– projekt –

UCHWAŁA NR …...
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia ….....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Mosina w rejonie parku Budzyń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Mosina w rejonie parku Budzyń po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, zatwierdzonego uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:1000;
2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
4) Załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu oraz Załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie większym niż 12°;
2) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiaty oraz ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami **1MW- U** i **2MW-U**;

2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP** i **2ZP**;
3) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **KDG**.

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

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną strefy zieleni wskazanej na rysunku planu.

2. Dopuszcza się lokalizację:
1) obiektów małej architektury;
2) amfiteatru o wysokości nie większej niż 5 m na terenie wskazanym na rysunku planu;
3) wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%.

3. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych na terenach **MW-U**;
2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) ochronę pomników przyrody oraz historycznej alei lipowej, wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach obszaru historycznego układu urbanistycznego miasta Mosina, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1961/A/Wlkp na podstawie decyzji z 12.10.1984 r., obszar AZP 56-27;
2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków, na prowadzenie badań archeologicznych.

2. Z uwagi na położenie terenów objętych planem w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Mosina, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1961/A/Wlkp na podstawie decyzji z 12.10.1984 r. i Postan. z 07.07.2006 r., wskazanego na rysunku planu, ustala się nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi, na roboty budowlane, prace konserwatorskie, renowacyjne i rewaloryzacyjne, a także działania związane z lokalizacją obiektów tymczasowych, wpływające na zmianę wyglądu

strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej.

3. Dla obiektu ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – budynku dworu, wchodzącego w skład dawnego majątku Budzyń oraz dla terenu parku dworskiego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków ustala się:

1) dopuszczenie działalności inwestycyjnej, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego, wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
2) nakaz zachowania formy dachu budynku dworu;
3) zakaz:
   a) stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian na elewacjach budynku dworu,
   b) stosowania blachodachówki jako pokrycia dachowego budynku dworu,
   c) lokalizacji paneli fotowoltaicznych na dachu budynku dworu oraz na terenie parku w miejscach wyeksponowanych widokowo,
   d) lokalizacji reklam w sposób zakłócający wygląd budynku dworu.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem **1MW-U** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:
   a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²;
   b) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
2) wysokość:
   a) budynków: nie większą niż 10 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
   b) wiat: nie większą niż 3 m;
3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;
4) intensywność zabudowy od 0 do 0,75;
5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%;
6) dachy płaskie lub dachy strome, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
7) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
   a) minimum jedno na jeden lokal mieszkalny,
   b) minimum jedno na 100 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
   c) minimum jedno na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy;
8) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem **2MW-U** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:
   a) funkcji mieszkalnej wielorodzinnej w istniejących budynkach,

b) budynków z usługami: handlu, gastronomii, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, turystyki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowymi i administracyjnymi, rzemieślniczymi,
c) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;

2) wysokość:
a) budynku ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków: nie większą niż 15 m;
b) pozostałych budynków: nie większą niż 5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
c) wiat: nie większą niż 3 m;

3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;
4) intensywność zabudowy od 0 do 0,75;
5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%;
6) geometrię dachów:
a) budynku ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków: dach stromy wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 70°, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 2,
b) pozostałych budynków: dachy płaskie;

7) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
a) minimum jedno na jeden lokal mieszkalny,
b) minimum jedno na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;

8) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP** i **2ZP** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:
a) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2, wysokości nie większej niż 3 m, z dachem płaskim;
b) pomostów,
c) dróg dla pieszych i rowerów,
d) miejsc do parkowania samochodów osobowych na terenie **2ZP**;

2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:
a) 70% powierzchni terenu **1ZP**,
b) 50% powierzchni terenu **2ZP**.

§ 10. Na terenie drogi głównej, oznaczonym symbolem **KDG** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;
3) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni drogi.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów

podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji terenów objętych planem w granicach:

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

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i cieplną – z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 5;
5) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości lub opóźniających spływ wód;
6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej.

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

2. Dopuszcza się dostęp do terenu **2MW-U** przez teren **2ZP**.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską w Mosinie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 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
UCHWAŁY NR ….....
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia ….....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Mosina w rejonie parku Budzyń

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr LXII/517/22 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Mosina w rejonie parku Budzyń. Zasadniczym celem opracowania było ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, znajdującego się w obszarze rewitalizacji i wymagającego podjęcia interwencji w zakresie zahamowania dekapitalizacji budynków, rewitalizacji parku i nadaniu temu terenowi nowych funkcji. Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Mosina na lata 2017-2027 został opracowany dla obszaru rewitalizacji, wyznaczonego uchwałą nr XLIII/448/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Program zakłada adaptację pałacu Budzyń na cele kulturalne, społeczne, edukacyjne, turystyczne, administracyjne wraz z rewaloryzacją Parku Budzyń i budową przystani kajakowej. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 2,6 ha.

W granicach planu znalazły się grunty leśne LsIV, które wymagały uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne, w związku z ustaleniami planu, kwalifikującymi je pod tereny zieleni urządzonej oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Marszałek Województwa Wielkopolskiego w decyzji znak: DR-I.7151.88.2023 z dnia 27 listopada 2023 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia 1,1380 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na działkach nr ewid. 1646/19 i 1646/8, obręb Mosina, na cele nieleśne.

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

- tereny zabudowy mieszkaniowej (A4_M3),
- tereny zieleni urządzonej (A4_ZU1),
- tereny łączników ekologicznych.

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

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:
   a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych

zasadach zagospodarowania, wyznaczenie parametrów zabudowy,

b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez uwzględnienie wytycznych wskazanych przez Powiatowego Konserwatora Zabytków,

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,

f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez usankcjonowanie i rozszerzenie istniejącej funkcji mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej,

h) prawa własności: ustalenia projektu miejscowego planu nie naruszają praw własności,

i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,

j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez usankcjonowanie i rozszerzenie istniejącej funkcji mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej;

k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu,

l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono

poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,

n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;

2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): zabezpieczony został interes publiczny poprzez usankcjonowanie i rozszerzenie istniejącej funkcji usługowej i rekreacyjnej;

3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: teren objęty opracowaniem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej;

4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy: projekt planu jest zgodny z wnioskami wypływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mosina, zawartymi w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego" przyjętej Uchwałą Nr IX/51/11 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 marca 2011 r.;

5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest dostępności do dróg publicznych i zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowych. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225);

6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych, stanowiącej opracowanie towarzyszące.

Plan nie określa zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości gdyż na obszarze objętym planem nie zachodzi taka potrzeba.

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