

**Uchwała nr ...../24  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi  
Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki – część A**

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 ze zm.) w związku 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) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki – część A, 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 południowej części gminy Mosina, położony między kompleksem leśnym na północy a granicą gminy Mosina na południu, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni ok. 465,9 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki – część A”, opracowany w skali 1:2000 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;
- 4) dane przestrzenne planu, stanowiące załącznik nr 4 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 lokal mieszkalny 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 zajmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;

- 6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które stanowią podstawę do podziału nieruchomości;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej mogą się znajdować budynki lub inne obiekty ustalone w planie;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 9) ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których część pełna zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni ogrodzenia;
- 10) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 11) 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;
- 12) reklamie okazjonalnej – należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe przeznaczone do czasowej promocji wydarzenia, imprezy, akcji, umieszczone w przestrzeni publicznej;
- 13) systemie informacji gminnej – należy przez to rozumieć ujednolicony system informacji, obejmujący tablice, znaki informacyjne i przestrzenne nośniki informacji, stanowiące elementy systemu informacji adresowej, kierunkowej oraz turystycznej, inne niż znaki drogowe
- 14) urządzeniach infrastruktury drogowej – należy przez to rozumieć elementy drogi i urządzenia z nią związane, wynikające z funkcji drogi;
- 15) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym związaną z wytwarzaniem produktów, bez zastosowania metod przemysłowych.

**§ 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) granice pasa ochronnego;
- 7) granice archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej.

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granicę administracyjną gminy Mosina;
- 2) zasięg złóż;
- 3) zasięg terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;
- 4) zasięg Rogalińskiego Parku Krajobrazowego;
- 5) granica obszarów Natura 2000:
  - specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Rogalińska” PLB300017,
  - obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Rogalińska Dolina Warty” PLH300012;

- 6) zasięg strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo;
  - 7) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
3. Ustalenia niewymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenu oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1MN - 18MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **1MN/U - 10MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 4) **1RM - 7RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) **U/US** – teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji;
- 6) **1R - 8R** – tereny rolnicze;
- 7) **P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 8) **1PEF - 3PEF** – tereny elektrowni słonecznej;
- 9) **1ZP - 9ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 10) **1RZ - 6RZ** – tereny rolnicze – łąki;
- 11) **1ZL - 13ZL** – tereny lasów i zalesień;
- 12) **1WS - 6WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) **KD-Z** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 14) **KD-L** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 15) **1KD-D - 4KD-D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) **1KP i 2KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 17) **1KDW - 22KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 18) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 19) **1K - 7K** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja.

**§ 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 - d,
  - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w granicach danego terenu mogą być sytuowane z zachowaniem przepisów odrębnych:
    - schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy,
    - balkony, zadaszenia i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
  - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, przebudowę, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - d) obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy dla:
    - budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
    - rozbudowy budynków istniejących, odsuniętych od obowiązującej linii zabudowy;
- 2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:

- a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, przy czym dla nadbudowy i rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, w tym linii zabudowy,
- b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy nadbudowie i rozbudowie;
- 3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
  - a) na terenach **1RM - 5RM** budynku przylegającego swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce,
  - b) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4 m w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) dachy strome w odcieniach ceglastych, czerwieni, szarości lub czarnej;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, z wyłączeniem terenów **1ZL - 13ZL, 1WS - 6WS i 6RZ**.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem częściowo w granicach:
  - a) Rogalińskiego Parku Krajobrazowego,
  - b) obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Rogalińska” PLB300017,
  - c) obszaru Natura 2000 mającego znaczenie dla Wspólnoty „Rogalińska Dolina Warty” PLH300012;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin” w zakresie ochrony stanu wód i ochrony przed zanieczyszczeniem;
- 3) uwzględnienie zakazów obowiązujących dla terenów położonych w zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony gruntu i wód przed zanieczyszczeniem na obiektach takich, jak: drogi, parkingi, tereny przemysłowe, myjnie, warsztaty i komisje samochodowe, stacje kontroli pojazdów, składy, bazy transportowe – w zasięgu strefy uwzględnienie przepisów, o których mowa w pkt 3;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 6) zapewnienie dostępu do Kanału Szymanowo-Grzybno i rowów, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 8) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- d) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - e) **U/US** – w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji oświatowej jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - f) **U/US** – w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - g) **U/US** – w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej;
- 10) na terenie **P**:
- a) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - b) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzoną działalnością w sposób, który nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie będzie negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych;
- 11) zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów komunikacyjnych oraz **P** na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, w tym zakresie dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń izolacyjną, a także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg;
- 12) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnie biologicznie czynną oraz na terenach: **ZP, WS, RZ, R**;
- 13) na terenach **RM i R**:
- a) gospodarowanie nawozami naturalnymi, w tym zastosowanie płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych oraz w pomieszczeniach inwentarskich w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) przechowywanie produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych z zachowaniem odległości od zabudowań, granic działki i studni, określonych w przepisach odrębnych,
  - c) stosowanie szczelnych nawierzchni w pomieszczeniach i na wyznaczonych miejscach postoju oraz garażowania maszyn rolniczych.
2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy ogrodzeń:
    - a) obszarów zabytkowych,
    - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw,
    - c) zapewniających odpowiednie funkcjonowanie budowli,
    - d) terenów lasów, zgodnie z planem urządzenia lasu,
    - e) terenów związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej,
    - f) terenów, których sposób ogrodzenia wynika z przepisów odrębnych,
  - 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń:
    - a) pełnych wykonanych w całości z elementów betonowych lub żelbetowych,
    - b) na terenach **MW**, z wyłączeniem ogrodzeń zabezpieczających wybiegi dla zwierząt, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiekty infrastruktury technicznej,

