

**UCHWAŁA NR XXXV/298/16
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usytuowanego pomiędzy ulicami I. Jurgielewiczowej, M. Kuncewiczowej, K. Makuszyńskiego i M. Konopnickiej w Mosinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu usytuowanego pomiędzy ulicami I. Jurgielewiczowej, M. Kuncewiczowej, K. Makuszyńskiego i M. Konopnickiej w Mosinie, zwany dalej planem, stwierdzając, że 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. Plan obejmuje obszar w zachodniej części miasta Mosina, położony pomiędzy ulicami I. Jurgielewiczowej, M. Kuncewiczowej, K. Makuszyńskiego i M. Konopnickiej, w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej powierzchni ok. 3,3 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu usytuowanego pomiędzy ulicami I. Jurgielewiczowej, M. Kuncewiczowej, K. Makuszyńskiego i M. Konopnickiej w Mosinie”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, przy czym obie funkcje mogą być lokalizowane w budynku oddzielnie lub łącznie;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym na terenach MN/U – należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono nie więcej niż 2 lokale mieszkalne oraz lokal usługowy o powierzchni nie większej niż 50 % powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70 % powierzchni zabudowy budynku;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej mogą się znajdować budynki lub inne obiekty ustalone w planie;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której musi być usytuowany budynek, minimum w 50 % szerokości elewacji frontowej obiektu;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, zlokalizowane na działce budowlanej, wyznaczone przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie stwarzają uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy, ich oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska poza granicami działki

budowlanej oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia roślinności o zróżnicowanej wysokości, głównie zimozielonej, formowane w pasy.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu, oznaczone barwą i symbolem literowym, zgodnie z legendą na rysunku planu;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej;
- 7) pas zieleni izolacyjnej.

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - zasięg złoża węgla brunatnego „Mosina”.

3. Ustalenia niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 6) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 9) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 7-9, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b i c,
 - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy,
 - balkony, zadaszenia i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku;
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;

- 3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych na terenach MN i MN/U o wysokości nie większej niż 4,0 m, w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tych odległości w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu lokalizowane w szczególności na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią, z dopuszczeniem lokalizacji ogrodzeń wyższych o wysokości do 2,0 m dla ogrodzenia obiektów usługowych;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - b) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów zakazów i ograniczeń, wynikających z przepisów odrębnych, w związku z położeniem całego obszaru objętego planem w granicach:
 - a) otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego,
 - b) strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo;
- 2) w zakresie ochrony gruntu i wód przed zanieczyszczeniem na obiektach takich, jak: drogi, parkingi, myjnie, warsztaty i komisy samochodowe, stacje kontroli pojazdów, składy, bazy transportowe - stosowanie:
 - a) nawierzchni utwardzonych, uniemożliwiających przedostanie się wód opadowych i roztopowych do gruntu,
 - b) szczelnych systemów ujmowania wód opadowych lub roztopowych;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 4) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 5) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U i U/MN – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów zabudowy usługowej – symbolu U oraz terenu drogi publicznej o symbolu KD-G, na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
- 9) w zakresie rozwiązań, o których mowa w pkt 8, dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń wysoką z elementami zieleni niskiej i krzewiastej, tworzącą formę „zielonej ściany”, także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg;
- 10) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych i parkingów w obszarach stanowiących powierzchnie terenu biologicznie czynną, pas zieleni izolacyjnej oraz na terenie ZP;
- 11) lokalizację zieleni izolacyjnej w pasach o szerokości 5,0 m na terenie MN, w miejscu oznaczonym na rysunku planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 56-27/70, AZP 56-27/153, AZP 56-27/154, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
- 3) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 8. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury, w szczególności służących do nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku;
- 2) tablic informacyjnych;
- 3) szyldów;
- 4) reklamy wyłącznie na terenach U, U/MN i MN/U.

2. Ustala się lokalizację urządzeń reklamowych i szyldów od strony ul. Konopnickiej (poza planem) oraz drogi **KD-G** z zachowaniem § 5 pkt 4. Lokalizacja tych obiektów nie może powodować uciążliwości dla użytkowników drogi wojewódzkiej, takich jak: utrudnienia czytelności informacji drogowaskazowej, ograniczenia widoczności oraz oślnienia.

