Projekt

z dnia 11 czerwca 2025 r.

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE

z dnia ..... 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), uchwala się, 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., z wyłączeniem ustaleń planu dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, dla których nie ma zastosowania obowiązek stwierdzenia przez Radę Miejską w Mosinie, że plan nie narusza ustaleń Studium, zgodnie z art. 67 ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

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 zajętą 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 – 20MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) **1MN/U – 10MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

4) **1RM – 8RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

5) **U/US** – teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji;

6) **1R – 9R** – tereny rolnicze;

7) **P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

8) **1PEF – 5PEF** – tereny elektrowni słonecznej;

9) **1ZP – 11ZP** – 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 – 23KDW** – 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 czarne;

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 rozporządzenia 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. Wielk. poz. 3556);

4) w zakresie ochrony gruntu i wód przed zanieczyszczeniem na obiektach takich, jak: drogi, parkingi, tereny przemysłowe, myjnie, warsztaty i komisy 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** i **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 zieleń, 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 m²,
- wystających poza elewację na odległość nie większą nie 0,8 m,

c) szyldów sytuowanych równolegle do elewacji budynku:

- wyłącznie w kondygnacji parteru,
- dostosowanych do podziałów elewacji, w tym otworów okiennych lub drzwiowych, gzymsów, balkonów,
- o powierzchni nie większej 2 m²,
- wystających poza elewację na odległość nie większą nie 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 m²,
- 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 m² 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 m², 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 m² 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,
- stodoła, koniec XIX w., Żabinko dz. nr 103,

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 m².

§ 9. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **12MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN** i **20MN** 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 m² 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 m² – na terenach: **4MN**, **5MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **12MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN** i **20MN**,

b) 400 m² – na terenach: **1MN**, **2MN**, **3MN** i **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 m² – na terenach: **4MN**, **5MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **12MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN** i **20MN**,

b) 1500 m² – na terenach: **1MN**, **2MN**, **3MN** i **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** i **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 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść 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 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść 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** i **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 m²,

b) wiat;

3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%, lecz nie więcej niż 400 m²;

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 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść 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 m²,

c) wiat;

3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%, lecz nie więcej niż 400 m²;

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 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść 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 m²;

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 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść 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** i **8RM** 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 m², 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**, **4PEF** i **5PEF** 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) stacji elektroenergetycznej SN/WN lub nn/SN,

c) magazynów energii;

3) maksymalną powierzchnię instalacji fotowoltaicznej do 60% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 10%;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,1;

6) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;

7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 20°,

8) wysokość nie większą niż 6 m, przy czym dla obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej stacji elektroenergetycznej SN/WN – do 20 m;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej.

10. Na terenach rolniczych, oznaczonym symbolami: **1R**, **2R**, **3R**, **4R**, **5R**, **6R**, **7R**, **8R** i **9R** 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** i **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**, **4ZP**, **6ZP**, **7ZP**, **8ZP**, **9ZP**, **10ZP** i **11ZP** 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 **5ZP** 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** i **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** i **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** i **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** i **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** i **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** i **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** i **23KDW** 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** i **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**, **6ZP**, **7ZP**, **8ZP**, **KD-Z**, **1KD-D**, **2KD-D** i **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 złoże 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 marca 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 marca 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 m²;

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** i **E**;

7) linią rozgraniczająca 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 komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminnym i ponadlokalnym w szczególności poprzez drogi: **KD-Z** i **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 dojść i 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 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych,

c) 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług oświaty i pomocy społecznej,

d) 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,

e) 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych na terenie **P**,

f) 1 miejsce parkingowe na 10 000 m² terenu urządzonego pod elektrownię słoneczną 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;

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

§ 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 m² na pozostałych terenach, z wyłączeniem terenów: **KD-Z**, **WS**, **RZ**, **ZL** i **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** i **R**;

4) dla lokalizacji stacji małogabarytowej:

a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,

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. Wielk. Nr 152, poz. 3228).

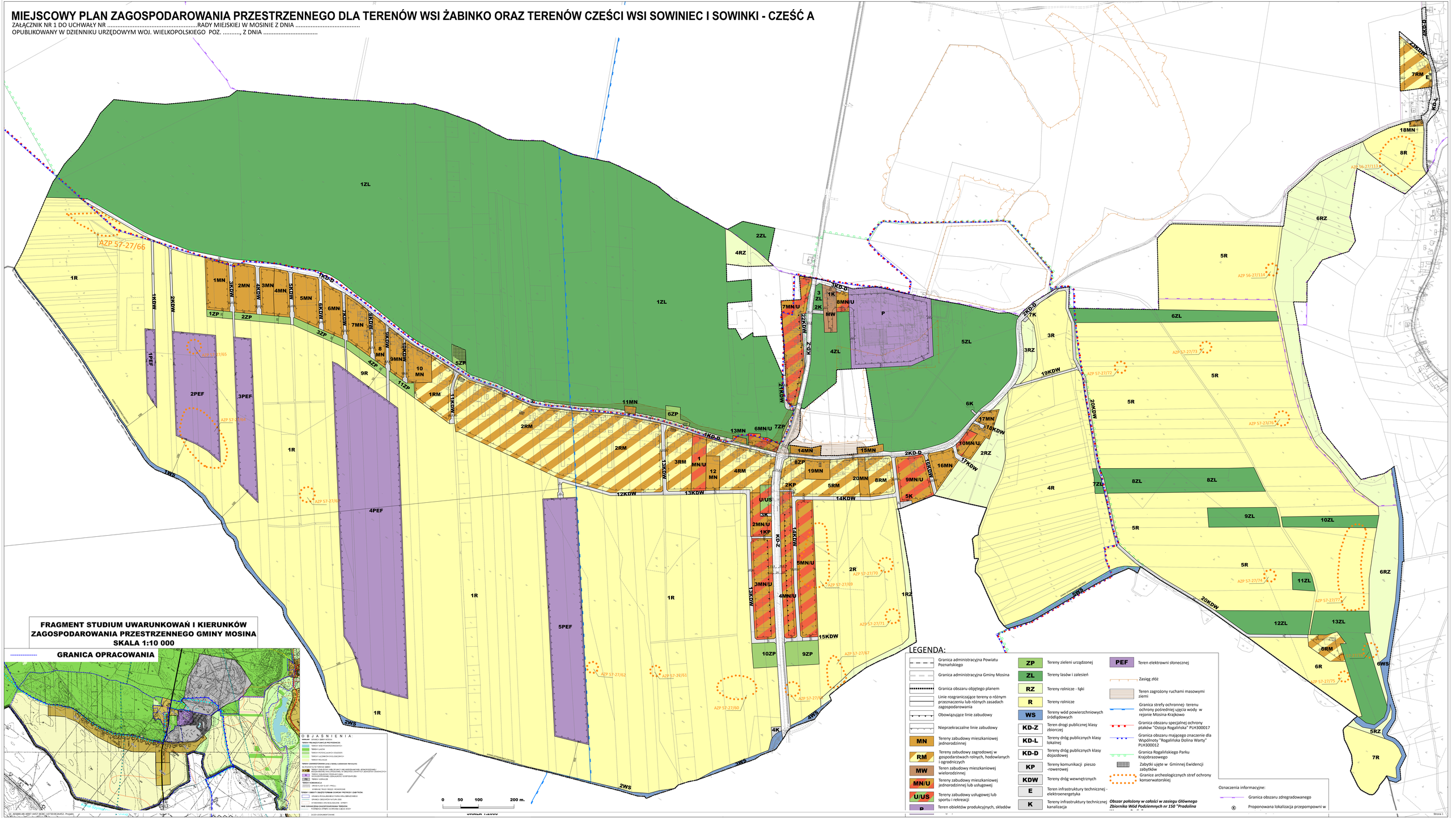
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW WSI ŻABINKO ORAZ TERENÓW CZEŚCI WSI SOWINIEC I SOWINKI - CZEŚĆ A

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE Z DNIA .....

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ. ....., Z DNIA .....



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Mosinie
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów w 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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) Rada Miejska w Mosinie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 27 grudnia 2023 r. do 17 stycznia 2024 r. oraz w terminie składania uwag do 31 stycznia 2024 r. zgłoszono 66 pism z uwagami, przy czym w części pism powielono tę samą treść uwag. Uwagi zostały rozparzone przez Burmistrza Mosiny i częściowo uwzględnione.