- c) na terenach zieleni, z wyłączeniem ogrodzeń zabezpieczających wybiegi dla zwierząt, place zabaw, niską zielen, ogródki gastronomiczne, obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji reklam z zastrzeżeniem pkt 4 ;
- 4) dopuszczenie lokalizacji reklam wyłącznie w sposób niezasłaniający istotnych elementów i detali architektonicznych, takie jak: gzymsy, obramienia, balustrady, balkony oraz stolarkę okienną i drzwiową, przy czym:
  - a) nie więcej niż 2 szyldów na jednego przedsiębiorcę,
  - b) szyldów sytuowanych prostopadle do elewacji budynku:
    - wyłącznie w kondygnacji parteru,
    - o powierzchni nie większej 2 m<sup>2</sup>,
    - wystających poza elewację na odległość nie większą niż 0,8 m,
  - c) szyldów sytuowanych równoległe do elewacji budynku:
    - wyłącznie w kondygnacji parteru,
    - dostosowanych do podziałów elewacji, w tym otworów okiennych lub drzwiowych, gzymsów, balkonów,
    - o powierzchni nie większej 2 m<sup>2</sup>,
    - wystających poza elewację na odległość nie większą niż 0,15 m,
  - d) szyldów zawierających się w powierzchni markizy lub parasola,
  - e) szyldów na ogrodzeniu: o powierzchni nie większej niż format A3, nie wystających ponad ogrodzenie,
  - f) nie więcej niż jednego szyldu wolnostojącego na działce budowlanej przy wejściu lub wjeździe na nieruchomość:
    - o powierzchni nie większej 3 m<sup>2</sup>,
    - o wysokości nie większej niż 2 m, przy czym szyld ustawiony w linii ogrodzenia, nie może wystawać ponad jego wysokość.
  - g) reklam:
    - na elementach Systemu Informacji Gminnej,
    - na słupach reklamowo-informacyjnych o średnicy od 1 m do 2 m i o wysokości do 4 m,
    - okazjonalnych,
    - w formie potykacza o łącznej powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,7 m<sup>2</sup> i wysokości do 1 m, eksponowanego w godzinach otwarcia lokalu usługowego w sposób nieograniczający przejścia lub przejazdu,
    - na elewacji budynku o powierzchni nie większej 2 m<sup>2</sup>, przy czym reklamy naklejane na szyby witryn lub drzwi lokalu usługowego, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 30% powierzchni szklenia,
    - wolnostojących: o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i o wysokości do 3 m przy czym reklama ustawiona w linii ogrodzenia, nie może wystawać ponad jego wysokość.

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

- 1) ustala się ochronę konserwatorską dla:
  - a) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
    - szkoła Żabinko nr 10, początek XX w. dz. nr 325/1,
    - dom mieszkalny Żabinko nr 13, 2 połowa XIX w., dz. nr 303,
    - dom mieszkalny Żabinko nr 14, 2 połowa XIX w., dz. nr 302,

- dom mieszkalny Żabinko nr 23, 1927 r, dz. nr 287,
  - dom mieszkalny Żabinko nr 37, 1 połowa XIX w., dz. nr 256/6,
  - Żabinko – cmentarz ewangelicki, 1 poł. XIX w., dz. nr 86/2,
  - b) zabytków archeologicznych na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 56-27 o numerach: 113, 114, oraz nr AZP 57-27 o numerach: 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
- a) prace pielęgnacyjne na terenie zabytkowego cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zachowanie obiektów zabytkowych, w tym ich konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,
  - c) nakaz zachowania elementów stanowiących o walorach zabytkowych obiektów, takich, jak konstrukcja szachulcowa, drewniana weranda, okiennice, elewacje ceglane, ozdobne dekoracje architektoniczne,
  - d) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy obiektów zabytkowych,
  - e) dopuszczenie rozbiórki budynków po ich wykreśleniu z gminnej ewidencji zabytków,
  - f) nakaz uzgadniania prac remontowych, restauratorskich, konserwatorskich i innych prac budowlanych mogących wpłynąć na zmianę wyglądu elewacji, kubatury budynku, kształtu dachu, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej przez właściwego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach wyznaczonej na rysunku planu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej nakazuje się:
- a) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
  - b) uzyskanie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>.

