

**Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXXIX/267/13  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia 30 stycznia 2013 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu części wsi Drużyna, obręb Drużyna**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Mosinie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1**

Uwaga wniesiona przez Państwa Włodzimierza Józwiaka i Renatę Józwiak.

**Treść uwagi:**

W związku z przygotowanym projektem uchwały Rady Miejskiej w Mosinie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gruntów części wsi Drużyna, uprzejmie informuję, że jestem właścicielem działki nr 3. Z załącznika graficznego wynika, że część działki (1ZP/WS) przewidziana jest jako teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych, co nie ma nic wspólnego ze stanem faktycznym i naszymi zamiarami. Ponieważ w/w działka przylega do istniejącej drogi publicznej (2KD-D), proponujemy przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej, jak teren przyległy (1MN).

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Projekt planu zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi być zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, w związku z powyższym projekt planu uwzględnia zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, w którym określono kierunek zagospodarowania jako tereny pełniące funkcje przyrodnicze. Wnioskowana zmiana w uwadze jest zatem niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina.

**§ 2**

Uwaga wniesiona przez Pana Piotra Osieckiego.

**Treść uwagi:**

Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Drużyna, obręb Drużyna, zgłaszam następujące uwagi dla obszaru oznaczonego symbolem MN/RP. Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę zapisów w § 9 pkt 1 ppkt 12 „dla budynku mieszkalnego stosowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40° z dopuszczeniem dachu płaskiego dla garażu” oraz ppkt 13 „dla zabudowy związanej z produkcją rolnicza stosowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°”.

Proszę o zmianę kąta nachylenia połaci dachowych dla budynków mieszkalnych oraz gospodarskich od 10° do 40° (możliwość posiadania dachu płaskiego).

Uzasadnienie:

Mam zamiar wybudować budynek mieszkalny jednorodzinny na miejscu istniejącego budynku mieszkalnego oraz budynek z przeznaczeniem na produkcję rolniczą. Nowe inwestycje mają nawiązywać swoim wyglądem oraz kształtem, tj. pochylenie połaci dachowych, wysokość do kalenicy w przypadku budynku gospodarskiego do istniejącej zabudowy kubaturowej, która posiada dach płaski 10° do 12°. Ponadto pragnę nadmienić, iż projektowany budynek mieszkalny posiadał będzie dwie kondygnacje nadziemne (100 % powierzchni użytkowej) oraz zadaszony będzie dachem płaskim kopertowym bez strychu. Gdyby zaprojektowano dom z kątem pochylenia powyżej 30° projekt mógłby nie spełnić warunku z § 9 pkt 11.

Bardzo proszę o uwzględnienie wymienionych powyżej uwag i dostosowanie treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które tak naprawdę w niewielkim stopniu wykraczają poza ustalenia przedstawione w projekcie planu.

**Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Uwaga uwzględniona wyłącznie w zakresie dopuszczenia stosowania dachu płaskiego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, związanej z produkcją rolniczą oraz dla garaży. Proponowana zmiana zapisów uwzględnia dopuszczenie stosowania dachu płaskiego, natomiast wyraźnie reguluje rozpiętość kątów dachów stromych, zarówno w przypadku budynku mieszkalnego, jak i zabudowy gospodarczej.

### § 3

Uwaga wniesiona przez Panią Marię Sternal.

**Treść uwagi:**

Jako właścicielka działek 458, 38/2, 33/2 oraz 33/5, obręb Drużyna, położonych na obszarze, dla którego projektowany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, niniejszym pismem wnoszę swoje uwagi.

1. Postuluję przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działkach 458, 33/2 i 33/5 (równoległej do obszaru, oznaczonego na rysunku projektu planu jako 1KD-L) na odległość 6 m od drogi znajdującej się na działce nr 37 i 39, obr. Drużyna (część obszaru 1KD-L). 10 metrowa nieprzekraczalna linia zabudowy w przedmiotowym projekcie planu miejscowego jest bezzasadna, wobec tego, iż dla pobliskich projektowanych terenów zabudowy usługowej (1U, 2U) oraz terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN) została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 metrów od granicy z działkami stanowiącymi drogi. Takie odstępstwo jest niczym nieuzasadnione oraz ogranicza możliwości zagospodarowania nieruchomości przez potencjalnego inwestora.
2. Wnoszę o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działkach 38/2, 33/2 i 33/5 od torów kolejowych linii Poznań – Wrocław na możliwie najbliższą odległość od obszaru kolejowego i/lub osi skrajnego toru. Zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. 2003 r. Nr 86, poz. 789), budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 4. W projekcie planu miejscowego wyżej wymieniona linia zabudowy została wyznaczona na wyrost i znacznie przekracza minimalne odległości wynikające z cytowanego wyżej przepisu prawa. Odległość od osi skrajnego toru do granic wymienionych działek gruntu będących naszą własnością wynosi od 7 do około 10 metrów. Wobec powyższego nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 metrów od granicy obszaru kolejowego jest nieuzasadniona.

