

**Projekt**

z dnia 21 maja 2024 r.

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.  
„Kokotek”, obejmującego część miasta Mosina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w zw. z art. 67 ust. 3 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), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy Ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Kokotek”, obejmujący część miasta Mosina, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Mosinie Nr LVI/386/10 z dnia 25 lutego 2010 r.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

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

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

- 2) „działce” – należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) „ochronie ciemnego nieba” – należy przez to rozumieć ochronę nieba przed zanieczyszczeniem sztucznym światłem, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych jak oprawy oświetleniowe, konstrukcje latarni ulicznych, minimalizujących ucieczkę światła ponad linię horyzontu;
- 5) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;
- 7) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu
- 8) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 9) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mosinie.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 3.** Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszarów objętych planem, stanowiące jednocześnie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 3,0 m<sup>2</sup> na elewacji, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2 lit. b,
- b) lokalizację obiektów małej architektury,
- c) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,0 m;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
- b) lokalizacji szyldów w postaci ekranów LED lub ruchomych obrazów multimedialnych,
- c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do 0,5 m,
- d) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
- e) lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych wykonanych z betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych lub z blachy,
- f) lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- g) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ochronę ciemnego nieba,
  - c) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego – zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów szpitali w miastach, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - e) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
  - a) zachowanie bryły budynku i kształtu dachu,
  - b) zachowanie lub odtworzenie na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii detalu architektonicznego, układu elewacji i kształtu okien,
  - c) nawiązywanie do historycznych tendencji kolorystycznych;
- 2) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków zakazuje się:
  - a) stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
  - b) instalowania reklam wielkoformatowych i wolnostojących obiektów w sposób zakłócający wygląd budynku,
  - c) stosowania blachodachówki jako pokrycia dachowego,
  - d) montaż ogniw fotowoltaicznych na dachach skośnych budynku.
- 3) wszelkie prace budowlane oraz konserwatorskie prowadzone przy budynku ujętym w gminnej ewidencji zabytków, winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

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

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

1) ustala się:

- a) zachowanie budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, z dopuszczeniem jego przebudowy lub rozbudowy, z uwzględnieniem warunków określonych w § 7 i w pozostałych ustaleniach planu,
- b) lokalizację w budynku ujętym w gminnej ewidencji zabytków funkcji usługowych,
- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,8 i nie więcej niż 1,7,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 40%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25% powierzchni działki;
- f) wysokość zabudowy nie większą niż:
  - dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków: 15,0 m do kalenicy, z zachowaniem istniejącej wieży jako dominanty przestrzennej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
  - dla budynku gospodarczo-garażowego: 5,0 m przy dachu stromym lub 3,0 m przy dachu płaskim,
- g) geometrię dachów:
  - dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków: stromy – dwu- lub wielospadowy, o kątach nachylenia połaci od 35° do 60°, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,
  - dla budynku gospodarczo-garażowego: płaski lub stromy – dwu- lub wielospadowy, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) obsługę komunikacyjną z ul. Wawrzyniaka lub ul. Rzecznej, przyległych do obszaru planu,
- j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych, przy czym dopuszcza się wypełnienie tego normatywu w ramach miejsc postojowych wyznaczonych na terenie **ZP**,

k) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
- b) zwiększenie wysokości, o której mowa w pkt 1 lit. f tiret pierwsze wyłącznie na potrzeby lokalizacji elementów technicznych zewnętrznego szybu windy,
- c) stosowanie dachu płaskiego wyłącznie w przypadku parterowej rozbudowy budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz dla zewnętrznego szybu windy,
- d) lokalizację kondygnacji podziemnej;

3) zakazuje się lokalizacji nowych budynków innych niż budynek wymieniony w pkt 2 lit. a.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zieleni urządzonej,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70% powierzchni działki,
- c) obsługę komunikacyjną z ul. Rzecznej, przyległej do obszaru planu;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację dojazdów i dojazdów do działek znajdujących się poza obszarem opracowania planu,
- b) lokalizację miejsc postojowych dla obsługi terenu **U**.

**§ 11.** 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Mosina-Krajkowo, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawa-Berlin, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie określa się zasad scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 13.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat na terenie **ZP**;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i zadrzewień w strefie ochronnej od istniejącej magistrali wodociągowej DN 800;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszczenie usunięcia tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

**§ 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 1 lit. j,
  - b) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - c) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - f) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się wykonywanie na wszystkich terenach robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 5 pkt 2 lit. a i b oraz pkt 3 lit. a-d, zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 3. Przepisy Końcowe**

**§ 16.** W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu, traci moc uchwała Nr XLVII/529/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wawrzyniaka i ulicy Łaziennej w Mosinie (Dz. Urz. Woj. Wielk., poz. 3850).