§ 9. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej, o wysokości pomieszczenia do 2,5 m,
 - d) oczek wodnych, otwartych basenów,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni nie większej niż 25 m²,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy do 30 % powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 300,0 m²,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,9,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40 % działki budowlanej;
- 4) ustala się następujący sposób kształtowania budynków:
 - a) budynki należy projektować jako parterowe z poddaszem użytkowym, z dachem dwu- lub wielospadowym, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków parterowych bez poddasza użytkowego, z dachem dwu- lub wielospadowym, o kącie nachylenia od 20° do 35°,
 - c) dla wiat – dachy o kącie nachylenia do 25°;
- 5) ustala się wysokość:

- a) budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 11,5 m do kalenicy dachu,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
 - c) wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 6) dopuszcza się wyniesienie podpiwniczenia do wysokości 1 m ponad istniejący poziom terenu;
- 7) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m².

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego wolnostojącego na każdej działce budowlanej,
- b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w parterach budynków mieszkalno-usługowych, o powierzchni całkowitej usług nie większej niż 50 % powierzchni całkowitej budynku,
- c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:

- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
- b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) 1 kondygnacji podziemnej, o wysokości pomieszczenia do 2,5 m,
- d) oczek wodnych, otwartych basenów,
- e) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni nie większej niż 25 m²,
- f) sztyków o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2,
- g) reklamy o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2,
- h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnię zabudowy do 35 % powierzchni działki budowlanej, lecz dla budynku mieszkalnego nie więcej niż 300,0 m²,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,05,
- c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30 % działki budowlanej;

4) ustala się następujący sposób kształtowania budynków:

- a) budynki należy projektować jako parterowe z poddaszem użytkowym, z dachem dwu- lub wielospadowym, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków parterowych bez poddasza użytkowego, z dachem dwu- lub wielospadowym, o kącie nachylenia od 20° do 35°,
- c) dla wiat – dachy o kącie nachylenia do 25°;

5) ustala się wysokość:

- a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 11,5 m do kalenicy dachu,
- b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
- c) wiat – nie większą niż 4,0 m;

6) dopuszcza się wyniesienie podpiwniczenia do wysokości 1 m ponad istniejący poziom terenu;

7) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1200,0 m².

3. Na terenie zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem U/MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizację:

- a) jednego budynku usługowego wolnostojącego na każdej działce budowlanej,
- b) usług nieuciążliwych,
- c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:

- a) nie więcej niż 2 mieszkań usytuowanych na II kondygnacji nadziemnej budynku usługowego,
- b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
- c) 1 kondygnacji podziemnej, o wysokości pomieszczenia do 2,5 m,
- d) oczek wodnych, otwartych basenów,
- e) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni nie większej niż 25 m²,
- f) sztyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2,
- g) reklamy o łącznej powierzchni nie większej niż 6,0 m² na elewacjach budynków, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2,
- h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnię zabudowy do 35 % powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 600,0 m²,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,05,
- c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25 % działki budowlanej;

4) ustala się następujący sposób kształtowania budynków:

- a) budynki należy projektować jako parterowe z poddaszem użytkowym, z dachem dwu- lub wielospadowym, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków parterowych bez poddasza użytkowego, z dachem dwu- lub wielospadowym, o kącie nachylenia od 20° do 35°,
- c) dla wiat – dachy o kącie nachylenia do 25°;

5) ustala się wysokość:

- a) budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 11,5 m do kalenicy dachu,
- b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
- c) wiat – nie większą niż 4,0 m;

6) dopuszcza się wyniesienie podpiwniczenia do wysokości 1 m ponad istniejący poziom terenu;

7) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1500,0 m².

4. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizację:

- a) budynków lub budowli usługowych wolnostojących na każdej działce budowlanej,
- b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:

- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej, o wysokości pomieszczenia do 2,5 m,
 - c) wiat,
 - d) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2,
 - e) reklamy o łącznej powierzchni nie większej niż 6,0 m² na elewacjach budynków, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) dojeżdż i dojazdów;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz przebudowy, rozbudowy, odbudowy i montażu istniejących przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) stacji paliw płynnych, baz i magazynów ropopochodnych lub innych substancji niebezpiecznych,
 - c) obiektów przeznaczonych do składowania lub przechowywania środków ochrony roślin oraz opakowań po tych środkach,
 - d) miejsc magazynowania oraz składowania na otwartym terenie: materiałów sypkich, takich jak węgiel, części samochodowych,
 - e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnię zabudowy do 35 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,05,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20 % działki budowlanej;
- 5) ustala się następujący sposób kształtowania budynków:
- a) budynki należy projektować jako parterowe z poddaszem użytkowym, z dachem dwu- lub wielospadowym, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków parterowych bez poddasza użytkowego, z dachem dwu- lub wielospadowym, o kącie nachylenia od 20° do 35°,
 - c) dla wiat – dachy o kącie nachylenia do 25°,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 6) ustala się wysokość:
- a) budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 11,5 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
 - c) budowli – nie większą niż 12,0 m;
- 7) dopuszcza się wyniesienie podpiwniczenia do wysokości 1 m ponad istniejący poziom terenu;
- 8) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m².
5. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **ZP**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się lokalizację nasadzeń zieleni wielopiętrowej, zróżnicowanej gatunkowo, o charakterze ogólnodostępnej zieleni parkowej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury obiektów i technicznej;

3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80 % działki budowlanej.

6. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych symbolami **KD-G** i **KD-Z**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

- a) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
- b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- c) zieleni przydrożnej;

3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.

7. Na terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem **KD-D**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

- a) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) włączenie do drogi **KD-Z** oraz istniejącym zjazdem z ul. M. Konopnickiej (poza planem), z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 4 lit. f;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) ścieżek rowerowych,
- b) zieleni przydrożnej,
- c) miejsc parkingowych.

8. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

- a) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników,
- b) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- c) szerokość pasa drogowego – 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie zjazdu, załamania pasa drogowego i zakończenia placem do zawracania pojazdów,
- d) włączenie do drogi **KD-Z**;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni przydrożnej,
- b) miejsc parkingowych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – zachodnia część obszaru objętego planem, położona jest w granicach zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina”.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:

- a) szerokość frontu nowowydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20,0 m,
- b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego – 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 60° - 120°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, nakazuje się uzgodnienie z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) następujące klasy dróg publicznych:

- a) drogę klasy głównej, oznaczoną symbolem **KD-G**,
- b) drogę klasy zbiorczej, oznaczoną symbolem **KD-Z**,
- c) drogę klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem **KD-D**;

2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym, w szczególności poprzez drogi **KD-G** i **KD-Z**;

3) na drodze **KD-G** :

- a) ogranicza się ilość włączeń wyłącznie do skrzyżowania z drogą **KD-Z**,
- b) zakazuje się lokalizacji zjazdów indywidualnych i publicznych z przyległych terenów;

4) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne, w szczególności:

- a) terenu **MN** z ul. M. Kuncewiczowej (poza planem),
- b) terenu **MN/U** z ul. K. Makuszyńskiego (poza planem),
- c) terenu **U/MN** z drogi **KD-Z** (ul. Kownackiego) oraz poprzez drogę **KDW**,
- d) terenu **U** z drogi **KD-D** oraz istniejącym zjazdem z ul. M. Konopnickiej (poza planem), z zastrzeżeniem lit. f,
- e) terenu **ZP** z drogi **KD-D**,
- f) istniejące zjazdy z ul. M. Konopnickiej do terenów **KD-D** i **U** należy traktować jako tymczasowe do czasu realizacji drogi **KD-G**; dopuszcza się likwidację, przebudowę lub zmianę lokalizacji wyżej wymienionych zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w przypadku gdy wymagają tego rozwiązania techniczne dla drogi **KD-G**;

5) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji:

- a) dojeżdż i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) wydzielonych dróg wewnętrznych, przy czym ustala się:
 - zachowanie szerokości nie mniejszej niż 8,0 m,
 - kształtowanie dróg jako przelotowych lub w przypadku projektowania drogi nieprzelotowej, zakończenie drogi placem do zawracania pojazdów o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,
 - projektowanie ściąg narożnych nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - odległość zabudowy od granicy pasa drogi nie mniejszą niż 6,0 m.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:

1) w obrębie poszczególnych terenów zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. c-e,
 - c) 4 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni sprzedaży oraz 1 miejsce parkingowe na 100,0 m² powierzchni ekspozycji w obiektach handlowych,
 - d) 2 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej dla budynków oświatowych;
- 2) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych;
 - 3) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych;
 - 4) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się wyposażenie obszaru objętego planem w sieci infrastruktury technicznej oraz podłączenie do niej terenów, w tym w szczególności:

- 1) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, to jest skrzynek rozdzielczych, w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu oraz ich rozbudowę i przebudowę, w szczególności w przypadku, gdy kolidują z planowaną inwestycją.

3. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się rozbudowę sieci, docelowo w układzie pierścieniowym;
- 3) zakaz lokalizacji nowych ujęć wód, poza ujęciami służącymi zwykłemu korzystaniu z wód.

4. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji bezodpływowych zbiorników na ścieki komunalne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków, w tym wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m²;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej na terenach MN i MN/U, dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych na ścieki komunalne.

5. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczonych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych;
- 2) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;

- 3) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów powierzchniowo wzdłuż ulic i dalej do odbiornika naturalnego (kanał Mosiński – poza planem), z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV, z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych, o mocy mniejszej niż 100 kW;
- 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej w wykonaniu podziemnym, kablowym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolnostojących;
- 4) dla lokalizacji stacji małogabarytowych:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 40,0 m²,
 - b) wysokość obiektów budowlanych do 3,5 m;
- 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 6) dopuszczenie wykonania oświetlenia ulicznego w pasach drogowych.

8. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią;
- 2) na terenach MN i MN/U dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 15. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy 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.

PRZEWODNICZĄCA RADY
M. Kaptur
Małgorzata Kaptur

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XLVIII/322/13 z dnia 26 września 2013 r., zmienioną Uchwałą Nr LII/356/13 z dnia 28 listopada 2013 r., Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usytuowanego pomiędzy ulicami I. Jurgielewiczowej, S. Lema, K. Makuszyńskiego i M. Konopnickiej w Mosinie.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Mosinie w rejonie ulic Konopnickiej i Szosy Poznańskiej, przyjęty Uchwałą Nr XXIII/201/04 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 15 kwietnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, Nr 103, poz. 2075).

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest doprecyzowanie zapisów dotyczących rodzajów usług możliwych do zrealizowania na działkach o nr ewid. 42/3, 3257, 1796/4, obręb Mosina, w kontekście odpowiedniej obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej nr 431 Kórnik – Mosina – Wronczyn, to jest ul. M. Konopnickiej.

Uchwałą Nr LXIII/443/14 z dnia 13 czerwca 2014 r. Rada Miejska w Mosinie zmieniła nazwę ulicy z Stanisława Lema na ulicę Marii Kuncewiczowej. Stąd też na tej podstawie wprowadzono do projektu planu miejscowego aktualną nazwę ulicy.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.). W toku wyżej wymienionej procedury planistycznej, Burmistrz Gminy Mosina wystąpił, na podstawie art. 53 oraz art. 54 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 (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.), do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu najpierw o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko, a następnie o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzonej prognozy.

Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny opinią sanitarną z dnia 4 września 2015 r. nr DN-NS.9012.1214.2015 zaopiniował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu postanowieniem z dnia 7 września 2015 r. nr NS-52/3-184(1)/15 uzgodnił projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu opinią z dnia 28 września 2015 r. nr WOO-III.410.547.2015.JM.2 przedstawił swoje uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska dotyczyły:

- konieczności uwzględnienia w projekcie planu miejscowego ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefie ochronnej ujęcia wody Mosina – Krajkowo;
- konieczności określenia, przeanalizowania oraz dokonania oceny wpływu planowanych inwestycji na zasoby jakościowe oraz ilościowe wód podziemnych i powierzchniowych oraz konieczności przeanalizowania rozwiązań mających na celu zapobieganie oraz ograniczenie ewentualnych negatywnych oddziaływań na środowisko gruntowo-wodne, mogące być rezultatem realizacji planowanych inwestycji;
- konieczności dokonania skumulowanej oceny wpływu ujęć służących zwykłemu korzystaniu z wód na zasoby ilościowe wód podziemnych;
- konieczności określenia, przeanalizowania i dokonania oceny istniejącego stanu klimatu akustycznego z uwzględnieniem oddziaływania drogi wojewódzkiej nr 431;
- aktualności danych dotyczących wód podziemnych;
- zweryfikowania w projekcie planu zapisów z prognozy oddziaływania na środowisko dotyczących zachowania istniejących rowów, stawów i oczek wodnych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
- konieczności wskazania komponentów środowiska podlegających monitoringowi wraz z określeniem częstotliwości przeprowadzania analizy skutków realizacji ustaleń planu.

W związku z powyższym, zarówno prognoza oddziaływania na środowisko, jak i projekt planu miejscowego zostały skorygowane i uzupełnione zgodnie z wyżej wymienionymi uwagami oraz obowiązującymi przepisami.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że przyjęte w projekcie planu miejscowego rozwiązania dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne gwarantują dotrzymanie standardów akustycznych. Na tym terenie nie przewiduje się istotnych przekształceń powierzchni ziemi, która zostanie trwale przekształcona i zniszczona jedynie na stosunkowo niewielkich fragmentach terenu pod utwardzonymi powierzchniami. Występująca szata roślinna nie wyróżnia się występowaniem rzadkich, wiekowych, czy zagrożonych gatunków drzew i krzewów, wymagających ochrony. Podstawowymi emitorami zanieczyszczeń powietrza na obszarze objętym projektem planu będą urządzenia grzewcze w gospodarstwach domowych, środki transportu i inne urządzenia, lecz zapisy planu w zakresie stosowanych systemów grzewczych oraz ustalenia minimalnych parametrów powierzchni biologicznie czynnych sprzyjają ochronie powietrza na terenie planu i w sąsiedztwie. Głównym zagrożeniem dla wód są nowe źródła ścieków bytowych i ścieki z wód opadowych lub roztopowych. Plan zakłada wyposażenie obszaru w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną oraz zasady ochrony wód w związku położeniem w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo, które należy chronić przed zanieczyszczeniem.

