

**UCHWAŁA NR XLIX/420/21  
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 12 sierpnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obejmującego część działki o nr ewid. 468/4, obręb Radzewice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część działki o nr ewid. 468/4, obręb Radzewice, 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 – dane przestrzenne.

3. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12°.

**§ 3.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**;
- 2) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**.

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

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

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia o wysokości do 1,8 m, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 50%.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz przeznaczonych na powiększenie nieruchomości sąsiednich.

4. Ustala się następującą kolorystykę dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu i szarości.

5. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) ogrodzeń z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) reklam, za wyjątkiem szyldów, zgodnie z ustaleniami planu.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych na terenie **MN/U**;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazującymi ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **MN/U**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) jednego budynku usługowego albo budynku mieszkalno-usługowego rozumianego jako budynek z jednym lokalem mieszkalnym oraz jednym lokalem użytkowym o powierzchni całkowitej większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - c) jednego wolno stojącego budynku gospodarczego albo garażu,
  - d) wyłącznie usług nieuciążliwych, rozumianych jako działalność usługowa, w tym handlowa o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, której oddziaływanie zawiera się w granicach terenu inwestycji, na którym działalność ta jest prowadzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego szyldu dla każdej działalności usługowej o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego albo mieszkalno-usługowego: nie większą niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
  - 4) wysokość budynku gospodarczego albo garażu: nie większą niż 6,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
  - 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 40 %;
  - 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 0,8;
  - 7) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 30 %;
  - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 9) dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 10;
  - 10) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wykuszami, lukarnami, zadaszeniami wejść, balkonów i tarasów oraz częściami garażowymi;
  - 11) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - a) minimum dwa na jeden lokal mieszkalny,
    - b) minimum jedno na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - c) minimum jedno na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy,
    - d) minimum jedno na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, innego niż handlowy;

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

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu lasu, oznaczonego symbolem **ZL**, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji:

1) wszystkich terenów objętych planem w granicach:

- a) Rogalińskiego Parku Krajobrazowego,
- b) obszaru Natura 2000 – Rogalińska Dolina Warty, PLH300012,
- c) obszaru Natura 2000 – Ostoja Rogalińska, PLB300017,
- d) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna;

2) części terenu **ZL** w granicach:

- a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ),
- b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ),
- c) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ).

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

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą – z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległej drogi publicznej powiatowej, zlokalizowanej poza granicami planu.

**§ 12.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, reklam 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.

**§ 13.** 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%.

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

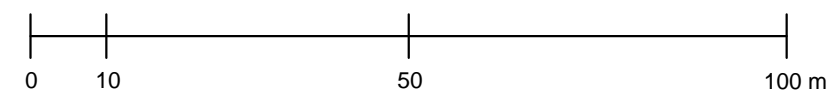
**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady










**Małgorzata Kaptur**

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ DZIAŁKI O NR EWID. 468/4, OBRĘB RADZEWICE