3. Wnoszę o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w obrębie działki 33/5 i 33/2 do torów kolejowych linii Poznań – Wrocław na możliwie najbliższą odległość od obszaru kolejowego. W granicy działki 33/5, obr. Drużyna i działki 254, obr. Nowinki, stanowiącej teren kolejowy, występuje załamanie linii granicznej. Specyficzny przebieg granic działki gruntu stanowiącej teren kolejowy (dz. 254) nie odzwierciedla rzeczywistego wykorzystania jej powierzchni pod elementy infrastruktury kolejowej, a zatem nie powinien rzutować na przebieg i ustalenie linii nieprzekraczalnej zabudowy. Część działki 254, obr. Nowinki, znajdująca się poza obszarem opracowania planu, ograniczona z trzech stron przez działkę 33/5, nie jest (i nigdy nie była) użytkowana przez zarządcę infrastruktury kolejowej PKP PLK S.A. Nieruchomość jest porośnięta roślinnością trawiastą, częściowo zakrzewiona oraz jest okresowo zalewana wodami i nie znajdują się na niej żadne elementy infrastruktury kolejowej. Bezzasadnym jest traktowanie tej części działki 254, obr. Nowinki, jako drogi kolejowej. Podobny charakter ma część działki 254, która znalazła się w granicach opracowania przedmiotowego planu i oznaczona została jako obszar 2Tk. Ten fragment działki gruntu jest porośnięty roślinnością trawiastą, niezagospodarowany przez zarządcę infrastruktury kolejowej, nie ma on żadnego znaczenia dla prowadzonego ruchu kolejowego. Wyznaczenie przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, jak na rysunku projektowanego planu, w sposób nieuzasadniony ogranicza możliwości potencjalnego zagospodarowania zwłaszcza działki nr 33/5, ale również działki 33/2. Potencjał inwestycyjny takiej działki jest niezadawalający.
4. W nawiązaniu do wniosków i argumentów zawartych w punkcie 2 i 3 niniejszego pisma, wnoszę także o ograniczenie lub w ogóle likwidację w planie miejscowym powierzchni przeznaczonej na strefę zieleni izolacyjnej na dz. 38/2, 33/2 i 33/5. W przypadku przeznaczenia działek gruntu na działalność produkcyjną i wyznaczanie na nich obszarów izolacyjnych względem linii kolejowej wydaje się być bezcelowe. Powstaje bowiem pytanie, który z sąsiadujących obszarów jest bardziej uciążliwy względem drugiego, skoro oba obszary są źródłem uciążliwości. Wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod zieleni izolacyjną jest celowe w przypadku rozdzielania stref zabudowy mieszkaniowej ze strefami uciążliwymi. Z pewnością zieleni izolacyjna winna się pojawić na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako: U/MN, 6MN, 5MN, 7MN, 9MN, bowiem strefy te winny być chronione przed ewentualnymi uciążliwościami płynącymi z sąsiedztwa drogi 1KD-L oraz obszarów działalności gospodarczej wzdłuż niej położonych (analogicznie do zasadnej lokalizacji obszaru oznaczonego jako 2ZP/WS).
5. Wnoszę o usunięcie z części tekstowej uchwały o MPZP zapisu zawartego w § 12 ust. 1 pkt 9. „Wysokie walory architektoniczne” to pojęcie bardzo subiektywne i jako takie nie powinno znaleźć się w akcie prawa miejscowego, jakim będzie uchwała Rady Miejskiej w Mosinie. Wątpliwość budzi również w jaki sposób, na podstawie jakich kryteriów, w oparciu o jakie przepisy prawa i przez kogo miałyby być oceniane walory architektoniczne, jeśli może być w ogóle mowa o wysokich walorach architektonicznych w przypadku obiektów przeznaczonych pod działalność produkcyjną.
6. Wnosimy o usunięcie z części tekstowej uchwały w sprawie MPZP zapisu zawartego w § 4 pkt 4. Zakaz stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach wymienionych w projekcie przedmiotowej uchwały celem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jest działaniem pozornym, bowiem paleta barw, które mogą negatywnie wpływać na ład przestrzenny i odbiór wizualny ma charakter zbioru nieskończonego i cechuje się dużym subiektywizmem. Zapis w takim kształcie nie