**§ 9.** 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 16MN, 17MN, 18MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup> na działce budowlanej, 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, z zastrzeżeniem § 12 pkt 5,

- c) wiat;
  - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25%, lecz nie więcej niż:
    - a) 250 m<sup>2</sup> – na terenach: **4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 16MN, 17MN, 18MN,**
    - b) 400 m<sup>2</sup> – na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 6MN;**
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,75;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
  - 6) wysokość:
    - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy;
    - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy;
    - c) wiat – do 5 m;
  - 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
  - 8) z zastrzeżeniem pkt 9 powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
    - a) 700 m<sup>2</sup> – na terenach: **4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 16MN, 17MN, 18MN,**
    - b) 1500 m<sup>2</sup> – na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 6MN;**
  - 9) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla dojść i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **11MN, 13MN, 14MN, 15MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy: budynku mieszkalnego i budynków gospodarczo-garażowych z dopuszczeniem:
    - a) remontu,
    - b) przebudowy,
    - c) odtworzenia budynków w dotychczasowym obrysie zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 12 pkt 5,
    - b) wiat;
  - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 11%;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,3;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
  - 6) wysokość:
    - a) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy;
    - b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m do kalenicy;
    - c) wiat – do 5 m;
  - 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;



- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
3. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem **MW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
    - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących,
    - b) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) budynków gospodarczo-garażowych,
    - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 12 pkt 5,
    - c) wiat;
  - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 15%;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,45;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
  - 6) wysokość:
    - a) nowych budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,
    - b) istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy rozbudowie – do pięciu kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 18 m,
    - c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m,
    - d) wiat – do 4 m;
  - 7) dachy płaskie;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
    - b) budynków, o których mowa w lit. a jako wolnostojących, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
    - c) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 12 pkt 5,
    - d) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m<sup>2</sup>,
    - b) wiat;
  - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%, lecz nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>;

- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,05;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy;
    - b) budynki gospodarczo-garażowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
    - c) wiat – do 5 m;
  - 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
5. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem **1MN/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
    - b) budynków, o których mowa w pkt 1 lit. a i pkt 2 lit. a jako wolnostojących, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
    - c) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 12 pkt 5,
    - d) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) budynków usługowych i rzemieślniczych,
    - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
    - c) wiat;
  - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%, lecz nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,05;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 35% działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy;
    - b) budynki usługowe lub rzemieślnicze – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
    - c) budynki gospodarczo-garażowe lub usługowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
    - d) wiat – do 5 m;
  - 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

6. Na terenie zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **U/US** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
    - a) budynków usługowych wolnostojących,
    - b) urządzeń i budowli sportowo-rekreacyjnych,
    - c) boisk sportowych,
    - d) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 12 pkt 5,
    - e) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) budynków gospodarczo-garażowych,
    - b) wiat;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
  - 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 20°, przy czym dla budynków i hal sportowych dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów, w tym pokryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
  - 8) wysokość:
    - a) budynku usługowego do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
    - b) urządzeń i budowli sportowych – do 12 m,
    - c) wiat – nie większą niż 4 m;
  - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
7. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych: symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej, z zastrzeżeniem pkt 3, w tym:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
    - b) budynków gospodarczych, inwentarskich,
    - c) magazynów na płody i sprzęt rolniczy,
    - d) budowli rolniczych,
    - e) garaży,
    - f) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 3:
    - a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 12 pkt 5,
    - b) budynków i budowli usług agroturystycznych na działce budowlanej,
  - 3) zakaz lokalizacji:
    - a) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) nowych obiektów budowlanych na terenie **6RM** w pasie 100 m od linii brzegu Kanału Szymanowo-Grzybno (częściowo poza planem), z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;

- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
  - 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym dla budynków mieszkalnych o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
  - 8) wysokość:
    - a) budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
    - b) budynków: gospodarczych, inwentarskich oraz usług agroturystycznych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
    - c) garaży – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8 m,
    - d) budowli rolniczych i agroturystycznych – nie większą niż 10 m.
8. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonym symbolem **P** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
    - a) budynków i budowli produkcyjnych, składów, magazynów,
    - b) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji: budynków i lokali usługowych;
  - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% działki budowlanej;
  - 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 30°;
  - 7) wysokość:
    - a) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - b) nie większą niż 20 m, przy czym dla budowli, urządzeń, instalacji przemysłowych lub infrastruktury technicznej dopuszcza się nie większą niż 40 m,
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej.
9. Na terenach elektrowni słonecznych, oznaczonych symbolami: **1PEF**, **2PEF**, **3PEF** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
    - a) instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię o łącznej mocy zainstalowanej nie większej niż 500 MW,
    - b) dróg montażowych oraz technologicznych,
    - c) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,
    - b) kontenerowej stacji elektroenergetycznej SN/WN lub nn/SN,
    - c) magazynów energii;
  - 3) maksymalną powierzchnię instalacji fotowoltaicznej do 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;