2. Lista nieuwzględnionych uwag zgłoszonych w terminie do 31 stycznia 2024 r.

1) **Uwaga wniesiona przez** Osoby prywatne

Streszczenie treści uwagi: Brak zgody na lokalizację terenów elektrowni słonecznej, oznaczonych na rysunku planu jako PEF. Jako argumenty przeciw lokalizacji farm fotowoltaicznych autorzy uwag wskazywali m.in.: utrudnienie/ograniczenie możliwości prowadzenia działalności rolniczej, pogorszenie walorów krajobrazowych, naruszenie zasad ładu przestrzennego, ograniczenie możliwości innego zagospodarowania tych terenów, trudności dot. migracji dzikich zwierząt, straty ekonomiczne, zagrożenie pożarowe, zanieczyszczenie gleb, konflikty sąsiedzkie, spadek wartości nieruchomości sąsiednich. Ponadto część wnioskodawców wskazała, że teren PEF jest za duży i zbyt blisko zabudowań.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 3, 5, 6, 10, 11, 12, 21, 26, 27

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: W wyniku wprowadzonych zmian zmniejszono obszar przewidziany w planie pod lokalizację elektrowni słonecznych (PEF).

2) **Uwaga wniesiona przez** Osoby prywatne

Streszczenie treści uwagi: Zmniejszenie powierzchni terenów elektrowni słonecznej, oznaczonych na rysunku planu jako PEF. Zwiększenie strefy buforowej od budynków z 50m do 250m. Jako argumenty wskazano m.in.

zagrożenie pożarowe, inwestycja wpłynie negatywnie na zdrowie i życie z uwagi na propagacje hałasu i promieniowanie elektromagnetyczne,

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 4

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: W wyniku wprowadzonych zmian zmniejszono obszar przewidziany w planie pod lokalizację elektrowni słonecznych (PEF).

3) **Uwaga wniesiona przez** Osobę prywatną

Streszczenie treści uwagi: Wniosek o zmianę ich przeznaczenia działek o nr 245/1 i 245/2 z terenów rolnych i łąk na tereny mieszkaniowe jednorodzinnej. Powołując się na decyzję o warunkach zabudowy nr PP.MB.733340-194/09, gdzie ustalono warunki polegające na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub zachowanie warunków zabudowy, w momencie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu wsi Żabinko.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 7

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: W planie dokonano korekty i wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w maksymalnym zakresie nienaruszającym ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina.

4) **Uwaga wniesiona przez** Osobę prywatną

Streszczenie treści uwagi: Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu działek o nr 243/2 i 243/3 na cele zabudowy zagrodowej tj; realizacji stajni z częścią mieszkalną i budynku ujeżdżalni z infrastrukturą towarzyszącą zgodnie z załącznikiem do pisma. Działka nr 243/3 będzie niezagospodarowana i pełniła funkcje pastwiska koni. Na działce 243/3 planowane jest umieszczenie przepompowni ścieków na terenie oznaczonym jako 7K co pozwoli na bezpieczne odprowadzenie ścieków planowanej zabudowy na działce nr 243/2. W sytuacji nie uwzględnienia uwagi zgłasza się sprzeciw dot. ingerowania w zagospodarowanie mojej działki poprzez umieszczenie tam przepompowni ścieków i wnosi się o wyłączenie przedmiotowych działek z projektowanego planu miejscowego. Dołączono załącznik w którym zamieszczono m.in. opis koncepcji zagospodarowania terenu działki nr 243/2 obręb Żabinko, arkusz 1.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 8

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wniosek nie może być uwzględniony, jest sprzeczny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina.

5) **Uwaga wniesiona przez** Osoby prywatne

Streszczenie treści uwagi: Ze względu na zainteresowanie lokalizacją terenów elektrowni słonecznej, składamy wniosek o zmniejszenie szerokości buforu między terenami elektrowni, a kanałem i zabudową mieszkaniową. Jako argumenty autorzy uwag wskazali m.in.: straty ekonomiczne mieszkańców. W ich ocenie na tym obszarze nie występuje problem dot. migracji zwierząt.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 9

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie przewiduje się zmniejszenia odsunięcia elektrowni słonecznej od zabudowy i Kanału Szymanowo-Grzybno. Pasy wolne od zabudowy umożliwią migrację dużych zwierząt, które na przedmiotowym obszarze występują ze względu na sąsiedztwo terenów otwartych i dużych kompleksów leśnych, objętych formami ochrony przyrody (Rogaliński Park Narodowy, obszary Natura 2000 „Ostoja Rogalińska" PLH300017 oraz „Rogalińska Dolina Warty" PLH300012.

6) **Uwaga wniesiona przez** Osoby prywatne oraz spółka

Streszczenie treści uwagi: Uwagi dotyczą działek o nr 358, 362, 363, 300, 336/7, 361, 299, 335/1, 360, 365, 337/2, 338, 339, 340/2, 340/3, 359, 361, 362, 363, 364, 367, 369, 440, 441.

Wniosek o przeznaczenie ww. działek w całości pod lokalizację terenów elektrowni słonecznej (PEF). W szczególności część autorów wskazuje na usunięcie z działki nr 358 przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i teren zieleni. W uwagach wskazano dokładne parametry dla zagospodarowania terenów PEF do uwzględnienia w tekście uchwały. Ponadto wskazano, że bufor między terenami PEF, a kanałem jest za duży. Powyższe uwagi argumentują m.in. brakiem możliwości prowadzenia działalności rolniczej na fragmentach działek nieprzeznaczonych pod tereny elektrowni słonecznej, znajdowaniem się obszaru inwestycji poza obszarem chronionego krajobrazu, ograniczoną obsługą komunikacyjna terenów.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 13, 14, 15, 16, 17, 24,

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: W wyniku rozpatrzenia uwag do projektu planu nie przewiduje się powiększenia terenu PEF. Przewiduje się zachowanie odsunięcia elektrowni słonecznej od zabudowy i Kanału Szymanowo-Grzybno. Pasy wolne od zabudowy

umożliwią migrację dużych zwierząt, które na przedmiotowym obszarze występują ze względu na sąsiedztwo terenów otwartych i dużych kompleksów leśnych, objętych formami ochrony przyrody (Rogaliński Park Narodowy, obszary Natura 2000 „Ostoja Rogalińska" PLH300017 oraz „Rogalińska Dolina Warty" PLH300012 Nie wprowadza się terenu PEF na obszar przewidziany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację terenów zabudowy wielofunkcyjnej w obszarze zwartych jednostek osadniczych. W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi rozszerzono zapisy planu dla terenu PEF o możliwość lokalizacji magazynów energii. Ponadto decyzją Rady Miejskiej z dnia 30 października 2024 r. (uchwała nr X/74/24 w sprawie konieczności dokonania zmian i ponowienia procedury planistycznej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki – część A) zrezygnowano z lokalizacji terenu PEF na dz. nr 359, 364, 440 obr. Żabinko.

7) **Uwaga wniesiona przez:** Osobę prywatną

Streszczenie treści uwagi: Uwaga dotyczy działki nr 357. Brak zgody na utworzenie drogi wewnętrznej 3KDW rozdzielającej obszar 2MN i 3MN w sposób jaki przedstawiał rysunek projektu planu. Szerokość i powierzchnia przedmiotowej działki nie pozwala na jej podział. Przedmiotowa nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej 1KD-D, z uwagi na co droga wewnętrzna będzie służyła jedynie sąsiedniej działce (teren 3MN). Wnioskodawca wnosi o proporcjonalny do szerokości działki udział w drodze 3KDW. Ponadto nie wyraża zgody na zmianę przeznaczenia części przedmiotowej działki z terenu rolnego, na teren elektrowni słonecznej z uwagi chęć dalszego użytkowania gruntu na cele rolne.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 18

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zaprojektowana szerokość drogi wewnętrznej pozwala na samodzielną obsługę komunikacyjną inwestycji na dz. 357. Pozostała szerokość działki – 19 m pozwala na racjonalną jej zabudowę. Dla zwiększenia możliwości zabudowy wprowadzono przesunięcie linii zabudowy wzdłuż drogi 3KDW na odległość 4m. Uwagę uwzględniono częściowo w zakresie zachowania rolniczego przeznaczenia południowej części przedmiotowej działki.

8) **Uwaga wniesiona przez:** Osoby prywatne

Streszczenie treści uwagi: Zwiększenie zasięgu terenu PEF, poprzez objęcie całości granic działek ewidencyjnych o nr 299, 335/1, 336/7, 358, 360, 361, 362, 363, 365, a nie jak do tej porty ich części.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 19

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W wyniku rozpatrzenia uwag do projektu planu nie przewiduje się powiększenia terenu PEF. Przewiduje się zachowanie odsunięcia elektrowni słonecznej od zabudowy i Kanału Szymanowo-Grzybno. Pasy wolne od zabudowy umożliwią migrację dużych zwierząt, które na przedmiotowym obszarze występują ze względu na sąsiedztwo terenów otwartych i dużych kompleksów leśnych, objętych formami ochrony przyrody (Rogaliński Park Narodowy, obszary Natura 2000 „Ostoja Rogalińska" PLH300017 oraz „Rogalińska Dolina Warty" PLH300012.