powinien znaleźć się w akcie prawa miejscowego jakim będzie uchwała Rady Miejskiej w Mosinie.

**Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Odnosząc się do uwagi nr 1 należy podkreślić istotną różnicę pomiędzy terenami po zachodniej stronie drogi 1KD-L, które przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową, bądź usługową, a terenem po wschodniej stronie tej drogi, który jest przeznaczony pod działalność przemysłową, a zatem potencjalnie uciążliwą (niezależnie od stosowanych środków ochronnych), którą od planowanego osiedla mieszkaniowego oddzielać będzie tylko ulica klasy lokalnej. Rozwiązania polegające np. na tworzeniu szpaleru drzew, czy innej formy zieleni izolacyjnej byłyby niewskazane ze względu na pozbawienie działek przemysłowych ekspozycji od strony wyżej wymienionej ulicy (z drugiej strony pozostaje tylko ekspozycja od strony linii kolejowej, która jest o wiele mniej atrakcyjna), a ewentualne tworzenie tego rodzaju izolacji po przeciwnej stronie ulicy na całej jej długości byłoby przetrucaniem zabezpieczenia przed uciążliwościami na tych, którzy są nimi zagrożeni, a nie na tych, którzy są ich źródłem. W tej sytuacji najlepszym rozwiązaniem okazało się odsunięcie linii zabudowy obiektów przemysłowych od strony ulicy – co jednocześnie poprawi warunki życia przyszłych mieszkańców i nie pozbawi możliwości ekspozycyjnych firm lokalizowanych na działkach przemysłowych.

Odnosząc się do uwag nr 2, nr 3 i nr 4 należy podkreślić, że wprowadzenie strefy zieleni izolacyjnej na terenach przemysłowych wynika z konieczności zapewnienia realizacji również i na tych terenach powierzchni biologicznie czynnej w formie rzeczywistych gruntów zadrzewionych, zakrzewionych czy zazielenionych – tj. utrzymujących obieg wody w tym obszarze – a nie tylko jako np. zielonych dachów. Ponieważ tworzenie intensywnego pasa zieleni od frontu działek (od strony drogi 1KD-L) jest niewskazane ze względu na opisane powyżej warunki ekspozycyjne (a także np. inwestycyjno-eksploatacyjne – długości dojazdów itp.), lepszym rozwiązaniem jest wprowadzenie takiego pasa z tyłu działek, od strony mniej atrakcyjnej ekspozycyjnie linii kolejowej. Dodatkowo to rozwiązanie chroni przed uciążliwościami hałasowymi od linii kolejowej, przy czym jak trafnie zauważyła wnosząca uwagę, ochrona ta nie jest potrzebna terenowi przemysłowemu – tego rodzaju izolacja chronić bowiem będzie planowane osiedle. Należy tu stwierdzić, że nowe inwestycje przemysłowe, jako współcześnie realizowane, powinny minimalizować własne uciążliwości i stąd, nawiązując do uwagi nr 1, można było ich zabezpieczenie na poziomie urbanistycznym ograniczyć do wycofania linii zabudowy. Linia kolejowa jest natomiast specyficznym obiektem liniowym i dlatego, skoro celowe jest wprowadzanie terenów zieleni na terenie przemysłowym, najlepiej jest połączyć różne potrzeby ochrony środowiska całego obszaru objętego planem i umiejscowić pas zieleni z tyłu działek, od strony linii kolejowej. Z tego też powodu linie zabudowy od tej strony są odsunięte poza wymagane ustawowo minimum od strony linii kolejowej, jak też z tego samego powodu przy opracowaniu planu nie dokonywano prób korekt granic terenu kolejowego. Uwaga została uwzględniona wyłącznie w zakresie korekty fragmentu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz strefy zieleni izolacyjnej na działkach 33/2 i 33/5 od strony linii kolejowej ze względu na specyficzny przebieg granicy terenu kolejowego.