- 5) wysokość nie większą niż 6 m, przy czym dla obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej stacji elektroenergetycznej SN/WN – do 20 m;
  - 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej.
10. Na terenach rolniczych, oznaczonym symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie użytkowania rolniczego terenu;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 3:
    - a) budowli rolniczych o wysokości do 5 m, w tym w szczególności płyt obornikowych, tuneli foliowych,
    - b) stawów o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i głębokości nie większej niż 3 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3 i przepisów odrębnych,
    - c) sieci infrastruktury technicznej,
    - d) dróg dojazdowych do obsługi gruntów rolnych,
  - 3) zakaz lokalizacji:
    - a) budynków,
    - b) nowych obiektów budowlanych na terenach: **5R, 6R, 7R, 8R** w pasie 100 m od linii brzegu Jeziora Baranowskiego (poza planem) i Kanału Szymanowo-Grzybno (częściowo poza planem), z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.
11. Na terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
  - 2) dopuszczenie zachowania rolniczego użytkowania terenów, w tym dróg dojazdowych do obsługi gruntów rolnych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
    - b) zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3 i przepisów odrębnych,
    - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;
  - 5) zakaz lokalizacji:
    - a) budynków,
    - b) miejsc postojowych.
12. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **4ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie pozostałości zabytkowego cmentarza,
  - 2) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) ciągów pieszych,
    - b) pomników o wysokości do 6 m;
  - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% działki budowlanej;
  - 5) zakaz lokalizacji:
    - a) budynków,
    - b) miejsc postojowych.

13. Na terenach rolniczych – łąkach, oznaczonych symbolami: **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie użytkowania rolniczego terenu lub zieleni naturalnej, w tym łąk i zadrzewień o charakterze śródpolnym, krajobrazowym i nadwodnym;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) dróg dojazdowych do obsługi gruntów rolnych, z zastrzeżeniem pkt 3,
    - b) stawów o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i głębokości nie większej niż 3 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3 i przepisów odrębnych;
  - 3) na terenie **5RZ i 6RZ**:
    - a) zachowanie istniejących zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych,
    - b) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegu Jeziora Baranowskiego (poza planem) i Kanału Szymanowo-Grzybno (częściowo poza planem), z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
  - 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 90% działki budowlanej.
14. Na terenach lasów i zalesień, oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
    - b) urządzeń wodnych,
    - c) parkingów leśnych i urządzeń turystycznych,
    - d) infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne;
  - 4) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych na terenach **6ZL, 10ZL, 12ZL, 13ZL** w pasie 100 m od linii brzegu Jeziora Baranowskiego (poza planem) i Kanału Szymanowo-Grzybno (częściowo poza planem), z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.
15. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie istniejących wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) przepustu, kładki, mostu, przy czym na terenach **5WS i 6WS** wyłącznie w zakresie inwestycji celu publicznego lub obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,
    - b) urządzeń wodnych,
    - c) sieci infrastruktury technicznej, wyłącznie w formie przejścia poprzecznego.
16. Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonym symbolem **KD-Z** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

17. Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonym symbolem **KD-L** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
    - b) zieleni przydrożnej.
18. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) dróg dla rowerów,
    - b) zieleni przydrożnej,
    - c) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
    - d) miejsc parkingowych.
19. Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację infrastruktury drogowej dla ruchu pieszego lub rowerowego;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
20. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, jezdni;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) dróg dla rowerów,
    - b) miejsc parkingowych.
21. Na terenach infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczonych symbolami: **1K, 2K, 3K, 4K, 5K, 6K, 7K** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji, w szczególności przepompowni ścieków;
  - 2) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m.
22. Na terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonym symbolem **E**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej stacji transformatorowej;
  - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% działki budowlanej;

- 3) wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej – nie większą niż 3,5 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia do 30°.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:

- 1) ustala się zasięg terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi o nr 30-12-105-T31, położonego w granicach terenów: **11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 6MN/U, 1ZL, 5ZP, 6ZP, 7ZP, KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 21KDW** zgodnie z rysunkiem planu, w którym obowiązuje:
  - a) ograniczenie dokonywanych prac ziemnych, w tym zakaz wykonywania robót ziemnych i budowlanych mogących spowodować podcięcie stoku i ruch masowy ziemi,
  - b) ochronę istniejącej zieleni,
- 2) dopuszczenie lokalizacji nasadzeń stabilizujących oraz obiektów budowlanych dla zabezpieczenia osuwiska;
- 3) w obszarze objętym planem występuje złożę piasków kwarcowych do produkcji cegły wapienno-piaskowej „Żabinko” o nr PC 2745;
- 4) obszar objęty planem obejmuje koncesja nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Kościan-Śrem” – ważna do dnia 28.03.2047 r.;
- 5) ustala się ochronę ujęcia wody zlokalizowanego na obszarze istniejącego zakładu, na terenie **P**, z dopuszczeniem jego rozbudowy lub likwidacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 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 nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m, przy czym dopuszcza się mniejszą szerokość frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego,
  - 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 ustala się:

- 1) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występowania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV i nn 0,4 kV;
- 2) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na podziemną przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków wyznacza się pas technologiczny o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii na stronę, w którym należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;



- 3) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych, stanowiących przeszkody lotnicze zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego i urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy wyłącznie poza strefą ochronny pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo;
- 5) na terenach **RM, MN, MN/U** i **U/US** zakazuje się lokalizacji usług w zakresie:
  - a) obiektów zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
  - c) warsztatów blacharskich i lakiernictwa samochodowego,
  - d) stolarni,
  - e) kamieniarstwa, z wyłączeniem terenu **6RM**,
  - f) skupu i magazynowania złomu,
  - g) składów węgla,
  - h) obiektów związanych z przechowywaniem zwłok ludzkich, w szczególności w zakładach pogrzebowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach: **WS, ZL, R, RZ, PEF, ZP, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW, KP, K, E**;
- 7) linią rozgraniczającą terenów **PEF** stanowi granicę strefy ochronnej elektrowni słonecznej, która wyznacza maksymalny zasięg znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń odnawialnych źródeł energii.

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

- 1) następujące klasy dróg publicznych:
    - a) droga klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **KD-Z**;
    - b) droga klasy lokalnej, oznaczona symbolem **KD-L**;
    - c) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KD-D**;
  - 2) powiązanie komunikacyjny obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminnym i ponadlokalnym w szczególności poprzez drogi: **KD-Z, KD-L**;
  - 3) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
  - 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
- 1) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, jednak nie mniej niż:
    - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
    - b) 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych,
    - c) 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oświaty i pomocy społecznej,
    - d) 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
    - e) 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych na terenie **P**,
    - f) 1 miejsce parkingowe na 10.000 m<sup>2</sup> terenu urządzonego pod farmę fotowoltaiczną na terenach **PEF**,

z wyłączeniem inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się: sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych, powierzchni użytkowej usług lub liczby zatrudnionych na terenach **P** i **U/US**;

- 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) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
  - 2) lokalizację nowo projektowanych elementów infrastruktury technicznej na terenach: dróg publicznych, dróg wewnętrznych, samorządowych ciągów pieszo-rowerowych, infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich lokalizacji na terenach o innym przeznaczeniu, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
  - 3) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
  - 4) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, oraz rozbudowę i przebudowę, w szczególności w przypadku, gdy koliduje z planowaną inwestycją.
  3. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia z istniejących ujęć wody.
  4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
    - 1) ustala się budowę:
      - a) sieci kanalizacji sanitarnej,
      - b) przepompowni ścieków na terenach **K** oraz w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu na terenie **1KD-D**, z dopuszczeniem lokalizacji przepompowni ścieków na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach, z wyłączeniem terenów: **KD-Z, WS, RZ, ZL, R**;
    - 2) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, a wyłącznie na obszarze obrębu Żabinko dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych ustala się lokalizację podczyszczalni ścieków na terenie zakładu, w którym powstają ścieki;
    - 4) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo.

5. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3 i 4, w tym:
  - 1) budowę sieci kanalizacji deszczowej,
  - 2) lokalizację przepompowni na terenach **K**, w pasach drogowych, oraz na pozostałych terenach według potrzeb,
  - 3) dopuszczenie lokalizacji zbiorników na wody opadowe, w tym w szczególności na terenach **ZP**;
  - 4) 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.
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 15 kV i nn 0,4 kV z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych, montowanych w granicach działki budowlanej;
  - 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej na terenach zabudowy oraz w granicach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego w wykonaniu podziemnym, kablowym;
  - 3) lokalizację stacji transformatorowej na terenie **E**, z dopuszczeniem lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolnostojących na pozostałych terenach zgodnie z pkt 4, z wyłączeniem terenów: **KD-Z, WS, RZ, ZL, R**;
  - 4) dla lokalizacji stacji małogabarytowej:
    - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
    - c) dach płaski,
    - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% działki budowlanej;
  - 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.
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. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Żabinko, obejmujących działki o nr ewid. 351/1, 347/1, 342/1 i części działek o nr ewid. 351/2 i 348, przyjęty uchwałą Nr XLIX/422/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 152 poz. 3228).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../...../2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**  
**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki – część A**

Uchwałą nr XX/132/15 z dnia 29 października 2015 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki. Uchwałą objęto grunty o powierzchni 508,6 ha. Na sesji w dniu 28 kwietnia 2022 r. Rada Miejska w Mosinie pojęła uchwałę Nr LXIV/548/2022 umożliwiającą odrębne opracowanie i uchwalanie planu miejscowego dla poszczególnych fragmentów obszaru. Na tej podstawie Burmistrz zdecydował o podziale planu na dwie części. Zasięg obszaru wyodrębnionego jako część A obejmuje grunty w północnej części wsi Żabinko, południowej części wsi Sowiniec i południowej części wsi Sowinki, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 465,9 ha.