Nie wprowadza się terenu PEF na obszar przewidziany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację terenów zabudowy wielofunkcyjnej w obszarze zwartych jednostek osadniczych.

9) **Uwaga wniesiona przez:** Osoby prywatne

Streszczenie treści uwagi: Autorzy uwagi wskazują, że zaprojektowana droga (dot. przedłużenia ul. Mniszkowej) jest niezgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, a także z wyłożonym do publicznego wglądu Projektem MPZP, nie jest wrysowana w projekcie MPZP, nie podlegała publicznemu wyłożeniu. Wskazują, że jeśli droga została wytyczona w celu obsługi ewentualnej planowanej zabudowy mieszkaniowej wynikającej z ewentualnych planowanych do wydania decyzji o warunkach zabudowy dla działek zlokalizowanych w obrębie zasięgu ww. drogi o numerach ewid. 246/1, 246/2, 245/1, 245/2, to wydawanie w obrębie tych działek decyzji o warunkach zabudowy jest niezgodne z procedowanym na tak zaawansowanym etapie planem oraz niezgodne z obowiązującym Studium. Wskazują, że decyzje o warunkach zabudowy niezgodne z SUIKZP oraz MPZP, wydawane na terenach przeznaczonych jako RZ, prowadzi do chaosu, a wydawanie decyzji o warunkach zabudowy oraz uchwalanie planu jest sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 20

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wniosek dotyczy przedłużenia ul. Mniszkowej (14KDW). W zakresie drogi, uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu nie wprowadzono drogi na dz. nr 246/1, 246/2, 245/1, 245/2. Wykazywana sprzeczność ze Studium jest niezasadna, gdyż Studium nie reguluje zasad obsługi komunikacyjnej terenów. Uwaga została nieuwzględniona w zakresie lokalizacji planowanej zabudowy. Po rozpatrzeniu uwag właścicieli dz. nr 245/2 stwierdzono, że zgodnie z ustaleniami studium istnieje możliwość częściowej zabudowy dz. nr 245/2. Dla umożliwienia tej zabudowy konieczne jest przedłużenie drogi wewnętrznej (16KDW).

10) **Uwaga wniesiona przez:** Osobę prywatną

Streszczenie treści uwagi: Brak zgody na powstanie drogi dojazdowej do zabudowań część (11KDW) oraz część (13KDW działka 252/2). Jako argumenty autor uwagi wskazuje kontynuację działalności rolniczej, brak zainteresowania podziałem pola oraz możliwość potencjalnych konfliktów związanych z bliskością pól uprawnych z zabudową. Wniosek o zmianę przeznaczenia na działce o nr ewid. 249 z 8ZP na teren MN/U, jeśli nie ma takiej możliwości wnioskuje się o przywrócenie funkcji jako teren zielony łąka. Brak zgody na lokalizację obszaru 5K, w obecnej lokalizacji, propozycja przeniesienia go na obszar 10ZP, 9ZP.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 22

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga została nieuwzględniona w zakresie lokalizacji dróg. Wraz z rozwojem zabudowy wsi niezbędna jest rozbudowa układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej. W pozostałym zakresie uwagi nie uwzględniono częściowo. Przesunięto teren 5K pod przepompownię ścieków na dz. 249 na teren ZP oraz rozszerzono teren 9MN/U. Lokalizacja przepompowni ścieków wymaga dostosowania do możliwości spływu grawitacyjnego ścieków i obsługi planowanej zabudowy, zatem nie jest całkowicie dowolna, a zaproponowane odsunięcie na odległość ponad 700 m jest zbyt duże. Przepompownie lokalizuje się w obniżeniach terenu, do których ścieki mogą spłynąć grawitacyjnie. Do czasu realizacji ustaleń planu grunty można użytkować w sposób dotychczasowy – tj. rolniczo.

11) **Uwaga wniesiona przez:** Osobę prywatną

Streszczenie treści uwagi: Brak zgody na lokalizację drugiej linii zabudowy na działce o nr ewid. 258/2. Jako argumenty wskazano m.in.: zakłócenie pracy rolników, brak podstawowej infrastruktury, konieczność organizacji drogi wewnętrznej i oświetlenia przez potencjalnych inwestorów, natężenie ruchu na drogach gminnych, zły stan techniczny dróg.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 23

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Planowana zabudowa wynika z ustaleń studium. Do czasu realizacji ustaleń planu grunty można użytkować w sposób dotychczasowy – tj. rolniczo.

12) **Uwaga wniesiona przez:** Osobę prywatną

Streszczenie treści uwagi: Wniosek o dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej na działce o nr 451, 269/6 i 271/6. Wskazuje dojazd do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej

11KDW. Wskazuje, przedłużenie na działce nr ewid. 271/6 drogi wewnętrznej 11KDW. Wniosek o zachowanie terenów rolniczych od strony działek o nr ewid. 269/1, 271/1, 216/2 i 417, umożliwiając migrację zwierząt. Jako argumentację wskazano: uwzględnienie zabudowy na działkach nr ewid. 451, 269/6 i 271/6 nie stworzy zagrożenia dla ul. Śremskiej (brak bezpośrednich zjazdów, komunikacja z drogi wewnętrznej poprzez jeden zjazd z ulicy Śremskiej), po przeciwnej stronie drogi ulicy Śremskiej dopuszczono zabudowę w dwóch liniach zabudowy, dopuszczenie zabudowy na działkach nr ewid. 451, 269/6 i 271/6 pozwoli na zachowanie ładu urbanistycznego oraz skupienie zabudowy wzdłuż (równolegle) do drogi publicznej ulicy Śremskiej.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 25

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wyznaczone w projekcie planu zasięgi terenów rolniczych oraz terenów przewidzianych pod zabudowę z uzupełniającymi terenami zieleni urządzonej oraz dróg uwzględniają obowiązujące ustalenia studium. Nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

W zakresie lokalizacji nowej zabudowy uwaga częściowo nieuwzględniona. Uwaga uwzględniona w zakresie zachowania przeznaczenia terenów R w obszarze wzdłuż Kanału Szymanowo-Grzybno. Nie zwiększa się zasięgu terenów MN/U.

§ 2. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 8 kwietnia do 29 kwietnia 2024 r. oraz w terminie składania uwag do 13 maja 2024 r. wpłynęło 25 pism z uwagami, przy czym w części pism powielono tę samą treść uwag.

2. Lista nieuwzględnionych uwag zgłoszonych w terminie do 13 maja 2024 r.

1) **Uwaga wniesiona przez:** Osobę prywatną

Streszczenie treści uwagi: Powołując się na decyzję o warunkach zabudowy PP.MB.73340-194/09 z 26 kwietnia 2010 r., gdzie ustalono warunki zabudowy polegające na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wnosi się o zmianę funkcji działek o nr ewid. 245/1 i 245/2z terenów gruntów rolnych z warunkami zabudowy na tereny mieszkaniowe jednorodzinne lub wnosi się o zachowanie warunków zabudowy dla ww. działek w momencie uchwalenia Planu, co wiąże się z zmiana zapisów w warunkach zabudowy. W argumentacji zamieszczonej do uwag podniesiono kwestię istniejącej zabudowy w sąsiedztwie oraz chęci zasiedlenia ww. terenów.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 1

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wniosek nie może być uwzględniony, jest sprzeczny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina.

2) **Uwaga wniesiona przez:** Osobę prywatną

Streszczenie treści uwagi: Wnioskodawca informuje o złożeniu pisma w dniu 26 lutego 2024 r., z uwagami do projektu planu, na które nie otrzymał odpowiedzi, mimo to jego uwagi zostały uwzględnione.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 2

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt pisma odnosi się do rozstrzygnięcia uwag z I wyłożenia do publicznego wglądu, gdzie uwaga zgłoszona przez wnioskodawcę została uwzględniona. Uwaga bezprzedmiotowa, w treści nie sformułowano uwagi do wyłożonego projektu planu.

3) **Uwaga wniesiona przez:** Osobę prywatną

Streszczenie treści uwagi: Wniosek o wytyczenie na działce nr 246/1 należącej do Skarbu Państwa, drogi, która połączy działkę 246/2 z drogą wewnętrzną oznaczoną w projekcie konsultowanego planu jako 15KDW albo 16KDW. Aktualnie działka 246/2 nie ma dostępu do drogi publicznej przez co niemożliwe jest jej zagospodarowanie. Do uwagi dołączono załącznik graficzny z proponowanym przebiegiem drogi.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 3, 4

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie zakłada się przedłużania drogi wewnętrznej 15KDW albo 16KDW, ani wytyczania nowej drogi wewnętrznej. Działka 246/2 w projekcie planu stanowi tereny rolnicze – łąki, gdzie zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych. Na terenach RZ w planie dopuszczono lokalizację dróg do obsługi gruntów rolnych. Z uwagi na powyższe zakłada się, że proponowane rozwiązania są wystarczające do obsługi trenów łąk.

