

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY

RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE

w sprawie: zasad i warunków sytuowania na terenie gminy Mosina obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane.

Uchwała w sprawie zasad i warunków sytuowania na terenie gminy Mosina obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane, została sporządzona na podstawie uchwały Nr LXIX/795/18 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 maja 2018 roku. Uchwałą został objęty cały teren gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalonych przez inne organy niż ministra właściwego do spraw transportu: działek nr: 59/4, 59/2, 61/1, 61/2 obręb Babki oraz działek nr: 73/7, 74 obręb Babki oraz działki nr 267 obręb Rogalin. Teren gminy został podzielony na cztery grupy obszarów: grupa obszarów historycznych (oznaczonych symbolami 1H, 2H, 3H, 4H), obszary przyrodniczo-rolnicze (oznaczone symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z i 5Z), grupa obszarów mieszkaniowo-usługowych (oznaczonych symbolami 1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M, 17M) oraz grupa obszarów przemysłowych (oznaczonych symbolami 1P, 2P, 3P, 4P, 5P i 6P).

Na mocy wyżej wymienionej uchwały inicjującej powstał niniejszy akt prawa miejscowego, mający na celu ochronę ładu przestrzennego i jego prawidłowego kształtowania na obszarze gminy Mosina. Akt ten pozwoli również na ochronę wartości przyrodniczych, kulturowych i historycznych istniejących w jej granicach obiektów zespołów i obszarów o wysokich walorach zabytkowych i środowiskowych.

Celem wprowadzenia niniejszych zasad jest zachowanie równowagi między eksponowaniem m.in. reklam a ochroną wartościowych, zabytkowych elementów w skali od detalu architektonicznego, poprzez zabytkowe założenie urbanistyczne do skali krajobrazu kulturowego. Z uwagi na fakt wysokiej wartości historycznej terenów otwartych i zabytkowych gminy Mosina wprowadzenie niniejszych zasad jest konieczne dla ich ochrony oraz w celu wyeksponowania walorów gminy.

Projekt uchwały w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie gminy Mosina obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane przeszedł etapy: zbierania wniosków, konsultacji społecznych, opiniowania, uzgadniania i wyłożenia do publicznego wglądu.

Uchwała odpowiada na potrzeby zrównoważonego gospodarowania przestrzenią publiczną oraz prowadzi do podniesienia jakości życia mieszkańców i atrakcyjności przestrzennej gminy. Realizacja zamierzeń określonych w uchwale będzie następować poprzez przygotowanie zintegrowanego planu działań, obejmującego zarówno zadania służb gminnych, jak i społeczności lokalnej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, (uchwała nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r.) zapisano, że w dokumentach planistycznych dotyczących kształtowania przestrzeni otwartych i obszarów rekreacyjnych do wymogów ochrony ładu przestrzennego można zaliczyć narzucenie ograniczeń w sytuowaniu reklam, oraz wykluczenie ich z miejsc o ciekawej ekspozycji. Obecnie dla gminy Mosina jest sporządzana zmiana Studium, jednakże procedura formalno – prawna nie została jeszcze zakończona. W związku z tym w niniejszym uzasadnieniu nie odniesiono się do zapisów projektu zmiany studium.

Poza zapisami studium cele związane z poprawą estetyki przestrzeni publicznych zostały również ujęte w Strategii Rozwoju Gminy Mosina – Mosina 2020+ (aktualizacja obecnie w opracowaniu). W obowiązującym dokumencie wskazano m.in. jako „Cel operacyjny: Zapewnienie mieszkańcom atrakcyjnej oferty kulturalnej, miejsc integracji i spędzania wolnego czasu, zapewnienie mieszkańcom atrakcji kulturalnych, miejsc integracji...” Ponadto określono że „Ważnym działaniem powinno być tworzenie przestrzeni publicznych sprzyjających spotkaniom: placów, traktów pieszych, deptaków, parków, terenów zieleni otwartej z infrastrukturą wypoczynkową, itp. Ważnym przedsięwzięciem, za pomocą którego będzie realizowany cel, jest rewitalizacja placu starego rynku w Mosinie, który należy do najważniejszych przestrzeni publicznych o funkcjach integracji społecznej,...”