Dla przedmiotowego terenu częściowo obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Żabinko, obejmujący dz. o nr ewid. 351/1, 347/1 i 342/1 i części dz. o nr ewid. 351/2 i 348, zatwierdzony uchwałą Nr XLIX/422/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 listopada 2001 r. (Dz. Urz. W. Wielkopolskiego Nr 152, poz. 3228). Obszar opracowania sąsiaduje z terenem, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu eksploatacji złoża piasków kwarcowych na działkach o nr ewid. 109/2, 109/3, obręb Sowiniec, przyjęty Uchwałą Nr XLVII/306/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 13 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 5001), dla którego ustanowiony został decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2006r. nr Z1:DSR.IV.7512-42/06 obszar górniczy Żabinko II, i obowiązuje koncesja nr DSR.IV.7512-42/06 ważna do dnia 31 grudnia 2026 r. (numer złoża 2745 i numer w rejestrze 10-15/5/376).

Podstawowym celem opracowania planu miejscowego jest zmiana obowiązującego planu miejscowego, wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę, ochrona terenów cennych przyrodniczo, uregulowanie obsługi komunikacyjnej zarówno terenów zabudowy mieszkaniowej, jak i terenów techniczno-produkcyjnych oraz umożliwienie połączenia poprzez tereny leśne planowanej kanalizacji sanitarnej na terenie wsi Żabinko z siecią usytuowaną we wsi Sowinki, a także zabezpieczenie możliwości produkcji cegły wapienno-piaskowej przez zakład znajdujący się na terenie wsi Żabinko (teren P).

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). W trakcie ww. procedury 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 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.) do Regionalnego

Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu najpierw o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko, a następnie o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanej prognozy.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny pismem z dnia 31.01.2020 r. nr NS-52/3-21/20 uzgodnił projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. PPIS wskazał, że docelowa realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje negatywnego wpływu na zdrowie ludzi.

Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny nie przedstawił opinii sanitarnej w wyznaczonym terminie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię negatywną z dnia 04.02.2020 r. nr WOO.III.410.19.2020.PW.1, w której zawarł uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu dotyczyły: zastrzeżeń co do przyjętych ustaleń planu (eksploatacji złóż, rozbudowy melioracji, zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych w obr. Sowinki i Sowiniec, wyznaczenia nowych terenów zabudowy) w kontekście zakazów obowiązujących w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo oraz dopuszczenia lokalizacji obiektów budowlanych na terenie 6RZ naruszającymi zakazy obowiązujące w Rogalińskim Parku Krajobrazowym w strefie 100 m od linii brzegowej Jez. Baranowskiego oraz potencjalnie mogą naruszać zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych. Ponadto wykazano braki i nieścisłości w zapisach prognozy oddziaływania na środowisko. Część uwag RDOŚ dotyczyła obszaru wyodrębnionego jako część B opracowania.

W związku z powyższym zarówno prognoza oddziaływania na środowisko jak i projekt planu miejscowego zostały skorygowane.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że zakres wprowadzonych do projektu planu zapisów dotyczących ochrony poszczególnych elementów środowiska uznaje się za właściwy i wystarczający. Należy jednak zaznaczyć, iż warunkiem ograniczenia potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko w obrębie terenów zlokalizowanych w granicach omawianego obszaru oraz terenach sąsiadujących wymagających podwyższonych wskaźników jakości środowiska będzie precyzyjne wyegzekwowanie ustaleń projektu mpzp i restrykcyjne przestrzeganie przepisów i wymogów ochrony środowiska i ochrony przyrody wynikających z obowiązujących przepisów prawa, zwłaszcza w zakresie ochrony i zachowania wartości przyrodniczych i krajobrazowych terenów położonych w zasięgu Rogalińskiego Parku Krajobrazowego, w tym obszarów NATURA 2000, położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra)” w zakresie ochrony stanu wód i ochrony przed zanieczyszczeniem, uwzględnienia zakazów obowiązujących dla terenów położonych w zasięgu strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo, ochrony jakości powietrza, ochrony jakości wód oraz ochrony przed hałasem.