4) **Uwaga wniesiona przez:** Osoby prywatne

Streszczenie treści uwagi: W planie ogólnym z 1991 r. działka o nr ewid. 103 była przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka została zakupiona w 2001 roku w celach inwestycyjnych. W projekcie planu przeznaczona została jako teren zieleni urządzonej (ZP). W uwadze nie wyrażono zgody na obecne przeznaczenie działki w projekcie planu i złożono wniosek o zachowanie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która była ustalona w planie ogólnym. Jako argumenty podano: na działce znajduje się

zabytkowy budynek, w sąsiedztwie działki po obu stronach dróg znajduje się zabudowa, nie zostali poinformowani o zmianie funkcji terenu w studium, autorzy uwagi są zainteresowani rozpoczęciem budowy domu. Ponadto wnoszą o zmniejszenie poszerzenia drogi 1KD-D kosztem ich działki z 6 m na około 2 m. Ponieważ aktualne poszerzenie ograniczy możliwości zagospodarowania przedmiotowej działki. Uwagę uzupełniono załącznikiem z informacją o przeznaczeniu działki w planie ogólnym z 30 grudnia 1991 r.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 5

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przeznaczenie przedmiotowej działki pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jest niezgodne z ustaleniami studium. Poszerzenie drogi 1KD-D na odcinku gdzie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa użytkowników ruchu drogowego oraz umożliwienie rozbudowy niezbędnej infrastruktury technicznej. Realizacja poszerzenia drogi publicznej stanowi potrzebę interesu publicznego.

5) **Uwaga wniesiona przez:** Osobę prywatną

Streszczenie treści uwagi: Wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 369, w obszarze istniejącej zabudowy (BRVI), z terenów rolniczych (1R) na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) w wymiarze umożliwiającym funkcjonowanie i ewentualną przebudowę istniejącej zabudowy. Autor uwagi wskazuje, że na przedmiotowej działce od lat 60 znajduje się budynek, który był kiedyś zamieszkiwany i umożliwiał funkcjonowanie gospodarstwa. Ponadto teren oznaczony jest w ewidencji jako BR (grunty rolne zabudowane). Aktualny projekt zmienia przeznaczenie terenu na rolniczy, uniemożliwi wykorzystanie działki do celów zabudowy zagrodowej. Autor wskazuje na wolę kontynuowania działalności rolniczej/ ogrodniczej na przedmiotowej działce. Zwraca uwagę na fakt, że w przypadku działki nr 208, znajdującej się w podobnej sytuacji, zachowano jej dotychczas funkcjonujący charakter i oznaczono na jej terenie funkcję RM. Do uwagi dołączono załącznik z wnioskowanym obszarem.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 6

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wyznaczenie zabudowy zagrodowej na działce jest sprzeczne z ustaleniami studium. Budynek nie widnieje na mapach ewidencyjnych, brak też podłączenia budynku do infrastruktury sieciowej. W obecnym stanie budynek może być wykorzystywany na cele gospodarcze jako magazyn na sprzęt i płody rolne.

6) **Uwaga wniesiona przez:** Osobę prywatną

Streszczenie treści uwagi: Wnosi o zachowanie terenów rolniczych na działce o nr ewid. 359 i usunięcie wyznaczonej w jej obrębie funkcji elektrowni słonecznej.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 7

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W wyniku rozstrzygnięcia uwagi nie wprowadzono zmiany przeznaczenia terenu, natomiast w związku z decyzją Rady Miejskiej z dnia 30 października 2024 r. (uchwała nr X/74/24 w sprawie konieczności dokonania zmian i ponowienia procedury planistycznej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki – część A) zrezygnowano z lokalizacji terenu PEF na dz. nr 359, 364, 440 obr. Żabinko – zatem uwaga stała się bezprzedmiotowa.

7) **Uwaga wniesiona przez:** Osoby prywatne

Streszczenie treści uwagi: Grunty (dz. o nr ewid. 111/1, 111/4, 111/11, 111/13), nie zostały objęte projektem planu, co wiąże się z brakiem wyznaczenia dla nich funkcji analogicznej jak na terenach sąsiednich (7MN/U). Brak przyjęcia przedmiotowego przeznaczenia wskazanych gruntów w sposób nieuzasadniony i nadmiemy ingeruje w prawo własności wnioskodawców (ograniczając możliwą na tym terenie zabudowę) i narusza konstytucyjną zasadę proporcjonalności. Taki sposób ukształtowania przeznaczenia przedmiotowego terenu (proponowany w ramach mpzp) nie daje możliwości lokalizowania na wskazanych nieruchomościach jakiejkolwiek zabudowy, co skutkuje naruszeniem prawa własności wnioskodawców. Wskazany sposób określenia przeznaczenia gruntu nie znajduje uzasadnienia w kontekście zasady ładu przestrzennego i słusznego interesu właścicieli nieruchomości (mieszkańców Gminy), którzy mają prawo oczekiwać umożliwienia im wykorzystania gruntów zgodnie z ich przeznaczeniem, a ewentualne ograniczenia prawa własności musi stanowić przemyślane narzędzie kształtowania polityki przestrzennej Gminy, stosowane wyłącznic w sytuacji istnienia innego, ważniejszego interesu, który w przedmiotowej sprawie niewątpliwie nie występuje.

Odwołując się do orzecznictwa (wyrok NSA z dnia 15 kwietnia 2008 r. II OSK 17/18), wskazano, że projekt planu sprzecznie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego wpływa na ukształtowanie sposobu wykonywania prawa własności, co narusza ich interes prawny; wyrok NSA (z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie o sygn. II OSK 1959/09), wskazano, że według nich sposób określenia przeznaczenia nieruchomości wnioskodawców jawi się jako nieproporcjonalne i tym samym nieuzasadnione naruszenie ich prawa własności. Podkreślają, że przedmiotowy teren (okoliczne działki) pozostaje zabudowany (w formie

zabudowy jednorodzinne), tym samym lokalizowanie (dopuszczenie lokalizacji) na wskazanym gruncie zabudowy jednorodzinnej również powinien być przewidziany przez MPZP. Tym samym wskazują, iż teren ten (generalnie pozostaje już przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowa, co winno stanowić podstawę odniesienia dla dalszych planów urbanistycznych.

Podkreślają, że naruszana jest zasady równości wobec prawa, gdzie przedmiotowy plan w sposób niezasadny różnicuje sytuację prawną mieszkańców Gminy, pomijając wskazane nieruchomości – działki 111/1 (częściowo), 111/4, 111/11 oraz 111/13 i dopuszczając tym samym na niektórych kwartałach terenu zabudowę w drugiej linii, a uniemożliwiając ją na terenie nieruchomości wnioskodawców.

Wnioskodawcy nie są przekonani co do argumentacji uchwały, obejmującej kwestie ochrony środowiska, z uwagi na dopuszczenie odstępstw w ramach prowadzonej przez Gminę polityki przestrzennej. Według wnioskodawców w tej kwestii istotna jest również struktura własności w miejscowości Żabinko, gdyż to właściciele nieruchomości – osoby fizyczne, będą ponosiły konsekwencje związane z takim ukształtowaniem zabudowy.

Wnioskodawcy wnoszą o dopuszczenie na przedmiotowym terenie możliwości realizacji zabudowy jednorodzinnej oraz o określenie parametrów właściwych dla tego typu zabudowy. Ponadto wnioskują o odstąpienie od wyznaczania linii zabudowy i pozostawienie jednej linii nieprzekraczalnej od strony drogi, która określa jedynie maksymalny zasięg położenia planowanej zabudowy względem drogi.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 8

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wnioskowane tereny nie są objęte projektem miejscowego planu w granicach obecnie procedowanej części A, lecz zostały ujęte w części B planu, procedowanej niezależnie. Uwaga dotyczy terenu poza obecną procedurą planistyczną.

