

**Uchwała nr
Rady Miejskiej w Mosinie
z dnia**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowych terenów wsi Bolesławiec oraz zachodnich terenów wsi Borkowice – część C

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609,721) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowych terenów wsi Bolesławiec oraz zachodnich terenów wsi Borkowice – część C, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż 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. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowych terenów wsi Bolesławiec oraz zachodnich terenów wsi Borkowice – część C;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący 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;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40% ogólnej powierzchni ogrodzenia.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

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

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

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń, innych niż dopuszczone w pkt 2 lit. a,
 - b) tablic reklamowych,
 - c) urządzeń reklamowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ogrodzeń ażurowych;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i zalesień;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 56-26/154 oraz AZP 56-26/155, w granicach których ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) zagospodarowanie w formie użytków rolnych lub zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) urządzeń wodnych;
- 3) dopuszczenie zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 4) dopuszczenie zalesień;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni terenu.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno-użytkową drogi.

§ 10. 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 terenów objętych planem w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin”;
- 2) udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Borkowice”.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do terenu z przyległych dróg.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się dopuszczenie robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 15. 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.

§ 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 0%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

PROJEKT

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowych terenów wsi Bolesławiec oraz zachodnich terenów wsi Borkowice – część C

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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/135/15 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowych terenów wsi Bolesławiec oraz zachodnich terenów wsi Borkowice. Uchwałą nr XCIII/790/23 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 października 2023 r. zmieniono wcześniejszą uchwałę poprzez umożliwienie opracowania i uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych fragmentów.

Głównym celem planu jest ochrona terenów o charakterze rolniczym przed niekontrolowaną zabudową na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Powierzchnia opracowania to około 13,1 ha.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- 1) wymagania ładu przestrzennego poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów lub terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie wniosku konserwatora zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie ograniczenia możliwości lokalizacji niektórych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną.

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, umożliwienia realizacji urządzeń ułatwiających poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami).

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 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. Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w

jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął pod uwagę 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. Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego.

Plan nie wprowadza nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, w związku z tym zminimalizowano wzrost transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejących dróg publicznych, a zaproponowany układ komunikacyjny jest połączony z istniejącą siecią drogową. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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. wskazano, że obowiązujące na terenie gminy Mosina miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne i nie wskazano obszarów do opracowania planów miejscowych. Przystąpienie do opracowania planu nie wynikało z analizy zawartej w ww. uchwale. Przystąpienie do opracowania planu jest uzasadnione przede wszystkim koniecznością uwzględnienia kierunków przewidzianych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina oraz objęciem opracowaniem terenu nie objętego do tej pory planem miejscowym.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. do r., w trakcie którego w dniu r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wskazano termin składania uwag do projektu do dnia Wykaz nieuwzględnionych uwag zawarty jest w załączniku nr 2 do uchwały planu miejscowego.

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