Kolejnymi dokumentami obejmującymi zagadnienia poprawy jakości przestrzeni publicznych są programy rewitalizacji. W historycznym, Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Mosina na lata 2010 - 2020, autorzy przeprowadzili i przeanalizowali badania ankietowe dotyczące problemów mieszkańców miasta. Mieszkańcy w pierwszej kolejności wskazali na konieczność lepszego wykorzystania terenów charakteryzujących się potencjałem turystycznym, zadbania o modernizację infrastruktury technicznej oraz poprawienia estetyki przestrzeni publicznych, co zostało

odzwierciedlone w zapisach programu. Głos mieszkańców został również odzwierciedlony w zapisach strategicznego celu w Gminnym Programie Rewitalizacji dla gminy Mosina na lata 2017 – 2027: „Poprawa funkcjonalności przestrzeni publicznej przy jednoczesnej poprawie jakości środowiska naturalnego”.

W obrębie granic gminy Mosina istnieje szereg obiektów i obszarów o wysokiej wartości przyrodniczej i zabytkowej. Wśród nich najważniejszymi są: historyczny układ przestrzenny majątku ziemskiego Rogalin (nr rej. 1023/Wlkp/A z 2.08.2017), zespół pałacowy Rogalin (nr rej. 1020/Wlkp/A z 29.05.1952), kościół parafialny pw. św. Michała (nr rej.: 2425/A z 22.12.1932), układ urbanistyczny Mosiny (nr rej. 1961/A z 12.10.1984), zespół sanatoryjny „Staszycówka” w Ludwikowie (nr rej. 1845/A z 25.03.1981 i nr rej.: 108/Wlkp/A z 3.09.2002). Zespół pałacowo-parkowy Rogalin, poza ww wpisem do rejestru zabytków, Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 kwietnia 2018 r. został uznany za pomnik historii - „Rogalin zespół pałacowo-parkowy z obszarem dawnego majątku ziemskiego”. Obszary te stanowiące dziedzictwo kulturowe gminy stały się podstawą do wyznaczenia w przedmiotowej uchwale obszarów historycznych (1H, 2H, 3H, 4H). Z kolei obszary przemysłowe (oznaczone symbolami 1P, 2P, 3P, 4P, 5P i 6P) zostały wyznaczone zgodnie w przeznaczeniu terenu wskazanym w obowiązującym studium oraz w oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację zagospodarowania. Tereny mieszkaniowo-usługowe (oznaczonych symbolami 1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M, 17M) stanowią pozostałe zagospodarowanie związane z funkcjonowaniem sieci osadniczej tzn. tereny przeznaczone i wykorzystywane dotychczas jako tereny mieszkaniowe jedno i wielorodzinne, tereny usługowe i mniejszej produkcji, tereny sportowe i tereny dróg publicznych. Pozostałe obszary gminy oznaczono jako obszary przyrodniczo-rolnicze (oznaczone symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z i 5Z). Obszary te obejmują najcenniejsze tereny przyrodnicze takie jak Wielkopolski Park Narodowy, Rogaliński Park Krajobrazowy, rezerваты przyrody Krajkowo i Goździk Siny w Grzybnie oraz obszary Natura 2000 - Ostoja Wielkopolska –PLH300010, Rogalińska Dolina Warty – PLH300012, Ostoja Rogalińska – PLB300017 i Będziewo – Bieczyny - PLH 300039 oraz 18 obszarów ochrony ścisłej przyrody o powierzchni 260 ha.

Jak wspomniano wcześniej uchwała Nr LXIX/795/18 Rady Miejskiej w Mosinie w sprawie przygotowania projektu uchwały ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane, została podjęta w dniu 29 maja 2018 roku. Informacja o podjęciu ww. uchwały została zamieszczona na platformie BIP oraz jako ogłoszenie z dnia 8.03.2021 na łamach gazety „Głos Wielkopolski”. W ogłoszeniu wskazano możliwość zapoznania się z uchwałą oraz jej załącznikami na spotkaniu informacyjnym w