8) **Uwaga wniesiona przez:** Spółkę

Streszczenie treści uwagi: Wnioskuje się, aby działki o nr 299, 300, 335/1, 336/7, 337/2, 338, 339, 340/2, 340/3, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 367, 369, 440, 441) zostały w całości przeznaczone pod lokalizację terenów elektrowni słonecznej (PEF). Wnioskuje się o usunięcie z działki nr 358 przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i teren zieleni. W uwadze wskazano parametry dla zagospodarowania terenów PEF do uwzględnienia w tekście uchwały (maksymalny udziału powierzchni zabudowy,– 50%, maksymalną wysokość zabudowy – 5m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.). Wskazuje na konieczność wprowadzenia

zapewnienia dróg dojazdowych na teren elektrowni słonecznej oraz, wnioskuje o zmniejszenie bufora między terenami PEF, a kanałem do 10m. Poszczególni autorzy, uwagi argumentują m.in. znajdowaniem się obszaru inwestycji poza obszarem chronionego krajobrazu, ograniczoną obsługą komunikacyjną terenów, wystarczającym korytarzem migracyjnym dla zwierząt, zastosowaniem technologii przeciwpożarowej, toczącej się procedury wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach .

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 9

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z opublikowaną mapą korytarzy opracowaną przez Instytut Biologii Ssaków PAN w Białowieży, teren wsi Żabinko położony jest w zasięgu korytarza ekologicznego będącym miejscem migracji zwierząt. Z uwagi na powyższe w projekcie planu zachowano strefę 100 m wzdłuż Kanału Szymanowo-Grzybno, mającą na celu zapewnić ciąg migracji zwierząt. Obecny kształt i zasięg terenów PEF stanowi kompromis i wyważenie interesów wszystkich mieszkańców i użytkowników terenów oraz zachowanie wysokiej jakości przestrzeni wsi oraz środowiska przyrodniczego. Usunięcie z działki nr 358, obręb Żabinko przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i teren zieleni urządzonej i przeznaczenie pod teren elektrowni słonecznej (PEF) jest niezgodne ze studium. W projekcie planu pozostawia się tereny zabudowy w zasięgu wyznaczonym w studium, natomiast tereny elektrowni słonecznej lokalizuje się z zachowaniem odsunięcia od zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określone w projekcie uchwały w § 9 pkt 9 uzupełniono o ustalenia w zakresie możliwości stosowania dachów o kącie nachylenia do 20° oraz określenia max. powierzchni zabudowy (10%), min. i max. intensywności zabudowy (od 0 do 0,1) dla lokalizacji budynków stacji transformatorowych i magazynów energii. W planie nie ma konieczności ustalania sposobu montażu paneli (stałych lub ruchomych). W planie zapewniono drogi wewnętrzne do terenów PEF, a pozostałym zakresie na terenach PEF dopuszczono lokalizację dróg montażowych oraz technologicznych; ponadto obsługę komunikacyjną można realizować również poprzez służebności przejazdu. Do obsługi gruntów rolnych należy wykorzystywać obecne drogi (publiczne i drogi dojazdowe do obsługi gruntów rolnych), w planie na terenach R dopuszczono lokalizację nowych dróg dojazdowych do obsługi gruntów rolnych, ponadto obsługę komunikacyjną można realizować poprzez służebności przejazdu. W planie powierzchnia zabudowy odnosi się do lokalizacji budynków, a nie budowli (np. instalacji fotowoltaicznych). Zachowuje się ustalenia w zakresie max. powierzchni instalacji fotowoltaicznej do 60% powierzchni działki budowlanej, dla budynków magazynów energii i stacji transformatorowych powierzchnię zabudowy ogranicza się do 10%, a wysokość do 6 m. Powierzchnia biologicznie

czynna pozostaje w wartości min. 30%. Ponadto decyzją Rady Miejskiej z dnia 30 października 2024 r. (uchwała nr X/74/24 w sprawie konieczności dokonania zmian i ponowienia procedury planistycznej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki – część A) zrezygnowano z lokalizacji terenu PEF na dz. nr 359, 364, 440 obr. Żabinko.

9) **Uwaga wniesiona przez:** Osoby prywatne

Streszczenie treści uwagi: Wnosi się, aby działki o nr 358, 362, 363, 300, 336/7, 361, 299, 335/1, 360, 365, 338, 340/2, 340/3, 361, 362, 363, 336/7zostały w całości przeznaczone pod lokalizację terenów elektrowni słonecznej (PEF). W uwadze wskazano dokładne parametry dla zagospodarowania terenów PEF do uwzględnienia w tekście uchwały (maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%, maksymalną wysokość zabudowy – 5m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.). Wskazuje na konieczność wprowadzenia zapewnienia dróg dojazdowych na teren elektrowni słonecznej oraz wnioskuje o zmniejszenie bufora między terenami PEF, a kanałem do 10m. Poszczególni autorzy, powyższe uwagi argumentują m.in. znajdowaniem się obszaru inwestycji poza obszarem chronionego krajobrazu, ograniczona obsługą komunikacyjną terenów, wystarczającym korytarzem migracyjnym dla zwierząt, zastosowaniem technologii przeciwpożarowej, toczącą procedurą wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach .

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 10, 11, 12, 13, 14, 18, 20, 22,

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z opublikowaną mapą korytarzy opracowaną przez Instytut Biologii Ssaków PAN w Białowieży, teren wsi Żabinko położony jest w zasięgu korytarza ekologicznego będącym miejscem migracji zwierząt. Z uwagi na powyższe w projekcie planu zachowano strefę 100 m wzdłuż Kanału Szymanowo-Grzybno, mającą na celu zapewnić ciąg migracji zwierząt. Obecny kształt i zasięg terenów PEF stanowi kompromis i wyważenie interesów wszystkich mieszkańców i użytkowników terenów oraz zachowanie wysokiej jakości przestrzeni wsi oraz środowiska przyrodniczego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określone w projekcie uchwały w § 9 pkt 9 uzupełnia się o ustalenia w zakresie możliwości stosowania dachów płaskich lub stromych o kącie nachylenia do 20° oraz określenia max. powierzchni zabudowy (10%), min. i max. intensywności zabudowy (od 0 do 0,1) dla budynków stacji transformatorowych i magazynów energii. W planie nie ma konieczności ustalania sposobu montażu paneli (stałych lub ruchomych). W planie zapewniono drogi wewnętrzne do terenów PEF, a pozostałym zakresie na terenach PEF dopuszczono lokalizację dróg montażowych oraz

technologicznych; ponadto obsługę komunikacyjną można realizować poprzez służebności przejazdu. Do obsługi gruntów rolnych należy wykorzystywać obecne drogi (publiczne i drogi dojazdowe do obsługi gruntów rolnych), w planie na terenach R dopuszczono lokalizację nowych dróg dojazdowych do obsługi gruntów rolnych, ponadto obsługę komunikacyjną można realizować poprzez służebności przejazdu. W planie powierzchnia zabudowy odnosi się do lokalizacji budynków, a nie budowli (np. instalacji fotowoltaicznych). Zachowuje się ustalenia w zakresie max. powierzchni instalacji fotowoltaicznej do 60% powierzchni działki budowlanej, dla budynków magazynów energii i stacji transformatorowych pow. zabudowy ogranicza się do 10%, a wysokość do 6 m. Powierzchnia biologicznie czynna pozostaje w wartości min. 30%.

10) **Uwaga wniesiona przez:** Osobę prywatną

Streszczenie treści uwagi:

(1) Wnosi o zmianę funkcji na działkach o nr ewid. 364 oraz 440 z terenów elektrowni słonecznej, na tereny rolnicze.

(2) Brak zgody na realizację części 11/KDW oraz część 13KDW, działka 252/2. Wnioskodawca jako argumenty wskazał: kontynuacją działalności rolniczej, zabudowa blisko terenów rolniczych stwarza konflikty i utrudnienia, nie jest zainteresowany podziałem pola.

(3) Wnioskodawca wnosi o zmianę przeznaczenia działki o nr ewid. 249 z funkcji 8ZP, na MN/U, jeśli nie ma takiej możliwości prosi o pozostawienie działki jako teren zielony, łąka. Wnosi o zmianę lokalizacji terenu 5K przy 8ZP i przeniesienie go na/przy obszarze 10ZP, 9ZP. Jako argumenty podaje ukształtowanie terenu, utrudnienie dla rolnictwa.

(4) Brak zgody na drogę 11KDW na działce nr 297/2 oraz 12 KDW na działkach nr 278, 281. Jako argument wskazuje zmniejszenie powierzchni uprawy pól.

(5) Plan przedłuża drogę 16KDW, która obsługuje działki 247/9, 247/10 oraz 247/11. Wnioskodawca nie zgadza się na natężenie ruchu na tej drodze.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 15

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ad. 1, 2, 4, 5. W wyniku rozstrzygnięcia uwagi nie wprowadzono zmiany przeznaczenia terenu, natomiast decyzją Rady Miejskiej z dnia 30 października 2024 r. (uchwała nr X/74/24 w sprawie konieczności dokonania zmian i ponowienia procedury planistycznej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki – część A) zrezygnowano z lokalizacji terenu PEF na dz. nr 359, 364, 440 obr. Żabinko – zatem w tym zakresie uwaga

jest bezprzedmiotowa. Wyznaczenie dróg wewnętrznych jest konieczne do zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych.