W toku procedury 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 2022 r., poz. 2409 ze zm.) tj. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W dniu 07.04.2023 r. Marszałek Województwa Wielkopolskiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele

nierolnicze i nieleśne 0,5295 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarby Państwa w obszarze dz. nr 72, 73, 82/3, 87, 90, 91/1, 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 95/1, 96, 97, 98/1, 100, 101, 104/3, 123/6, 126, 131, 134/3, 187, 398, 399, 455 obręb Żabinko. Minister Klimatu i Środowiska w decyzji nr DŁL-WNL.8130.65.2023.MK z dnia 18.07.2023 r. wyraził zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne 0,2234 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa stanowiących: części działek ewidencyjnych nr 134/4 457, 461 z obr. Żabinko, lecz odmówił wyrażenia zgody dla 0,0733 ha gruntów leśnych w obszarze części działek ewidencyjnych nr 456, 458, 460, 462 z obr. Żabinko. Na działkach, dla których nie uzyskano zgody w projekcie planu ustalono przeznaczenie pod lasy

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia .... do dnia ..., z dyskusją publiczną w dniu .... oraz możliwością składania uwag do dnia ....., Listą nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do uchwały.

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

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

Odnosząc się do ww. aspektów należy stwierdzić co następuje:

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o łącznej powierzchni 466,3 ha, zlokalizowany w południowej części gminy Mosina, we wsiach Żabinko, Sowinki i Sowiniec, w obszarze stycznym do granicy administracyjnej gminy Mosina z gminą Brodnica.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) tereny zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji;
- 6) tereny rolnicze;
- 7) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 8) teren elektrowni słonecznej,
- 9) tereny zieleni urządzonej;
- 10) tereny rolnicze – łąki;
- 11) tereny lasów i zalesień;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 14) teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 15) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) tereny samorządowych ciągów pieszo-rowerowych;
- 17) tereny dróg wewnętrznych;
- 18) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 19) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, przyjętym uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r. dla obszaru opracowania planu miejscowego wyznaczone zostały kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej (D5\_G);
- tereny zabudowy mieszkaniowej (D5\_M1, D5\_M2);
- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (D5\_R, D2\_R)
- drogi 18KD-G,
- tereny: lasów, rolnicze, wód powierzchniowych, łączników ekologicznych.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, za wyjątkiem terenu elektrowni słonecznej. W studium bowiem nie wyznaczono obszarów lokalizacji odnawialnych źródeł energii, lecz, niezależnie od ustaleń studium, możliwość wprowadzenia w planie miejscowym inwestycji OZE została uregulowana w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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).

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Zachowany zostaje podstawowy podział na strefy zabudowy techniczno-przemysłowej oraz strefy mieszkaniowej. Funkcje, skala i charakter zabudowy nawiązują do istniejących zespołów zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie w obszarze planu. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o istniejącą drogę powiatową nr 2463P oraz drogi gminne wzdłuż terenów leśnych, zapewniające główną obsługę komunikacyjną terenów zabudowy.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały. W planie miejscowym w znacznym stopniu zachowano pola uprawne i lasy, a tereny zabudowy wyznaczono wyłącznie w zakresie zgodnym z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. Na fragmencie terenu P występuje złożo piasków kwarcowych „ŻABINKO” udokumentowane dokumentacją geologiczną w kat C1, wg stanu na 01.07.1969 r. (zatwierdzoną decyzją nr KZK/012/S/2085/69 z dnia 12.11.1969 r.), uzupełnioną Dodatkiem nr 2 do dokumentacji przyjętym przez Wojewodę Wielkopolskiego zawiadomieniem SR.IV-2.7414-22/05 z dnia 22.08.2005 r. Prowadzona na tym złożu działalność górnicza uzyskała decyzję DSR.IV.7512-42/06 z dnia 18.12.2006 r. w sprawie koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego „Żabinko” dla działek poza planem wyodrębnionym jako część A.

Dla tego terenu obowiązują dodatkowo:

- 1) rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 3556), który dla obszaru planu wyznacza teren ochrony pośredniej ujęcia wody;
- 2) uchwała nr LI/979/14 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 października 2014 r. w sprawie utworzenia Rogalińskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 6113);
- 3) wnioski i rekomendacje z uchwały nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego .

W myśl § 2 pkt 23 cyt. rozporządzenia w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo, ze względu na konieczność ochrony ujęcia na terenie ochrony pośredniej zabronione jest wydobywanie kopalin ze złóż i ich przeróbki poza istniejącymi obszarami wydobywania, działającymi na podstawie koncesji wydanej do dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia. W § 2 pkt 29 rozporządzenia zakazano wykonywania robót melioracyjnych, z wyjątkiem prac mających na celu konserwację cieków powierzchniowych lub urządzeń wodnych zapewniających drożność i funkcjonalność tych urządzeń. W § 2 pkt 30 cyt. rozporządzenia zakazano „dokonywania zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych położonych w obrębach ewidencyjnych Krajkowo, Baranowo, Baranówko, Sowinki i Sowiniec na cele nierolnicze i nieleśne”. W rozporządzeniu wprowadzono również zakaz realizowania nowych – przy dopuszczeniu przebudowy, rozbudowy, odbudowy i montażu istniejących przedsięwzięć należących do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wymienionymi wyjątkami i zastrzeżeniami (§ 2 pkt 32). Zatem rozbudowa zabudowy produkcyjnej o powierzchni 4,8 ha będzie dopuszczalna.