dniu 10 marca 2021 r. o godzinie 18.00, na platformie ZOOM, a także na stronie: www.mosina.pl w zakładce „zmieniamy krajobraz”. Jednocześnie wskazano, iż zainteresowani mogą składać wnioski do wyżej wymienionej uchwały w terminie od dnia 17 marca 2021 r. do dnia 31 marca 2021 r. lub drogą mailową na adres: zmieniamykrajobraz@mosina.pl. Podczas tego etapu procedury formalno – prawnej do urzędu wpłynęły 4 pisma mieszkańców zawierające 35 wniosków, z tego 18 wniosków zostało powielonych w dwóch pismach. Podczas ich rozpatrywania, Burmistrz Gminy Mosina rozstrzygnął 18 wniosków pozytywnie, 14 – negatywnie, 3 wnioski zostały określone jako informacyjne. Główne problemy merytoryczne zgłoszone we wnioskach i rozstrzygnięte negatywnie dotyczą ograniczenia ingerencji gminy w prawo własności, wprowadzenia zasady nawiązywania projektów obiektów małej architektury na terenach prywatnych do sąsiadujących na terenach publicznych i wprowadzenia zakazów ogrodzeń betonowych prefabrykowanych. Ponadto zgłoszono również wnioski poza merytoryczne obejmujące skuteczność usuwania nielegalnych „reklam” w obecnie obowiązującym prawie i zagadnienia promocyjne, które gmina postanowiła prowadzić na etapie wdrażania niniejszej uchwały. Podczas spotkania w dniu 10.03.2021 omówiono m.in. tematy związane z terminami i zakresem proceduralnym przedmiotowej uchwały, relacje plan miejscowy a uchwała krajobrazowa, skutki uchwały dla reklam posiadających właściwe pozwolenia oraz wdrożenie programów edukacyjnych. Jednocześnie uczestnicy zgłosili problemy wykraczające poza zakres merytoryczny uchwały t. j. krajobraz w kontekście ochrony zieleni i przygotowanie przez gminę systemu identyfikacji przestrzennej.

W trakcie procesu sporządzania projektu uchwały, został on dwukrotnie zaprezentowany na spotkaniach konsultacyjnych. Odbłyły się one stacjonarnie na terenie gminy w dniu 1.07.2021r. i 18.11.2021r. (podczas posiedzenia Komisji Rady Gminy). Na spotkaniach tych uczestnicy odnosili się do konkretnych zapisów projektu uchwały. Omówiono podział na obszary, definicję poszczególnych form reklamy i szyldu (banerów, flag, słupów), ich parametry i miejsca lokalizacji. Przedmiotem dyskusji był również zapisany w projekcie uchwały czas na dostosowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych do zakazów, zasad i warunków określonych w uchwale.

W kolejnym etapie procedury formalno – prawnej projekt uchwały przedłożono organom w celu uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt uchwały został zaopiniowany pozytywnie, w tym dwa organy nie wypowiedziały się w ustawowym terminie (Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w Poznaniu oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu) w związku z tym uzyskano tzw „milczącą” pozytywną opinię. Z kolei w ramach uzgodnień projekt uchwały uzyskał uzgodnienie Starosty Poznańskiego (na podstawie porozumienia z dnia 24.03.2009 r zawartego pomiędzy Wojewoda Wielkopolskim a Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Projekt uchwały został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 października 2022 roku. do 18 listopada 2022 roku, uwagi do projekt uchwały można było składać do dnia 2.12.2022 roku, ostateczne rozstrzygnięcie uwag nastąpiło w dniu 18 września 2023 roku. Do projektu uchwały wpłynęły 4 pisma obejmujące łącznie 37 uwag. 13 uwag dotyczyło zmiany parametrów tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz szyldów (35%). Kolejnych 9 uwag (24%) odnosiło się do potrzeby doprecyzowania lub zmiany definicji wyrażeń ujętych w uchwale. W następnych 5 uwagach kwestionowano zapisy uchwały powołując się na prawa nabyte, nierówne traktowanie, przekroczenie kompetencji ustawowych przez sporządzającego (14%). W 3 uwagach wskazano również potrzebę zmiany – wydłużenia okresów dostosowawczych (8%). Wnioski ogólne do zapisów uchwały wniesiono w kolejnych 3 uwagach (8%). Dwie uwagi nie dotyczyły treści uchwały (5%). Na koniec po jednej uwadze zgłoszono do tematu ogrodzeń i korekty granicy stref (razem 6%).