Ad. 3. Na dz. 249 w projekcie planu nie przewiduje się lokalizacji terenu zieleni urządzonej, w tym zakresie uwaga jest bezprzedmiotowa. Planowana przepompownia (5K) jest potrzebna dla budowy kanalizacji sanitarnej we wsi. Wyznaczony teren 5K uwzględnia ukształtowanie terenu i lokalizację przepompowni w miejscu do którego sieć kanalizacyjna będzie doprowadzać ścieki grawitacyjnie.

11) **Uwaga wniesiona przez:** Osoby prywatne

Streszczenie treści uwagi: Uwaga dotyczy działek o nr ewid. 299, 300, 335/1, 336/7, 338, 340/3, 340/2, 358, 360, 361, 362, 363. Wniosek o zmniejszenie buforu między kanałem Szymanowo-Grzybno, a terenami elektrowni słonecznych do 10 m. Wnioskuje, aby na działkach o nr ewid. 361, 362, 363 teren elektrowni słonecznej dochodził do drogi głównej lub aby tereny przy drodze przeznaczyć pod zabudowę jednorodzinną. Jako argumenty wskazano: ograniczoną możliwość prowadzenia działalności rolniczej oraz brak dojazdu do gruntów stanowiących bufor między kanałem, a terenem PEF, brak opłacalności upraw gruntów klasy V i VI 10 m korytarz jest wystarczający do migracji zwierząt, straty ekonomiczne, umowy notarialne. Ponadto wnioskodawcy wnieśli o udzielenie pisemnej odpowiedzi na kwestie poruszone w piśmie.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 16

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z opublikowaną mapą korytarzy opracowaną przez Instytut Biologii Ssaków PAN w Białowieży, teren wsi Żabinko położony jest w zasięgu korytarza ekologicznego będącego miejscem migracji zwierząt. Z uwagi na powyższe w projekcie planu zachowano strefę 100 m wzdłuż Kanału Szymanowo-Grzybno, mającą na celu zapewnić ciąg migracji zwierząt. Przy wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu mieszkańcy Żabinka zarzucili, że zaproponowana powierzchnia terenów pod farmy fotowoltaiczne jest za duża. Mieszkańcy wskazywali liczne obawy związane ze zbyt dużą skalą inwestycji m.in. pogorszenie walorów krajobrazowych, zakłócenie szlaku migracyjnego dzikich zwierząt, pogorszenie komfortu życia, wzrost zagrożenia pożarowego, utrudniona działalność rolnicza. Stąd po zmianach zaproponowano 3 enklawy terenów elektrowni słonecznych z zachowaniem odsunięcia od terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową oraz z odsunięciem od kanału. Obecny kształt i zasięg terenów PEF stanowi kompromis i wyważenie interesów wszystkich mieszkańców i użytkowników terenów oraz zachowanie wysokiej jakości przestrzeni wsi oraz środowiska przyrodniczego.

Tryb rozstrzygania uwag jest uregulowany w ustawie, która nie przewiduje indywidualnego powiadamiani o rozstrzygnięciu uwag.

12) **Uwaga wniesiona przez:** Osoby prywatne

Streszczenie treści uwagi: Uwaga dotyczy działek o nr ewid. 299, 300, 335/1, 336/7, 338, 340/3, 340/2, 358, 360, 361, 362, 363.

Wnoszą o zmniejszenie odległości między terenem PEF, a Kanałem Szymanowo-Grzybno, proponują odległość 10m. Wnioskuje, aby na działkach o nr ewid. 361, 362, 363, teren elektrowni słonecznej dochodził do drogi głównej, lub tereny przy drodze przeznaczyć pod zabudowę jednorodzinną. Ponadto wnioskodawcy wnieśli o udzielenie pisemnej odpowiedzi na kwestie poruszone w piśmie.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 17

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z opublikowaną mapą korytarzy opracowaną przez Instytut Biologii Ssaków PAN w Białowieży, teren wsi Żabinko położony jest w zasięgu korytarza ekologicznego będącego miejscem migracji zwierząt. Z uwagi na powyższe w projekcie planu zachowano strefę 100 m wzdłuż Kanału Szymanowo-Grzybno, mającą na celu zapewnić ciąg migracji zwierząt. Przy wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu mieszkańcy Żabinka zarzucili, że zaproponowana powierzchnia terenów pod farmy fotowoltaiczne jest za duża. Mieszkańcy wskazywali liczne obawy związane ze zbyt dużą skalą inwestycji m.in. pogorszenie walorów krajobrazowych, zakłócenie szlaku migracyjnego dzikich zwierząt, pogorszenie komfortu życia, wzrost zagrożenia pożarowego, utrudniona działalność rolnicza. Stąd po zmianach zaproponowano 3 enklawy terenów elektrowni słonecznych z zachowaniem odsunięcia od terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową oraz z odsunięciem od kanału. Obecny kształt granicy terenu PEF stanowi kompromis, starający się pogodzić interesów wszystkich mieszkańców i użytkowników terenów oraz zachowanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego.

Przeznaczenie działek 361, 352, 363 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niezgodne z ustaleniami studium.

Tryb rozstrzygania uwag jest uregulowany w ustawie, która nie przewiduje indywidualnego powiadamiani o rozstrzygnięciu uwag.

13) **Uwaga wniesiona przez:** Osoby prywatne

Streszczenie treści uwagi: Wniosek o wyznaczenie terenu zieleni urządzonej oraz działki (pod zabudowę) na 50 metrach na obszarze pomiędzy terenem zieleni a farmą fotowoltaiczną w na działkach o nr 362 i 363. Jako argument

wskazują, że zmiana stanowiłaby przedłużenie sposobu zagospodarowania działek sąsiednich.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 19, 21, 23

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zasięgi terenów wskazanych w planie pod zabudowę zostały wyznaczone w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wnioskowanych działkach jest niezgodne z ustaleniami studium. Tereny zieleni urządzonej 1ZP–3ZP zostały wyznaczone w projekcie wzdłuż planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu stworzenia izolacji od terenów rolniczych i elektrowni fotowoltaicznych. Projekt planu nie przewiduje lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wskazanych działkach z uwagi na co wyznaczenie terenów zieleni urządzonej uznaje się za bezzasadne.

14) **Uwaga wniesiona przez:** Aquanet SA

Streszczenie treści uwagi:

(2) W § 9 ust. 10 pkt 2b doprecyzowanie zapisów i przytoczenie zakazów z rozporządzenia ws. strefy z § 2 pkt 16 odnośnie „zakazu lokalizowania nowych stawów chowu lub hodowli ryb i zwiększania produkcji w istniejących stawach".

(3) W § 9 ust. 11 pkt 3b wpisanie zastrzeżenia: – zbiorniki retencyjne na wody opadowe i roztopowe pochodzące z terenów potencjalnie zanieczyszczonych (place manewrowe, parkingi, drogi...) powinny być szczelne a nadmiar oczyszczonych wód w nich gromadzony powinien być odprowadzany do Rzeki Warty lub Kanału Mosińskiego. – wody opadowe np. pochodzące z dachów obiektów nieuciążliwych (wody potencjalnie czyste) mogą być zagospodarowywane bezpośrednio na przedmiotowych terenach.

(4) W § 10 pkt 5 doprecyzowanie i zastrzeżenie, że: Zgodnie z § 2 pkt 1 rozporządzenia ws. strefy ochronnej ujęcia wody Mosina – Krajkowo na terenie ochrony pośredniej ujęcia zabronione jest „lokalizowanie nowych ujęć wody, poza ujęciami służącymi zwykłemu korzystaniu z wód".

(5) § 14 ust. 5 pkt 2 –w projekcie mpzp tereny oznaczone symbolem „K" przeznaczone są pod przepompownię ścieków, natomiast w § 14 ust. 5 pkt 2 mowa o wodach opadowych i roztopowych. Wnosi o weryfikację zapisów w kontekście lokalizowania przepompowni dla wód opadowych i roztopowych w § 14 ust. 5 pkt 2.