W planie określono przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania mając na względzie konieczność uwzględnienia zakazu zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w obrębach Baranówko, Sowiniec i Sowinki. W związku z powyższym analizie poddano wszystkie nieruchomości położone w granicach obrębów Baranówko, Sowiniec i Sowinki o przeznaczeniu innym niż **ZL, R, RZ, RM** oraz oznaczone w ewidencji gruntów jako użytki Ls lub R. W projekcie planu miejscowego wyodrębnionym jako część A nie wprowadza się zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych w obrębach Sowiniec i Sowinki.

Ustalenia planu respektują zakazy prowadzone w § 4 rozporządzenia w sprawie utworzenia Rogalińskiego Parku Krajobrazowego.

Ustalenia planu dla obszarów w granicach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego uwzględniają wnioski i rekomendacje z Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego m. in. w zakresie:

- uzupełnienia istniejących struktur osadniczych zabudową o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub zagrodowej,



- ograniczania przekształcania terenów rolnych i leśnych, ograniczania zainwestowania w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych,
- ograniczania możliwości budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
- ograniczenia realizacji napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym elementów wysokościowych telefonii komórkowej na terenach cennych krajobrazowo i ograniczenie w ich otoczeniu,
- tworzenia instalacji fotowoltaicznych tylko w zakresie spełniającym potrzeby własne gospodarstw i lokalizowanie paneli w obrębie terenów zabudowanych (dachy, posesje),
- kształtowania parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, linii zabudowy, kompozycji przestrzennej nowej zabudowy, kształtowania form i cech budynków,
- zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń,

Wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) uregulowano w § 7 uchwały, wskazując do ochrony obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz zabytki archeologiczne w zasięgu objętym archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej. Występująca w Gminnej ewidencji zabytków stodoła na dz. nr 287 został rozebrana, stąd nie wskazuje się tego obiektu do ochrony.

Ustalenia planu spełniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) poprzez zaplanowanie terenów zieleni, zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego. Na rysunku planu wyznaczono również zasięgi obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Dla obszarów zagrożenia obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wagi interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych, wód publicznych (WS), zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji (U/US). Na gruntach Gminy Mosina zlokalizowano teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji – świetlice wiejskie. Grunty prywatne przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zabudowę zagrodową, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleni urządzonej, układ komunikacyjny oraz infrastrukturę techniczną, zachowano też istniejącą zabudowę wielorodzinną w sąsiedztwie zakładu produkcyjnego. Tereny prywatne położone w zasięgu wyznaczonego w studium łącznika ekologicznego przeznaczone pod

tereny rolnicze – łąki. Zachowano zgodnie ze studium wody powierzchniowe, tereny rolnicze oraz lasy. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego rozważono wszystkie wnioski zarówno osób prywatnych jak i organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego. To samo dotyczy uwag złożonych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na innych terenach. Na rysunku planu oznaczono zasięg strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo, a w uchwale nakazano respektować zakazy wynikające z obowiązującego rozporządzenia w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 3556).

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) oraz zachowanie jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy) zostały zapewnione przez możliwość składania wniosków do planu oraz uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w odpowiedzi na obwieszczenie zamieszczone w prasie lokalnej, stronie internetowej gminy oraz przekazanie sołtysom wsi, a także zapewnienie udziału w dyskusji publicznej.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu zabudową zagrodową, budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub usługowymi wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Obszar obsługuje indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest również obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową PKS, której trasa przebiega w drodze powiatowej nr 2463P i zapewnia połączenia do Mosiny, Poznania i Śremu. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy). Istniejące ulice oraz wyznaczone publiczne ciągi komunikacyjne stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją zabudowy o takim samym przeznaczeniu.

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. Dodatkowo nie wskazano obszarów do opracowania planów miejscowych i nie odniesiono się do obszaru objętego niniejszym planem. Przystąpienie do opracowania planu nie wynikało z analizy zawartej w ww. uchwale.

Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach obszaru zdegradowanego lecz poza obszarem rewitalizacji, które zostały wyznaczone w uchwale nr XLIII/448/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 stycznia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 1271).

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

Obszar objęty planem miejscowym jest obszarem w części zainwestowanym. Ustalenia planu miejscowego wpłyną na

- wzrost podatku od nieruchomości – powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków;
- wpływy z opłaty adiacenckiej;
- wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych;
- wpływy z opłaty planistycznej;
- wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne (drogi);
- koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej;
- koszty utrzymania terenów usług oraz sportu i rekreacji;

Ustalenia planu nie generują wpływów ze sprzedaży terenów gminnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.