W wyniku rozstrzygnięcia uwag przez Burmistrza Gminy Mosina uwzględnione zostały 4 uwagi, nie uwzględniono w całości 33 uwagi oraz 5 z nich zostało nieuwzględnione w części. Uwagi uwzględnione dotyczyły m.in. ujednoczenia wielkości modułów dla szyldów równoległych i prostopadłych oraz uelastycznienia zapisów w zakresie dopuszczenia szyldów prostopadłych również w module 1. Ponadto zdecydowano o korekcie zapisów dotyczących np.: oklejania witryn - zmiana na dopuszczenie oklejania do 30% powierzchni witryny oraz dopuszczono wysokość totemów do 10m.

Żadna z uwzględnionych uwag nie odnosiła się do zmiany granic poszczególnych obszarów, w związku z tym nie wprowadzano zmian w załączniku graficznym ani w załączniku obejmującym opis granic.

Uchwała krajobrazowa porządkuje dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowania poszczególnych terenów. Regulacyjny charakter zapisów wyklucza możliwość lokalizacji reklam, szyldów, małej architektury i ogrodzeń, których funkcjonowanie mogłoby w sposób istotny pogorszyć jakość przestrzeni. Negatywne oddziaływania obecnie istniejących form reklamy zostały w uchwale ograniczone co w konsekwencji doprowadzi do uporządkowania przestrzeni publicznej.

W celu zapewnienia podniesienia jakości przestrzeni publicznej oraz ich bezpieczeństwa niezbędne było podjęcie działań pozwalających na zachowanie i właściwą ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego. Działania te są niezwykle ważne z punktu widzenia kształtowania estetyki przestrzeni zwłaszcza w sąsiedztwie obiektów i założeń zabytkowych t.j. Zespołu Pałacowego Rogalin, układu urbanistycznego Mosiny czy zespołu sanatoryjnego „Staszycówka” w Ludwikowie.

Wartość funkcjonującej na obszarze opracowania zabudowy oraz terenów otwartych może ulec podniesieniu także w wyniku realizacji zapisów projektu uchwały w zakresie sposobu porządkowania

ulic i terenów prywatnych, wyeksponowania obiektów o szczególnej wartości historycznej oraz możliwości lokalizacji elementów w sposób podnoszący walory estetyczne przestrzeni.

Projekt uchwały określa zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, co pozwoli na konsekwentne uporządkowanie przestrzeni zespołów urbanistycznych i terenów otwartych w sposób zharmonizowany z otoczeniem. Pozwoli to na ucytelnienie informacji wizualnej, przy jednoczesnym zapewnieniu poszanowania walorów widokowych. Ponadto zachowanie ekspozycji i panoram zespołów zabudowy wpłynie na podniesienie wartości nieruchomości nie tylko w znaczeniu finansowym, ale również turystycznym, krajobrazowym i społecznym. Uchwała w swoim zapisie wychodzi naprzeciw zapotrzebowaniu mieszkańców oraz pozwala wzmocnić odbiór obszaru gminy jako miejsca o wartościowej przestrzeni, samodzielnej historii i tożsamości.

Rozwiązania przyjęte w uchwale, zwłaszcza w zakresie podziału terenu gminy, należy ocenić pozytywnie. Uchwała umożliwi rozwój obszaru poprzez wprowadzanie rozwiązań podkreślających charakter terenu. Umożliwi rozwój funkcjonalny w powiązaniu z uporządkowaniem estetycznym, jednocześnie określając optymalną intensywność przekazu wizualnego. Potencjalne nowe elementy zagospodarowania, jakie mogą powstać w oparciu o zapisy uchwały, stanowiąc będą uzupełnienie obecnego zagospodarowania, harmonijnie wkomponowanego w krajobraz gminy. System regulacji informacji wizualnej zapewni ład przestrzenny, zwiększając atrakcyjność przestrzeni publicznych oraz eliminując istniejące i potencjalne konflikty. Wejście w życie uchwały stworzy podstawy prawne do kształtowania ładu przestrzennego gminy Mosina.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.