(6) Na rysunku planu i w tekście projektu mpzp wnosi się o zmianę w określeniu lokalizacji przepompowni ścieków w pasie drogi 1 KD-D i zarezerwowanie terenu oznaczonego symbolem „8K" z przeznaczeniem pod

przepompownię ścieków — lokalizacja poza pasem drogi na terenie wydzielonym z obecnego obszaru 1ZL.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 24 pkt 1 i 7 uwagi zostały uwzględnione przez Burmistrza Mosiny.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wnioskowane zapisy (pkt 2–4) są niezgodne z zasadami techniki prawodawczej (rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów, D.U.2016, poz. 283), m.in. naruszają § 4.1 ww. rozporządzenia. W uchwale w sprawie planu w § 6 ust. 1 pkt 3 przywołano 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 oraz wskazano obowiązek uwzględniania zakazów obowiązujących na terenie strefy pośredniej ujęcia wody, zatem nie ma konieczności powielania zakazów Rozporządzenia Dyr. RZGW w treści planu miejscowego.

Ad. 2, 3. W zapisach § 9 ust. 10 pkt 2b i § 9 ust. 11 pkt 3b jest zastrzeżenie odnoszące się do zakazów obowiązujących w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody i w przepisach odrębnych.

Ad. 4. W § 10 pkt 5 nie wskazano lokalizacji nowych ujęć, ustalenia planu odnoszą się do istniejących ujęć wody.

Ad. 5. Wobec konieczności odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zanieczyszczonych dróg, parkingów (…) w zasięgu strefy pośredniej ujęcia wody do rz. Warty i Kanału Mosińskiego oraz wobec braku programu rozbudowy sieci deszczowej we wsi Żabinko w § 14 ust. 5 pkt 2 uchwały wskazano miejsca dopuszczalnej lokalizacji przepompowni ścieków.

Ad. 6. W procedurze opracowania planu przeprowadzono „odlesienie". Na obecnym etapie nie ma możliwości wprowadzenia zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne bez ponownego wystąpienia o zgodę Marszałka Woj. Wlkp. lub Ministra Klimatu i Środowiska.

§ 3. Podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 4 marca 2025 r. do 25 marca 2025 r. oraz w terminie składania uwag do 8 kwietnia 2025 r. wpłynęło 12 pism z uwagami, przy czym w części pism powielono tę samą treść uwag.

2. Lista nieuwzględnionych uwag zgłoszonych w terminie do 8 kwietnia 2025 r.

1) **Uwaga wniesiona przez:** PVE 198 Sp. z o.o.

Streszczenie treści uwagi:

(1) Dla działki nr 340/3, obr. Żabinko proszę o zapewnienie dojazdu do terenu 4PEF, poprzez drogę wewnętrzną, zlokalizowanej na działce 340/3. Wydzielona droga wewnętrzna oznaczona na rysunku projektu symbolem 7KDW przebiega przez działkę nr 339, na której znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze.

(3) Dla działki nr 300, obr. Żabinko proszę o zapewnienie dojazdu do terenu 5PEF poprzez działki nr 300 i 301, alternatywą będzie wyznaczenie drogi wewnętrznej na działce nr 300, łączącej teren 5PEF z obszarem 2RM.

(4) Dla działki 299, obr. Żabinko proszę o zapewnienie dojazdu do terenu 5PEF, poprzez drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce 299. Realizacja dojazdu poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 12KDW, stanowiąca dojazd do terenu 5PEF ma nikłe szanse na powodzenie ze względu na ustanowienie służebności przejazdu ze wszystkimi właścicielami działek, przez które ta droga przebiega. Powyższe propozycje wytyczenia nowych dróg wewnętrznych na rysunku planu zostały przedstawione na załącznikach graficznych do niniejszego wniosku.

Do wniosku dodano załączniki graficzne.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 1.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad. 1 Nie wprowadzono zmiany przebiegu drogi wewnętrznej o symbolu 7KDW. Zgodnie z treścią § 13 ust. 1 pkt 4 na terenach 2RM i 3ZP dopuszczono lokalizację dojść i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, co umożliwia wyodrębnienie dojazdu w obrębie działki 340/3, obr. Żabinko do czasu rozbiórki budynków na drodze 7KDW.

Ad. 3, 4 Zmieniono lokalizację drogi 12KDW na odcinku pomiędzy terenami 2RM i 5PEF przesuwając ją na granicę dz. 299 i 300. Ze względu na zwartą istniejącą zabudowę w zasięgu terenu 2RM na dz. 299 i 300 obr. Żabinko brak możliwości wydzielenia pasa drogi wewnętrznej bez rozbiórki budynku, lecz zgodnie z treścią § 13 ust. 1 pkt 4 na terenie 2RM dopuszczono lokalizację dojść i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, które można zastosować w przypadku braku rozbiórki budynków.

2) **Uwaga wniesiona przez:** Osobę prywatną

Streszczenie treści uwagi:

Sprzeciw wobec projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki część – A, który zakłada zmianę przeznaczenia mojej działki o numerze 104/5 na terenie wsi Żabinko na teren łąkowy; moim zamiarem było przekształcenie jej na teren budowlany. Decyzja ogranicza moje prawa jako

właściciela do swobodnego zarządzania własnością i realizacji potencjalnych inwestycji; znacznie obniży wartość rynkową działki.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 4.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zachowuje się zapisy planu, które w § 9 ust. 13 pkt 1 ustalają „zachowanie użytkowania rolniczego terenu lub zieleni naturalnej, w tym łąk i zadrzewień o charakterze śródpolnym, krajobrazowym i nadwodnym". W tym przypadku na nieużytkowanych gruntach rolnych RVI występują zadrzewienia o charakterze krajobrazowym. Zachowanie dotychczasowego przeznaczenia nie wpływa na obniżenie wartości nieruchomości.

3) **Uwaga wniesiona przez:** Osobę prywatną

Treść uwagi:

Wnoszę o zachowanie warunków zabudowy dla działek 245/1 i 245/2 Żabinko, lub uwzględnienie w planie tych działek, jako pod zabudowę jednorodzinną. Dodatkowo wnoszę o poszerzenie drogi 453 w miejscu na wysokości działki 468. Przypominam o naruszeniu interesu prawnego przez gminę (MPZP) ponieważ zmiana na niekorzyść właściciela powoduje, że zostanie on pozbawiony posiadanych wcześniej uprawnień oraz jest to niezgodne z konstytucja RP. Dołączono załącznik graficzny.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie wprowadzono zmian w projekcie planu. Zasięg zabudowy mieszkaniowej 17MN w obrębie działki 245/2 został wyznaczony zgodnie z ustaleniami Studium, a wnioskowane rozszerzenie zabudowy jest sprzeczne ze Studium. Wydane warunki zabudowy pozostają w mocy do czasu wejścia w życie planu. Poszerzenie drogi 2KDD zostało już przewidziane w projekcie planu do szerokości min. 10 m.

4) **Uwaga wniesiona przez:** Osobę prywatną

Treść uwagi:

Działka 246/1 w projekcie jest oznaczona jako 2RZ należy do Skarbu Państwa. Wnioskuję o wytyczenie na tej działce drogi, która połączy działkę 246/2 z drogą wewnętrzną oznaczoną w projekcie konsultowanego planu jako 15 KDW.

Działka ta należy do Skarbu Państwa i jest administrowana przez KOWR, ponadto fragment nieruchomości będzie pełnił funkcje drogi na podstawie umowy o służebność przechodu i przejazdu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalona służebność dostępu jest niezależna od ustaleń planu. W ustaleniach planu na terenach RZ dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych

do gruntów rolnych, zatem w tym zakresie ustalona służebność nie jest sprzeczna z planem.

5) **Uwaga wniesiona przez:** Osobę prywatną

Treść uwagi:

Wnioskuję o wytyczenie na tej działce 246/1 drogi, która połączy działkę 246/2 z drogą wewnętrzną oznaczoną w projekcie konsultowanego planu jako 15 KDW.

Wnioskuję o zaznaczenie w planie stawu o powierzchni 960 m², który został wykopany w 2024 roku. Staw powinien zostać oznaczony jako WS.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W ustaleniach planu na terenach RZ dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz stawów, zatem w tym zakresie ustalona służebność dojazdu oraz staw nie są sprzeczne z planem. Stawy to nie są to wody publiczne o dużym znaczeniu dla kształtowania zasobów wodnych. Nie ma zatem obowiązku oznaczania ich jako odrębne przeznaczenie WS w planie.

6) **Uwaga wniesiona przez:** Osobę prywatną

Treść uwagi:

Wnioskuję o wytyczenie na tej działce 246/1 drogi, która połączy działkę 246/2 z drogą wewnętrzną oznaczoną w projekcie konsultowanego planu jako 15 KDW.

Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki (z wyjątkiem stawu) na funkcję mieszkaniowo-usługową, lub tylko usługową, motywuję to tym, że chciałbym wybudować tam budynek gospodarczy, który jest niezbędny do obsługi stawu. Zamkniętego pomieszczenia wymaga, system pomp, filtrów i napowietrzaczy, które pozwolą na utrzymanie najwyższej jakości wody w stawie. Jeśli gmina obawia się, że zostanie wybudowany tam budynek mieszkalny to proponuje wprowadzić zapis, że można wybudować tam wyłącznie budynek o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej np. 35 m².