W toku procedury planistycznej nie wystąpił obowiązek uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.), tj. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy od dnia 9 grudnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., z dyskusją publiczną w dniu 14 grudnia 2015 r. oraz z możliwością składania uwag do dnia 18 stycznia 2016 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została częściowo uwzględniona. Wprowadzone zmiany w projekcie planu wymagały ponowienia procedury planistycznej w zakresie ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi od dnia 6 kwietnia 2016 r. do dnia 28 kwietnia 2016 r., z dyskusją publiczną w dniu 11 kwietnia 2016 r. oraz z możliwością składania uwag do dnia 13 maja 2016 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona.

Lista nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 wyżej wymienionej ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stąd też odnosząc się do wyżej wymienionych aspektów należy stwierdzić, co następuje.

Sposób realizacji wymogów, wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest spełniany następująco.

Przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usytuowanego między ulicami I. Jurgielewiczowej, M. Kuncewiczowej, K. Makuszyńskiego i M. Konopnickiej w Mosinie:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez między innymi:
 - kształtowanie zwartej zabudowy z dominującymi funkcjami: usługową i mieszkaniową w obszarze zwartej jednostki osadniczej, jako kontynuację istniejącego obszaru zabudowy
 - wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określenie gabarytów zabudowy nawiązujących do otoczenia – zabudowa niska, ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów,

- zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych – wyznaczenie racjonalnej sieci dróg publicznych i wewnętrznych,
- ustalenie ogrodzeń ażurowych na granicy działek budowlanych, wzbogaconych zielenią, ustalenie pasów zieleni izolacyjnej rozdzielających tereny mieszkaniowe od ważnych dróg publicznych, zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

2) uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez między innymi:

- nakaz zapewnienia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę (od 20 do 40 %) oraz 80 % dla terenu przeznaczonego pod zielenią urządzoną,
- określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy nawiązujących do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie,
- wprowadzenie ograniczeń i zakazów dotyczących lokalizacji reklam,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

3) uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez między innymi:

- ustalenie zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
- wprowadzenie zapisów dążących do ochrony gruntu i wód przed zanieczyszczeniami,
- ustalenie pasów zieleni izolacyjnej na terenie zabudowy mieszkaniowej wzdłuż dróg KD-Z i KD-G,
- wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej,
- wprowadzenie zapisów regulujących: wyposażenie obszaru w obiekty infrastruktury technicznej, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, sposoby zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, dopuszczalne systemy grzewcze, zasady zagospodarowania mas ziemnych, zasady zagospodarowania odpadów, ochronę wód podziemnych ze względu na położenie w strefie ochrony pośredniej od ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajowo,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów zakazów i ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;

4) uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wyznaczenie archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej i wprowadzenie ustaleń dotyczących prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych w tej strefie;

5) uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez między innymi:

- ustalenie pasów zieleni izolacyjnej o szerokości 5,0 m na terenie zabudowy mieszkaniowej wzdłuż dróg KD-Z i KD-G,
- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów objętych ochroną akustyczną,
- przeznaczenie terenów położonych na skrzyżowaniu dróg KD-G (ul. Jurgielewiczowej) i KD-Z (ul. Konopnickiej), narażonych na ponadnormatywne oddziaływanie hałasem, pod zabudowę usługową nieobjętą ochroną akustyczną,
- wprowadzenie nakazu zastosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów zabudowy usługowej – symbolu U oraz terenu drogi publicznej o symbolu KD-G, na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do poziomów dopuszczalnych i wskazanie dopuszczonych rozwiązań,
- wskazanie dla terenów zabudowy konieczności zapewnienia stanowisk postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez między innymi:

- utrzymanie przebiegu dróg publicznych jak w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - dostosowanie funkcji i zasad zabudowy do złożonych wniosków;
- 7) uwzględniono prawo własności poprzez przeznaczenie terenów będących własnością prywatną pod zabudowę oraz drogę wewnętrzną ułatwiającą zagospodarowanie terenów prywatnych;
- 8) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie zgłoszono wniosków wymagających uwzględnienia w niniejszym planie;
- 9) uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez między innymi:
- wyznaczenie niezbędnej sieci dróg publicznych,
 - wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz mieszkaniowo-usługowej (MN/U i U/MN) dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych,
 - wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy usługowej (U), mieszkaniowo-usługowej (MN/U i U/MN), które gwarantują wyposażenie terenu w obiekty świadczące usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne oraz generują nowe miejsca pracy;
- 10) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez między innymi: wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną, budowy i rozbudowy istniejącej sieci;
- 11) uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w Urzędzie Miejskim w Mosinie, prasie lokalnej oraz na stronach internetowych Gminy Mosina, w dziale dotyczącym planowania przestrzennego,
 - zebranie wniosków do planu,
 - przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznych, a także zbieranie uwag do planu,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu;
- 12) uwzględniono zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w w Urzędzie Miejskim w Mosinie, prasie lokalnej, tablicach ogłoszeń oraz na stronach internetowych Gminy Mosina,
 - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
- zapisy planu dotyczące strefy ochrony pośredniej od ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajowo,
 - ustalenie zaopatrzenia w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej; rozbudowę sieci, docelowo w układzie pierścieniowym, zakaz lokalizacji nowych ujęć wód, poza ujęciami służącymi zwykłemu korzystaniu z wód.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania terenu wzięto 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, w tym analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W okresie zbierania wniosków do planu wpłynęło 14 pism od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz 3 wnioski od osób prywatnych, będących właścicielami działek położonych w granicach opracowania projektu planu. Wnioski osób prywatnych dotyczyły działek:

- 1796/4, obręb Mosina – pismo zawierało wnioski:

- 1) pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia gruntu jako „UMN”,

- 2) możliwość posadowienia na działce budynków 3-kondygnacyjnych z usługami zlokalizowanymi na parterze budynków,
- 3) możliwość zabudowy powierzchni 50 % działki, bez określenia limitu powierzchni zabudowy,
- 4) umożliwienie realizacji dachów zarówno płaskich, jak i dachów skośnych - w odniesieniu do budynków usługowych jako pewnej spójnej całości architektonicznej - według wyboru inwestora.

Burmistrz rozstrzygając wniosek uwzględnił konieczność zachowania ładu przestrzennego, wpisania nowej zabudowy w istniejący kontekst, zachowanie podobnej intensywności zabudowy jak na terenach sąsiednich. Burmistrz uwzględnił pierwszy punkt wniosku ustalając funkcję jako tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ustalił lokalizację budynków usługowych z dopuszczeniem usytuowania nie więcej niż 2 mieszkań na drugiej kondygnacji nadziemnej budynku usługowego. Nie uwzględnił natomiast pozostałych punktów wniosku, ustalając w planie na wskazanym terenie: lokalizację budynków parterowych z poddaszem użytkowym, z dachem dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia od 20° do 45°, z dopuszczeniem budynków parterowych bez poddasza użytkowego z dachem dwu- lub wielospadowym, o kącie nachylenia od 20° do 35° oraz określając powierzchnię zabudowy do 35 % powierzchni działki, lecz nie więcej niż 600,0 m² – w planie przewidziano możliwość podziału działki na kilka działek.

- 1795/ i 1795/6, obręb Mosina – pismo zawierało wniosek o zmianę przeznaczenia działek z zabudowy mieszkaniowej MN na zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług MN/U.

Burmistrz przychylił się do wniosku i w projekcie planu wskazane działki przeznaczone zostały pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej z ustaleniem lokalizacji na każdej działce jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego wolnostojącego.

- 42/3 i 3257, obręb Mosina – pismo zawierało wnioski:

1. Uwzględnienie faktu, iż dla działki nr 42/3 zostały wydane pozytywne decyzje, określające rodzaj zainwestowania oraz sposób zagospodarowania i skomunikowania z aktualną drogą wojewódzką (poprzez drogę K-D1), a nastąpiło to w oparciu o zapisy obowiązującego planu miejscowego oraz wykonanego i pozytywnie przyjętego „Raportu oddziaływania na środowisko”.

