania reklam wielkoformatowych i wolnostojących obiektów w sposób zakłócający wygląd budynku,
 - c) stosowania blachodachówki jako pokrycia dachowego,
 - d) montaż ogniw fotowoltaicznych na dachach skośnych budynku.
- 3) wszelkie prace budowlane oraz konserwatorskie prowadzone przy budynku ujętym w gminnej ewidencji zabytków, winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, z dopuszczeniem jego przebudowy lub rozbudowy, z uwzględnieniem warunków określonych w § 7 i w pozostałych ustaleniach planu,
 - b) lokalizację w budynku ujętym w gminnej ewidencji zabytków funkcji usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,8 i nie więcej niż 1,7,

- a) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 40%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków: 15,0 m do kalenicy, z zachowaniem istniejącej wieży jako dominanty przestrzennej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c),
 - dla budynku gospodarczo - garażowego: 5,0 m przy dachu stromym lub 3,0 m przy dachu płaskim,
 - e) geometrię dachów:
 - dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków: stromy – dwu- lub wielospadowy, o kątach nachylenia połaci od 35° do 60°, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d),
 - dla budynku gospodarczo - garażowego: płaski lub stromy – dwu – lub wielospadowy, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) obsługę komunikacyjną z ul. Wawrzyniaka lub ul. Rzecznej, przyległych do obszaru planu,
 - h) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych, przy czym dopuszcza się wypełnienie tego normatywu w ramach miejsc postojowych wyznaczonych na terenie **ZP**,
 - i) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 700 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów,
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację w budynku ujętym w gminnej ewidencji zabytków jednego lokalu mieszkalnego na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczo – garażowego

- o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - c) zwiększenie wysokości, o której mowa w pkt 1 lit. d) tiret pierwsze wyłącznie na potrzeby lokalizacji elementów technicznych zewnętrznego szybu windy,
 - d) stosowanie dachu płaskiego wyłącznie w przypadku parterowej rozbudowy budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz dla zewnętrznego szybu windy,
 - e) lokalizację kondygnacji podziemnej,
 - f) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych budynków innych niż budynek wymieniony w pkt 2 lit. b).

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zieleni urządzonej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70% powierzchni działki,
 - c) obsługę komunikacyjną z ul. Rzecznej, przyległej do obszaru planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację dojazdów i dojazdów do sąsiednich działek,
 - b) lokalizację miejsc postojowych dla obsługi terenu **U**,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu.

§ 11

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Mosina – Krajkowo, zgodnie

z przepisami odrębnymi;

- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się zasad scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat na terenie **ZP**;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i zadrzewień w strefie ochronnej od istniejącej magistrali wodociągowej DN800;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 14

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

- 1) ustala się:
 - a) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 1 lit. h),
 - b) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,

- c) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - f) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wykonywanie na wszystkich terenach robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) i b) oraz § 5 pkt 3 lit. a) - lit. d), zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III

Przepisy Końcowe

§ 16

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

§ 17

Wykonanie niniejszej 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

Rady Miejskiej w Mosinie

z dnia

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Kokotek”,
obejmującego część miasta Mosina.**

Uchwałą nr LXXXIII/683/23 z dnia 23 lutego 2023 r., Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Kokotek”, obejmującego część miasta Mosina.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wawrzyniaka i ulicy Łaziennej w Mosinie, przyjęty Uchwałą nr XLVII/529/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 marca 2017 r., z przeznaczeniem pod: teren zieleni urządzonej oraz teren zabudowy usługowej.

Potrzeba uchwalenia zmiany ww. planu wynika z konieczności dostosowania liczby miejsc parkingowych związanych z obsługą dawnego domu uzdrowiskowego „Kokotek” i planowanych w jego obrębie nowych rodzajów działalności, w stosunku do powierzchni działki zajmowanej przez ten obiekt. Ponadto potencjalne prace remontowo - rewitalizacyjne mogą wymagać udostępnienia większej powierzchni celem dostosowania obiektu do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. W pozostałym zakresie, z zastrzeżeniem konieczności uwzględnienia zmian wynikających z przepisów odrębnych, plan zachowuje dotychczasowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Mosinie ww. uchwały z dnia 25 maja 2023 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- *wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;**
- *ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;**
- *wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi).**

** czynności wymagane do wykonania na dalszych etapach procedury sporządzenia planu, po uzyskaniu opinii i uzgodnień*

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina obszar planu wchodzi w skład terenów zabudowy usługowej oraz łączników ekologicznych. Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ustalona w planie ochrona zabytkowego budynku, z dopuszczeniem jego rozbudowy w nawiązaniu do istniejących gabarytów i cech architektonicznych, jak również ochrona łącznika ekologicznego przed zabudową kubaturową, pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek uwzględniania uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami, w tym w szczególności w odniesieniu do budynku dawnego domu uzdrowiskowego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym – ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w związku z brakiem przeznaczenia terenów pod zabudowę kubaturową (na terenie „ZP”) oraz ze względu na fakt, że obszar opracowania w części dotyczącej terenu „U” obejmuje wyłącznie jedną nieruchomość gruntową.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Ochronny charakter planu, zgodny z ustaleniami Studium, powoduje, że walory ekonomiczne przestrzeni możliwe do uwzględnienia i wykorzystania koncentrują się na możliwości nowego wykorzystania dawnego domu uzdrowiskowego wraz z odpowiednim zagospodarowaniem terenu zieleni urządzonej, z uwzględnieniem potrzeb ww. obiektu.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania utrzymują dotychczasowe przeznaczenie lub poszerzają możliwości jego zainwestowania, co jest podyktowane m. in. potrzebami inwestycyjnymi Gminy. W obszarze planu nie występowały także tereny przeznaczone uprzednio po zabudowę, które ustaleniami planu utraciłyby taki walor. Ponadto, z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Przylegające do obszaru planu drogi uzbrojone są w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenów w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, poprzez działania planistyczne zmierzające do ochrony istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania terenu ze względu na jego wysokie walory architektoniczne i historyczne, jak i przyrodnicze i krajobrazowe, mające znaczenie dla ogółu mieszkańców Gminy Mosina. Podkreślić przy tym należy, że ustalenie przeznaczenia terenów w planie zostało jednoznacznie zdeterminowane kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym o polityce przestrzennej gminy i uwzględniającym analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu

zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Gminy Mosina przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.