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W ustaleniach planu na terenach RZ dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz stawów, zatem w tym zakresie ustalona służebność dojazdu oraz staw nie są sprzeczne z planem. Nie przewiduje się zabudowy budynkami – obszar oznaczony w Studium jako łącznik ekologiczny. Wnioskowane przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną jest sprzeczne ze studium.

7) **Uwaga wniesiona przez:** Osobę prywatną

Treść uwagi:

Proszę o dopuszczenie/uwzględnienie działki nr 341 położonej w miejscowości Żabinko będąca moją własnością. Powiększy ona obszar objęty panelami fotowoltaicznymi.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie przewiduje się powiększenia terenów PEF w planie. Maksymalny zakres lokalizacji farm fotowoltaicznych został ustalony w drodze kompromisu pomiędzy oczekiwaniami różnych grup mieszkańców.

8) **Uwaga wniesiona przez:** Osoby prywatne

Streszczenie treści uwagi:

(1) Wnoszę o zmianę przebiegu drogi 12DKW do obszaru 5PEF do dziatek nr 299 i 300 obręb Żabinko tak, aby przebiegała jako przedłużenie strefy 5PEF, przez grunty należące do jednego z właścicieli działek nr 299 i 300. Obecnie proponowany przebieg drogi przecina kilka działek, w tym moją oddzielając obszar zabudowy rolniczej od pól.

(2) Wnoszę o zmianę przebiegu drogi 14DKW w taki sposób, aby nie przebiegała wzdłuż obszaru 5RM, 20MN i 8RM i aby przebiegała przez działkę sąsiednią i wpięła się w 15DKW. Obecnie proponowany przebieg drogi przecina kilka dziatek, w tym moją oddzielając obszar zabudowy rolniczej od południa.

Pełna treść uwag jest zawarta w tabeli uwag zamieszczonej w dokumentacji planistycznej pod nr: 10, 11, 12, 13.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W projekcie zachowano przebieg dróg wewnętrznych z niewielką zmianą przebiegu drogi 12KDW, wprowadzoną na obszarze działek 199 i 300. Natomiast w przypadku braku realizacji ustaleń planu (drogi wewnętrznej), teren będzie można użytkować rolniczo – zgodnie z art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; tereny których przeznaczenie zmieniają zapisy planu miejscowego, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Wyznaczenie dróg wewnętrznych jest konieczne do zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Mosinie
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki – część A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) Rada Miejska w Mosinie rozstrzyga, co następuje:

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

1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Mosina.

4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Gminy Mosina.

5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Mosinie
z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki – część A

Na podstawie art. 67a ust. 1 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) Rada Miejska w Mosinie przyjmuje:

§ 1. Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które obejmują:

1) dokument elektroniczny GML zgodny ze schematem aplikacyjnym GML struktury zbioru danych przestrzennych, zawierający:

2) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w układzie PL-2000,

3) atrybuty zawierające informacje o akcie;

4) 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 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. Woj. Wielk. 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. Wielk., poz. 5001), dla którego ustanowiony został decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2006 r. 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 budowy sieci kanalizacji sanitarnej na terenie wsi Żabinko, 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 2024 r., poz. 1130 ze 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 2024 r., poz. 1112) 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 6R/ZP (obecnie po zmianie – 6RZ) naruszającymi zakazy obowiązujące w Rogalińskim Parku Krajobrazowym w strefie 100 m od linii brzegowej Jeziora 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 2024 r., poz. 82) 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 DLŁ-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. Rozwiązania projektu planu przewidują odlesienie gruntów pod realizację dróg publicznych (1KD-D, 2KD-D), w których będzie realizowana kanalizacja sanitarna. 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 trzy razy. Pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 27 grudnia 2023 r. do 17 stycznia 2024 r., z dyskusją publiczną w dniu 16 stycznia 2024 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 31 stycznia 2024 r. W wyznaczonym czasie wpłynęło 66 pism z uwagami. W wyniku uwzględnienia części uwag dokonano zmian w projekcie i w prognozie oraz ponowiono procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie (uzgodnienie z konserwatorem zabytków i ponowne wyłożenie do publicznego wglądu). Drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 8 kwietnia 2024 r. do 29 kwietnia 2024 r., z dyskusją publiczną w dniu 16 kwietnia 2024 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 13 maja 2024 r. W wyznaczonym czasie wpłynęło 25 pism z uwagami, w tym jedno pismo po terminie, które nie podlega rozpatrzeniu. Część uwag uwzględniono. Trzecie wyłożenie odbyło się w dniach od 4 marca 2025 r. do 25 marca 2025 r., z dyskusją publiczną w dniu 25 marca 2025 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 8 kwietnia 2025 r. W wyznaczonym czasie wpłynęło 12 pism z uwagami, a 1 uwaga wpłynęła po terminie. Część uwag uwzględniono.

Odnosząc się do wymogów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić co następuje:

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o łącznej powierzchni 465,9 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) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

5) teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji;

6) tereny rolnicze;

7) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

8) tereny 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 złoże 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 wydobycia, 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 ważenia 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, zieleń urządzoną, układ komunikacyjny oraz infrastrukturę techniczną, zachowano też istniejącą zabudowę wielorodzinną w sąsiedztwie zakładu produkcyjnego. Tereny prywatne położone w zasięgu wyznaczonego w studium łącznika ekologicznego przeznaczono 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 zamieszone 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. Na sesji w dniu 30 października 2024 r. Rada Miejska w Mosinie podjęła uchwałę nr X/74/24 w sprawie konieczności dokonania zmian i ponowienia procedury planistycznej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki – część A.
W uzasadnieniu do ww. uchwały wskazano zakres zmian, przy czym wymienione symbole terenów były aktualne na 30.10.2024 r. Ustalono następujące zmiany projektu planu:

– w przypadku nieuwzględnionych uwag na działkach nr 359, 440, 364 – utrzymanie gruntów rolnych,

– droga do obsługi terenu 3PEF powinna przebiegać po terenie właścicieli działek, a w przypadku braku takiej możliwości należy zmienić lokalizację drogi 11KDW w taki sposób, iż wschodni jej fragment będzie przebiegał przez działki nr 285 i 293 (zamiast przez działki nr 285 i 292) i następnie – w kierunku zachodnim po południowej granicy proponowanego terenu 2RM aż do działki nr 299 na której to skręci w kierunku południowo-wschodnim w celu obsługi terenów 3PEF,

– zmiana przebiegu drogi 12KDW – prowadzenie jej po nieruchomościach należących do osób których tereny ta droga będzie obsługiwać. Przykładowo jej nowy przebieg mógłby być poprowadzony po działkach nr 285 oraz 287, 286, 280, 279/5, 279/4 i 274 (zamiast przez działki nr 285 oraz działki nr 284, 281, 278 i 275/1) – przesunięcie w kierunku północno-zachodnim.

Po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu przedstawiono projekt planu do uchwalenia, jednakże Rada Miejska w Mosinie uchwałą nr X/74/24 wprowadziła zmiany. W projekcie planu uwzględniono zmiany wniesione przez Radę Miejską oraz rozpatrzono 3 wnioski z października 2024 r. dotyczące wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkach nr 235/2, 256/6 i 257 – o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na dz. nr 358 – o ustalenie przeznaczenia pod elektrownię słoneczną. Dla działek 256/6 i 257 oraz częściowo na dz. 235/2 wprowadzono zmianę projektowanego przeznaczenia z zabudowy zagrodowej (zgodnie z obowiązującym Studium w zasięgu terenu 6RM) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla dz. nr 358, na części której inwestor uzyskał pozwolenie na budowę elektrowni słonecznej o mocy do 2MW, utrzymano dotychczasowe ustalenia projektu planu, w tym przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Zatem w niniejszym przypadku inwestor będzie mógł zrealizować uzyskane pozwolenie na budowę, a po zakończeniu eksploatacji elektrowni

słonecznej zmienić sposób zagospodarowania działki zgodnie z ustaleniami planu.

Po wprowadzeniu zmian ponowiono procedurę planistyczną w zakresie III wyłożenia do publicznego wglądu. W okresie kolejnego wyłożenia wpłynęło 13 pism z uwagami. Część uwag uwzględniono, lecz w związku z tym, że zmiany projektu mają charakter drobnych korekt i uzupełnień oraz nie wprowadzają nowych rozwiązań przestrzennych, stwierdzono brak konieczności ponowienia procedury planistycznej. Lista nieuwzględnionych uwag z I, II i III wyłożenia stanowi załącznik do uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.