

Projekt

z dnia 25 marca 2025 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części miasta
Mosina – etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) w zw. z art. 67 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 oraz z 2024 r. poz. 1824), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części miasta Mosina – etap II, 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 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosino oraz części miasta Mosina – etap II” – pozostaje bez zmian.

§ 2. W uchwale Nr LXXIII/606/22 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 września 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2022 r. poz. 7914; z 2023 r. poz. 4803; z 2025 r. poz.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części miasta Mosina – etap II, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 2 po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;”;

2) w § 5 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) dachy strome w odcieniach ceglanych, czerwieni, szarości lub czarne, z zastrzeżeniem § 9 ust. 5 pkt 8a;”;

3) w § 9:

a) w ust. 5:

- w pkt 7 po lit. a dodaje się lit. aa w brzmieniu:

„aa) dla budynków o których mowa w pkt 8a – nie więcej niż 10 m;”;

- po pkt 8 dodaje się pkt 8a w brzmieniu:

„8a) dla budynków szkolnictwa podstawowego i ponadpodstawowego na terenie **10MN/U** dopuszcza się dachy płaskie;”;

b) w ust. 7 pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej:

- 2000 m² na terenie **2U**,

- 300 m² na terenie **3U**;”;

c) w ust. 15 pkt 1 po lit. c dodaje się lit. d w brzmieniu:

„d) szpalerów drzew na terenach: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L i 5KD-L**;”;

4) w § 13 ust. 2 w pkt 6 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) miejsca parkingowe, wliczane do normatywu o którym mowa w pkt 1, powinny być niezależnie dostępne.”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

Uzasadnienie

Uchwałą nr XI/93/24 z dnia 28 listopada 2024 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części miasta Mosina – etap II. Przedmiotowy plan miejscowy został uchwalony 29 września 2022 r. (uchwała Rady Miejskiej w Mosinie nr LXXIII/606/22) i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 15 listopada 2022 r. pod pozycją 7914.

Plan obowiązuje ze zmianami wynikającymi z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 20 kwietnia 2023 r. (sygn. akt. IV SA/Po 177/23) oraz fragmentarycznie został zastąpiony przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy Jeziorze Budzyńskim (§ 24 pkt 4 uchwały nr LXXXV/711/23 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 kwietnia 2023 r. – Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2023, poz. 4803 z 8 maja 2023 r.).

Zmiany w planie podyktowane były zamiarem zwiększenia powierzchni sprzedaży na terenach 2U (ograniczonych do 300 m²) oraz chęcią dopuszczenia dachów płaskich na budynkach edukacyjnych, które mogą powstać na terenie 10MN/U. Ponadto przeanalizowano możliwość korekty błędów pisarskich powstałych podczas pierwotnej procedury planistycznej, która wymagała następnie ww. postępowania sądowoadministracyjnego.

Po ogłoszeniu komunikatu o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w grudniu 2024 roku, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gminy Mosina w trakcie procedury planistycznej.

Stosownie do art. 48 ust. 1 i 5 oraz art. 49 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko organ wystąpił o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu. Opinią sanitarną z 9 stycznia 2025 r. (znak NS.9022.1830.2024) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu uzgodnił możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko pismem z 10 stycznia 2025 r. (znak WPP-III.410.34.2025.MM.1/WOO-III.410.793.2024.MM.1).

W procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie lokalnej (Informator Mosiński numer z listopada-grudnia 2024 r.), na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Mosinie, na stronie internetowej urzędu, oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w na terenie gminy Mosina (zawiadomiono sołtysów/przewodniczących zarządów osiedli) o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego i możliwości składania do niego wniosków w terminie do 21 stycznia 2025 r.,

b) ogłoszono i obwieszczono w ww. sposób, o prowadzeniu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu miejscowego w dniach od 2025 r. do 2025 r., spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyło się w dniu 2025 r.; dyżur projektanta nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbył się 2025 r., w wyznaczonym terminie tj. do dnia 2025 r. wpłynęło uwag.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Mosinie projekt zmiany uchwały LXXIII/606/22 z dnia 29 września 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części miasta Mosina – etap II.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione w obowiązującym planie miejscowym, czego wyraz dano w uzasadnieniu do ww. uchwały. Wprowadzone zmiany zwiększają do maksymalnie 2000 m² powierzchnię sprzedaży na terenie 2U podnosząc tym samym atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru, dotychczas niezainwestowanego. Dopuszczono również, w drodze wyjątku, dachy płaskie na budynkach szkolnych w związku z potencjalną możliwością sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, na czas rozbudowy istniejącej szkoły w Krosinku. Uchwała również jednoznacznie precyzuje brak zgody lokalnego prawodawcy na sytuowanie niesamodzielnych miejsc postojowych (tzw. rodzinnych albo współdzielonych), w ramach ustalonego minimalnego normatywu parkingowego. Ponadto wyeliminowano część błędów pisarskich, które w wyniku przyjęcia uchwały pierwotnej wymagały ingerencji organu nadzoru tudzież sądu administracyjnego. Reasumując przedmiotowa uchwała w nieznacznym stopniu ingeruje w treść pierwotnego rozstrzygnięcia planistycznego.

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 w uchwale pierwotnej – 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: bez zmian – uwzględniono poprzez zawarcie w uchwale pierwotnej 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: bez zmian – uwzględniono w uchwale pierwotnej 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 w uchwale pierwotnej – bez zmian,

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

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

g) walory ekonomiczne przestrzeni: bez zmian – uwzględniono w uchwale pierwotnej poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, wykorzystujące uwarunkowania poszczególnych terenów, w sposób nie stwarzający zagrożeń dla środowiska, a także nie budzący konfliktów pomiędzy funkcją projektowaną a istniejącą zabudową,

h) prawa własności: bez zmian – uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,

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 wyznaczenie terenów usługowych w powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², na których możliwa będzie lokalizacja usług podstawowych służących lokalnej społeczności,

k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: bez zmian – uwzględniono w uchwale pierwotnej 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 konsultacjach społecznych zgodnie z regulacjami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

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: bez zmian – uwzględniono w uchwale pierwotnej, 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): interes publiczny został wskazany w części uzasadnienia faktycznego niniejszej uchwały, natomiast interes prywatny został uwzględniony w uchwale pierwotnej;

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 (uwzględniono w uchwale pierwotnej),

b) lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (uwzględniono w uchwale pierwotnej),

c) możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez wytyczenie sieci dróg wewnętrznych dostępnych z dróg gminnych i dróg wyższych kategorii (uwzględniono w uchwale pierwotnej).

4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy: projekt planu jest zgodny z wnioskami wpływającymi 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: bez zmian – uwzględniono w uchwale pierwotnej, 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 nadrzędnych w stosunku do planu, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) wpływ na finanse publiczne – realizacja założeń przedmiotowej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego może mieć pozytywny skutek na budżet gminy w wyniku zainteresowania inwestorów terenami usługowymi 2U (częściowo należącymi do gminy).

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.