SKALA 1:1000




#### OZNACZENIA

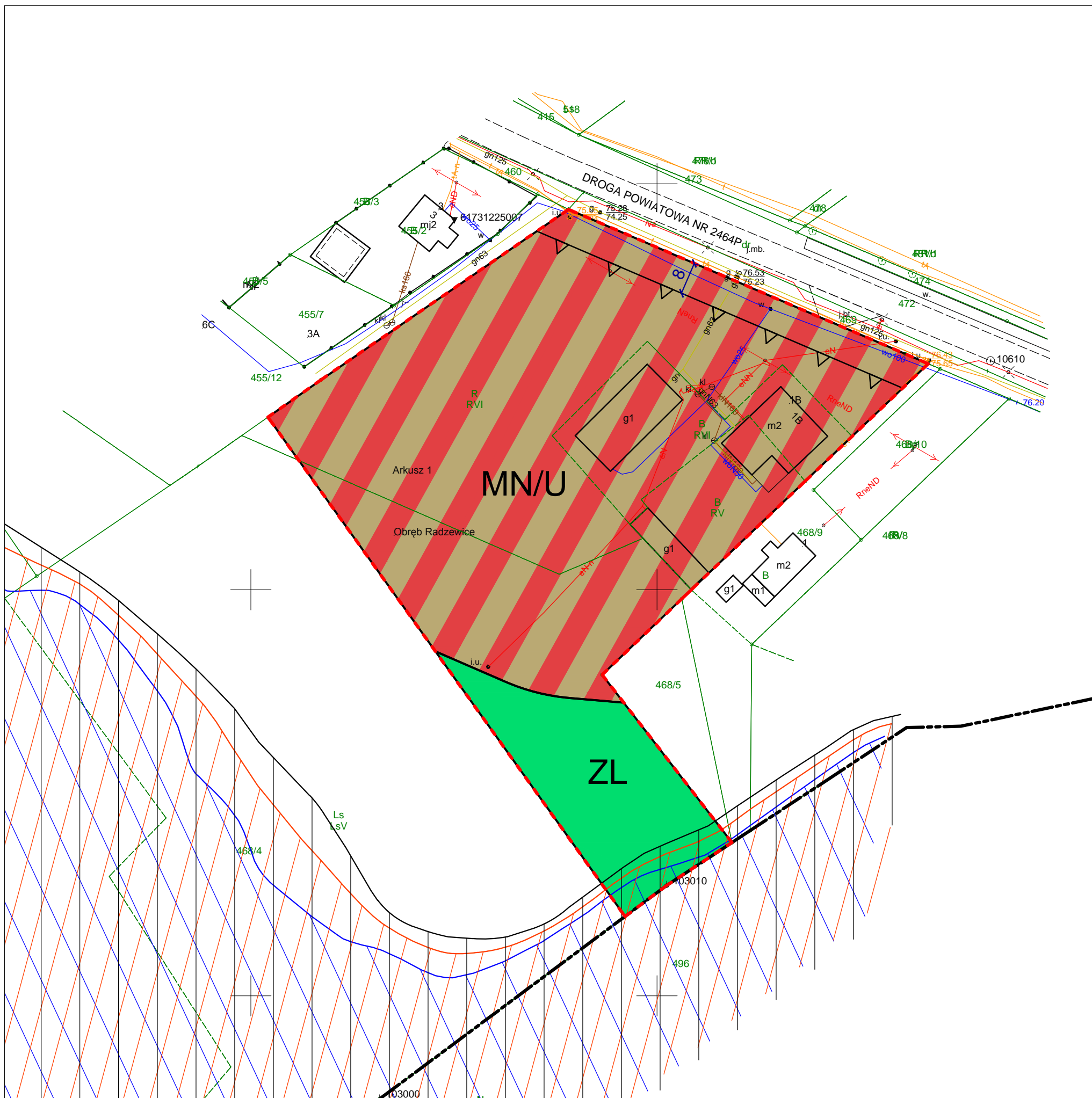
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TEREN LASU
-  GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (p=10%)
-  GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (p=1%)
-  GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT (p=0,2%)

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH:

- ROGALIŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- OBSZARU NATURA 2000 - ROGALIŃSKA DOLINA WARTY, PLH300012
- OBSZARU NATURA 2000 - OSTOJA ROGALIŃSKA, PLB300017
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 - WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA



 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/420/21  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia 12 sierpnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Mosinie rozstrzyga, co następuje:

Po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami Rada Miejska w Mosinie postanawia o ich nieuwzględnieniu, przy czym szczegółowe rozpatrzenie uwag zawiera wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący integralną część niniejszego rozstrzygnięcia.

Przewodnicząca Rady

**Małgorzata Kaptur**

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO  
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obejmującego część działki o nr ewid. 468/4, obręb  
Radzewice**