**§ 17.** 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 30%.

**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

  
Paweł Mielniczyk  
RADCA PRAWNY



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia.....2024 r.

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

Rada Miejska w Mosinie nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Mosina w rejonie parku Budzyń, ze względu na brak uwag.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mosinie



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Mosinie rozstrzyga, co następuje:

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

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

**§ 2.** Finansowanie inwestycji odbywać się będzie przez:

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mosinie



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia.....2024 r.

**Dane przestrzenne**  
**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Kokotek”,**  
**obejmującego część miasta Mosina**

Na podstawie art. 67a ust. 1 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Mosinie przyjmuje:

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

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

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



## Uzasadnienie

Uchwałą nr LXXXIII/683/23 z dnia 23 lutego 2023 r., Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Kokotek”, obejmującego część miasta Mosina. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 1545 m<sup>2</sup>.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wawrzyniaka i ulicy Łaziennej w Mosinie, przyjęty Uchwałą nr XLVII/529/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 marca 2017 r., z przeznaczeniem pod: teren zieleni urządzonej oraz teren zabudowy usługowej.

Potrzeba uchwalenia zmiany ww. planu wynika z konieczności dostosowania liczby miejsc parkingowych związanych z obsługą dawnego domu uzdrowskiego „Kokotek” i planowanych w jego obrębie nowych rodzajów działalności, w stosunku do powierzchni działki zajmowanej przez ten obiekt. Ponadto potencjalne prace remontowo-rewitalizacyjne mogą wymagać udostępnienia większej powierzchni celem dostosowania obiektu do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. W pozostałym zakresie, z zastrzeżeniem konieczności uwzględnienia zmian wynikających z przepisów odrębnych, plan zachowuje dotychczasowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Mosinie ww. uchwały z dnia 23 lutego 2023 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu nie wpłynęły uwagi).

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Do wszystkich ww. czynności i zasad sporządzenia niniejszej uchwały zastosowanie znalazły przepisy art. 67 ust. 3 pkt 4 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).

#### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina obszar planu wchodzi w skład terenów zabudowy usługowej oraz łączników ekologicznych. Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w studium.

Ustalona w planie ochrona zabytkowego budynku, z dopuszczeniem jego rozbudowy w nawiązaniu do istniejących gabarytów i cech architektonicznych, jak również ochrona łącznika ekologicznego przed zabudową kubaturową, pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez obowiązek uwzględniania uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki



nad zabytkami, w tym w szczególności w odniesieniu do budynku dawnego domu uzdrowiskowego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym – ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w związku z brakiem przeznaczenia terenów pod zabudowę kubaturową (na terenie „ZP”) oraz ze względu na fakt, że obszar opracowania w części dotyczącej terenu „U” obejmuje wyłącznie jedną nieruchomość gruntową.

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, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji – z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Ochronny charakter planu, zgodny z ustaleniami Studium, powoduje, że walory ekonomiczne przestrzeni możliwe do uwzględnienia i wykorzystania koncentrują się na możliwości nowego wykorzystania dawnego domu uzdrowiskowego wraz z odpowiednim zagospodarowaniem terenu zieleni urządzonej, z uwzględnieniem potrzeb ww. obiektu.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: przyjęte rozwiązania utrzymują dotychczasowe przeznaczenie lub poszerzają możliwości jego zainwestowania, co jest podyktowane m.in. potrzebami inwestycyjnymi gminy. W obszarze planu nie występowały także tereny przeznaczone uprzednio po zabudowę, które ustaleniami planu utraciłyby taki walor. Ponadto, z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Przylegające do obszaru planu drogi uzbrojone są w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenów w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, poprzez działania planistyczne zmierzające do ochrony istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania terenu ze względu na jego wysokie walory architektoniczne i historyczne, jak i przyrodnicze i krajobrazowe, mające znaczenie dla ogółu mieszkańców gminy Mosina. Podkreślić przy tym należy, że ustalenie przeznaczenia terenów w planie zostało jednoznacznie zdeterminowane kierunkami wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym o polityce przestrzennej gminy i uwzględniającym analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

#### Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Gminy Mosina przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

  
Zastępca Burmistrza  
Adam Ejchorst  
Zastępca Burmistrza

Z-ca Kierownika  
Referatu Planowania  
Przestrzennego i Budownictwa

  
Jan Dziurzyński