2. Zachowanie parametrów zabudowy dla obszaru, oznaczonego U w obowiązującym planie, a w szczególności wskaźnika procentowej zabudowy obiektami kubaturowymi, do 50 % powierzchni ogólnej działki oraz warunku, że nie będzie to więcej niż 700 m²;

3. Urealnienie, a praktycznie zmianę zapisów § 13 ust. 3 i § 14 ust. 3, ponieważ przy ich utrzymaniu, nawet z założeniem, że jezdnia w drodze KG będzie umieszczona centralnie i symetrycznie, otrzymujemy obszar pod możliwą zabudowę o powierzchni około 260 m², czyli w stosunku do powierzchni całkowitej działki nr 3257 stanowi to poniżej 12 %, a więc nie daje możliwości wykorzystania zapisów planu obowiązującego.

4. Określenie indywidualnej możliwości skomunikowania działki nr ewid. 3257 z drogą wojewódzką nr 431, z zaznaczeniem, iż sugerowanie możliwej komunikacji poprzez działkę nr ewid. 42/3 jest całkowitym nieporozumieniem.

Burmistrz opracowując projekt planu uwzględnił wnioski zawarte w punktach 1 i 3, zmieniając przebieg linii zabudowy na terenie zabudowy usługowej (U) oraz zapisując obsługę komunikacyjną terenu z drogi KD-D oraz istniejącym zjazdem z ul. M. Konopnickiej (poza planem), z zastrzeżeniem, że istniejące zjazdy z ul. M. Konopnickiej do terenów KD-D i U należy traktować jako tymczasowe, do czasu realizacji drogi KD-G; dopuszczając likwidację, przebudowę lub zmianę lokalizacji wyżej wymienionych zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w przypadku, gdy wymagają tego rozwiązania techniczne dla drogi KD-G. W związku z koniecznością zachowania ładu przestrzennego, dostosowania do parametrów otaczającej zabudowy oraz kierując się zasadami zrównoważonego rozwoju w projekcie, Burmistrz nie uwzględnił opracowując projekt planu punktów 2 i 4 wniosku. W projekcie planu ustalono 35 % powierzchnię zabudowy działki na terenie zabudowy usługowej (U) oraz obsługę komunikacyjną terenu U z drogi KD-D oraz istniejącym zjazdem z ul. M. Konopnickiej (poza planem), z zastrzeżeniem, że istniejące zjazdy z ul. M. Konopnickiej do terenów KD-D i U należy traktować jako tymczasowe, do czasu realizacji drogi KD-G; dopuszczając likwidację, przebudowę lub zmianę lokalizacji wyżej wymienionych zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w przypadku, gdy wymagają tego rozwiązania techniczne dla drogi KD-G. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej wynikają ze stanowiska zarządcy drogi wojewódzkiej.

W okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga dotycząca działki nr ewid. 1796/4. W uwadze zawarto wnioski o przeznaczenie działki jako teren zabudowy usługowej – U, bez oznaczenia KDW – terenu drogi wewnętrznej. Gdyby wyżej wymieniona uwaga nie została uwzględniona wnoszono, aby działka nr 1796/4 miała przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – a zatem tak, jak jest to obecnie projektowane z tym, że: powierzchnia zabudowy nie powinna być ograniczona wskaźnikiem 600 m², a zatem, aby pozostał jedynie wskaźnik zabudowy 35 %, aby powierzchnię terenu biologicznie czynną dla zabudowy usługowej ograniczyć do 20 % oraz dopuścić dla zabudowy usługowej dachy płaskie. Wyżej wymienione przeznaczenie U/MN powinno obejmować całą nieruchomość, a zatem, aby wyłączyć na części wyżej wymienionej nieruchomości oznaczenie KDW – teren dróg wewnętrznych.

Uwaga została częściowo uwzględniona. Nastąpiła zmiana przebiegu planowanej drogi wewnętrznej, która została skrócona. Projekt planu przewiduje dla działki nr 1796/4 możliwość wydzielenia kilku działek budowlanych z zabudową usługową oraz dopuszczeniem wydzielenia do 2 mieszkań usytuowanych na II kondygnacji nadziemnej budynku usługowego. Uregulowano również obsługę komunikacyjną terenu. Planowana zabudowa nawiązuje skalą i gabarytami do charakteru planowanego osiedla mieszkaniowego z dominującą zabudową jednorodzinną wolnostojącą. W istniejącym kontekście przestrzennym korzystne jest pozostawienie ograniczenia powierzchni zabudowy budynków usługowych i pozostałych parametrów zabudowy. Dodatkowo ustalona powierzchnia zabudowy ograniczona wskaźnikiem 600 m² jest powtórzeniem zapisów planu obecnie obowiązującego dla tego obszaru.