| L.p.  | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi  | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Mosina w sprawie rozpatrzenia uwagi |                        | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie załącznik do uchwały Nr XLIX/420/21 z dnia 12 sierpnia 2021 r. |                        | Uwagi   |
|---|-------------------|---|--|--|--|--|------------------------|---|------------------------|---|
|   |                   |   |  |  |  | uwaga uwzględniona   | uwaga nie-uwzględniona | uwaga uwzględniona  | uwaga nie-uwzględniona |   |
| 1   | 2                 | 3   | 4  | 5  | 6  | 7  | 8                      | 9   | 10                     | 11  |
| <b>pierwsze wyłożenie: 9 marca 2021 r. – 1 kwietnia 2021 r.</b> |                   |   |  |  |  |  |                        |   |                        |   |
| 1.  | 15.04.2021        | J.B.  | 1. Wyszczególnienie w planie usług związanych z oświatą (przedszkola, żłobki).<br>2. Nieograniczanie powierzchni usług innych niż handlowe do powierzchni 200 m <sup>2</sup> . | dz. nr ewid. 468/4                             | MN/U   |  | <b>X</b>               |   | <b>X</b>               | Zapisy planu umożliwiają realizację szerokiego wachlarza usług, w tym oświatowych.  |
|   |                   |   | 3. Dopuszczenie budowy na jednej działce budowlanej 2 budynków usługowych.   |  |  |  | <b>X</b>               |   | <b>X</b>               | Ograniczenie powierzchni usług do 200 m <sup>2</sup> dotyczy tylko usług handlowych i wynika z zapisów studium.   |
| <b>drugie wyłożenie: 19 maja 2021 r. – 10 czerwca 2021 r.</b>   |                   |   |  |  |  |  |                        |   |                        |   |
| 2.  | 28.06.2021        | A.P.  | 1. Brak definicji: powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, linii zabudowy, powierzchni usługowej.  | dz. nr ewid. 468/4                             | MN/U   |  | <b>X</b>               |   | <b>X</b>               | Definicje zawarto w treści §2 uchwały. Ponadto, szczegółowe definicje powierzchni zabudowy, powierzchni całkowitej zawarte są w Polskiej Normie PN-ISO 9836. Definicję intensywności zabudowy zawarto w §6 pkt 6, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie zawarto definicji powierzchni usługowej z uwagi na brak takiego sformułowania w zapisach uchwały. W §6 pkt 1 ppkt d zawarto wyjaśnienie dla określenia „usług nieuciążliwych”. |
|   |                   |   | 2. Brak informacji o wielkości powierzchni terenu objętego planem.   |  |  |  | <b>X</b>               |   | <b>X</b>               | Informacja o powierzchni terenu objętego planem znajduje się w uzasadnieniu do uchwały – obszar o powierzchni ok. 1,25 ha.  |



|  |  |  |  |  |  |  |  |  |          |          |   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|----------|---|
|  |  |  | 3. Brak informacji o gestorze sieci wodociągowej, który obsługuje przedmiotowy teren.  |  |  |  |  |  | <b>X</b> | <b>X</b> | Informacje o gestorze sieci nie należą do ustaleń obligatoryjnych ani fakultatywnych, które należy zawrzeć w planie miejscowym, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.  |
|  |  |  | 4. Uwaga o braku precyzji w zapisie w §4.3 „Dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz przeznaczonych na powiększenie nieruchomości sąsiednich” Sugestia wprowadzenia zapisu o treści: „Przy uwzględnieniu zapisu §6 pkt 8 dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m <sup>2</sup> , wyłącznie na potrzeby lokalizacji urządzeń infr. techn. oraz z przeznaczeniem na powiększenie nieruchomości sąsiednich.” |  |  |  |  |  | <b>X</b> | <b>X</b> | Uwaga bezzasadna.   |
|  |  |  | 5. Projekt planu wyznacza teren MN na obszarze skarpy pomimo wskazania w opinii środowiskowej, że nowe zainwestowanie może być wprowadzone jedynie w części już zabudowanej, pozostawiając skarpe wolną od zabudowy.   |  |  |  |  |  | <b>X</b> | <b>X</b> | Na potrzeby planu sporządzona została prognoza środowiskowa, w aktach sprawy nie ma opinii środowiskowej. Przedmiotowy plan miejscowy jest zmianą dotychczas obowiązującego planu, który dla całości terenu ustalał przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. W nowym planie, w części gdzie występuje duży spadek terenu ustalono przeznaczenie ZL – teren lasu – zgodnie z obowiązującym studium. |
|  |  |  | 6. Brak jasności odnośnie dopuszczonej ilości budynków, które mogą zostać zlokalizowane na działce (§6). Sugestia, że jeżeli intencją było dopuszczenie  |  |  |  |  |  | <b>X</b> | <b>X</b> | W projekcie planu dopuszczono możliwość lokalizacji wszystkich wymienionych w §6 pkt 1 budynków. Tym samym nie ma możliwości dodania spójnika „albo” w podpunktach od a do c w §6 pkt 1.  |