W okresie drugiego wyłożenia wpłynęła uwaga dotycząca usunięcia z rysunku planu proponowanych na działce o nr ewid. 1796/4, obręb Mosina, linii podziału wewnętrznego. Uwaga została uwzględniona, ze względu na fakt, iż w uchwale określone zostały minimalne parametry działek, a na rysunku planu linie podziału wewnętrznego oznaczone zostały jako oznaczenia informacyjne.

Obszar opracowania planu położony jest na skraju terenów zabudowanych Miasta Mosina, w północno-zachodniej części miasta. Obszary sąsiednie stanowią w pełni wykształconą, zwartą jednostkę zabudowy mieszkaniowo-usługowej, położoną w granicach jednostki osadniczej. Dla obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Mosinie w rejonie ulic Konopnickiej i Szosy Poznańskiej (Uchwała Nr XXIII/201/04 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 15 kwietnia 2004 r.). Projekt planu utrzymuje zaproponowane w obowiązującym planie przebiegi linii rozgraniczających tereny dróg publicznych i zabudowy. Innymi słowy projekt planu nie wyznacza żadnych nowych dróg publicznych, regulując jedynie zagospodarowania w ramach wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym zagospodarowania. Projekt modyfikuje nieco funkcję terenu przekształcając działki wzdłuż ulicy K. Makuszyńskiego z zabudowy mieszkaniowej na zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie z wnioskami właścicieli. Projekt planu wprowadza także teren drogi wewnętrznej w celu umożliwienia podziału terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (U/MN). Opracowanie planu umożliwi uzupełnienie istniejącego układu urbanistycznego nowymi obiektami. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową nr 651, której trasa przebiega w ul. M. Konopnickiej, stanowiącej południową granicę opracowania. Obszar położony jest między przystankami: Mosina/Rondo (ok. 700 m od obszaru opracowania) i Krosinko/Ludwikowska (ok. 1600 m od obszaru opracowania). Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych obsługiwanych przez transport publiczny, sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Wspomniana ul. M. Konopnickiej stanowi obecnie główną oś powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej. Jest wyposażona w jednostronny chodnik. Na drogach oznaczonych symbolami KD-G i KD-Z, zakłada się lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zatem obie te drogi będą miały znaczenie dla ruchu pieszych i rowerzystów.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest realizowana następująco.

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., zapisano, że obowiązujące na terenie gminy Mosina miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne. Obowiązujące plany miejscowe są adekwatnymi do istniejących uwarunkowań faktycznych dokumentami polityki przestrzennej na terenie gminy. Przystąpienie do opracowania zmiany planu nie wynikało z wniosków analizy zawartej w wyżej wymienionej uchwale.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, jest następujący.

W granicach projektu planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Mosinie w rejonie ulic Konopnickiej i Szosy Poznańskiej. Projekt planu nie zmienia znacząco funkcji ani przebiegu linii rozgraniczających terenów. Nieznaczne są również zmiany w parametrach zabudowy. Zmiany zaproponowane w projekcie planu nie wpłyną znacząco na:

- wzrost podatku od nieruchomości – powierzchni użytkowej budynków,
- wpływ z opłaty adiacenckiej,
- wpływ z podatku od czynności cywilno-prawnych,
- koszty założenia i utrzymania terenów zielonych.

Poza drogami publicznymi plan nie wyznacza innych terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy. Tereny dróg publicznych zostały już wykupione przez Gminę Mosina na podstawie obowiązującego planu. Obowiązek budowy dróg publicznych i wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną wynika także z już obowiązującego planu i uchwalenie zmiany planu podtrzymuje ten obowiązek. Niewielki wpływ na wzrost podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej budynków może wiązać się z przekształceniem terenu wzdłuż ul. K. Makuszyńskiego z terenu zabudowy mieszkaniowej na zabudowę mieszkaniowo-usługową, co może wprowadzić na terenie budynki mieszkalno-usługowe, związane z działalnością gospodarczą. Natomiast niewielki spadek podatku od nieruchomości od gruntu, dotyczyć będzie przekształcenia części terenu U/MN pod teren drogi wewnętrznej do obsługi tego terenu. Dla terenu drogi wewnętrznej pobierany będzie podatek od gruntów pozostałych.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Mosinie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu usytuowanego między ulicami I. Jurgielewiczowej, M. Kuncewiczowej, K. Makuszyńskiego i M. Konopnickiej w Mosinie celem uchwalenia.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały dla obszaru oznaczonego na rysunku planu „granica obszaru objętego planem” – jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCA RADY

M. Kaptur
Małgorzata Kaptur