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/420/21  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia 12 sierpnia 2021 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Mosinie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe podmioty, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej;
- 2) inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m. in.:
  - dotacji unijnych,
  - dotacji samorządu województwa,
  - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - kredytów i pożyczek bankowych,

- innych środków zewnętrznych.

Przewodnicząca Rady

**Małgorzata Kaptur**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/420/21  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia 12 sierpnia 2021 r.

**Dane przestrzenne**  
**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**obejmującego część działki o nr ewid. 468/4, obręb Radzewice**

Na podstawie art. 67a ust. 1 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Mosinie przyjmuje:

**§ 1.** Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które obejmują dokument elektroniczny GML zgodny ze schematem aplikacyjnym GML struktury zbioru danych przestrzennych, zawierający:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w układzie PL-2000;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną planu z nadaną georeferencją w postaci plików GeoTIFF w układzie PL-2000.

**§ 2.** Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegają aktualizacji i udostępnieniu w systemie informacji przestrzennej.

Przewodnicząca Rady

**Małgorzata Kaptur**

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLIX/420/21  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia 12 sierpnia 2021 r.  
Zalacznik5.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 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 XX/140/19 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część działki o nr ewid. 468/4, obręb Radzewice. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 1,25 ha. Podjęcie uchwały miało na celu zmianę ustaleń zawartych w dotychczas obowiązującym na przedmiotowym terenie planie miejscowym, to jest zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, we wsi Radzewice, obejmującej część działki o nr ewid. 468/4, przyjętym uchwałą Nr XXXI/259/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 7 września 2000 r. Dotychczas obowiązujący plan ustalał na części działki nr ewid. 468/4 możliwość lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkalnictwa zbiorowego. Właściciel działki złożył wniosek o rozszerzenie ustaleń planu i dopuszczenie możliwości lokalizacji funkcji usługowej, handlowej, biurowej, oświatowej, mieszkalnej i gospodarczej.

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej (C4-M), w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej;

2) teren lasu.

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

Teren objęty planem położony jest w granicach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach obszarów Natura 2000: obszaru ptasiego – Ostoja Rogalińska oraz obszaru siedliskowego – Rogalińska Dolina Waty.

Burmistrz Gminy Mosina przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Gminy Mosina:

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

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

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, to jest:
  - a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy dostosowanych do otoczenia,
  - b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty i kolorystykę 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, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków. Wymagania dotyczące wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków ustalono przy uwzględnieniu zapisów zawartych w uchwale Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,



d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: odstąpiono od ustaleń w tym zakresie, gdyż zgodnie z pismem Powiatowego Konserwatora Zabytków, na terenie objętym postępowaniem nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej,

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

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

g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie funkcji, wykorzystujące uwarunkowania poszczególnych terenów, w sposób niestwarzający zagrożenia dla środowiska,

h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń odpowiadających postulatowi właścicieli terenów,

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

j) potrzeby interesu publicznego: w planie nie wyznaczono terenów publicznych;

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

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

m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,

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

2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonym wniosku o zmianę dotychczas obowiązującego miejscowego planu, który uwzględniono w projekcie planu;

3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

a) minimalizację transportochłonności uzyskano poprzez lokalizację struktur przestrzennych przy istniejących szlakach komunikacyjnych,

b) lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,

c) możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów – w planie nie wyznaczono terenów komunikacji, gdyż nie zachodziła taka potrzeba;

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: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

W planie nie określono zasad dotyczących scalania i podziału nieruchomości, ponieważ granice opracowania planu obejmują część jednej działki ewidencyjnej.

W planie nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ zgodnie z pismem Powiatowego Konserwatora Zabytków, na terenie objętym postępowaniem nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej.

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.

Przewodnicząca Rady

**Małgorzata Kaptur**