Odnosząc się do uwag nr 5 i nr 6 należy podkreślić, że wprowadzenie wymogu wysokich walorów architektonicznych wiąże się z usytuowaniem planowanej zabudowy przemysłowej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego osiedla mieszkaniowego, w formie wąskiego pasa oddzielającego osiedle od linii kolejowej, a nie jako wyodrębnionej strefy przemysłowej, czy inwestycyjnej. W tej sytuacji celowe jest

podwyższenie wymagań co do walorów architektonicznych, zwłaszcza od strony drogi 1KD-L, gdyż jest to jednym elementem realizacji naczelnego celu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, jakim jest zapewnienie ładu przestrzennego. Jeśli natomiast chodzi o kolorystykę, to celem planu jest wykluczenie przede wszystkim tych kolorów, które w ewidentny sposób zakłócają ład przestrzenny, zwłaszcza w opisywanej sytuacji, gdy wiodącym zagospodarowaniem obszaru planu będzie osiedle mieszkaniowe. Uwaga została uwzględniona również w zakresie ujednolicenia zapisów uchwały.

#### § 4

Uwaga wniesiona przez Kancelarię Radcy Prawnego Łukasz Olejniczak w imieniu Mandanta Pana Piotra Osieckiego.

#### **Treść uwagi:**

W imieniu mojego Mandanta Pana Piotra Osieckiego, którego pełnomocnictwo załączam, w uzupełnieniu uwag do projektu planu zagospodarowania przestrzennego (wyrażonych w pismach z dnia 29 i 30 sierpnia 2012 r.) wyjaśniam, iż Pan Piotr Osiecki kwestionuje część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu, a mianowicie:

- rozszerzenie przeznaczenia gruntów (działek 2/2 oraz 2/3) jako także teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- przeznaczenie części ww. gruntu pod szpaler drzew,
- ustalenie granicy maksymalnej dla nowej zabudowy związanej z produkcją rolniczą na poziomie 1.000 m. kw.,
- ustalenie w § 9 pkt 1 ust. 12 dla budynku mieszkalnego dachu stromego - kąta nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40°,
- ustalenie w § 9 pkt 1 ust. 13 dla zabudowy związanej z produkcją rolniczą dachu stromego - kąta nachylenia głównych połaci dachowych od 30°.

Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem powyższych uwag do projektu planu w niżej wskazanej części projektu planu.

#### **UZASADNIENIE**

Pan Piotr Osiecki od wielu lat prowadzi duże gospodarstwo rolne (prowadzone od kilku pokoleń). W dzisiejszych czasach sytuacja rynkowa wymusza konieczność stałego rozwoju gospodarstwa. Obecnie w zasadzie jedynie aktywny, nowoczesny gospodarz stale modernizujący gospodarstwo jest gwarantem produkcji żywności dobrej jakości, która jest niezbędna wszystkim do życia.

Pan Piotr Osiecki zamierza nadal rozwijać gospodarstwo, by ostatecznie przekazać je kolejnemu pokoleniu. Obecny dobry stan gospodarstwa jest wynikiem wieloletniej ciężkiej pracy Pana Osieckiego oraz Jego rodziny i stanowi cały majątek rodziny Osieckich.

Przedstawione powyżej zastrzeżenia są ściśle związane z potrzebami gospodarstwa, którego głównym zadaniem jest produkcja żywności dobrej jakości. Wprowadzenie propozycji zahamuje rozwój gospodarstwa, utratę konkurencyjności, a co za tym idzie - doprowadzi do pogorszenia sytuacji materialno-bytowej rodziny Osieckich.

Wyjaśniam, iż obecnie mój Mandant prowadzi przygotowania do inwestycji - budynku mieszkalnego jednorodzinnej oraz budynku z przeznaczeniem na produkcję rolniczą. Zgodnie z wielokrotnie wyrażaną przez tutejszy Urząd zasadą - nowa inwestycja będzie ściśle nawiązywać swoim wyglądem, kształtem do istniejącej zabudowy. Między innymi dachy budynków będą płaskie. Wprowadzenie ograniczeń uniemożliwi realizację podjętej już inwestycji.

Odnosnie szpaleru drzew Mandant mój pragnie podkreślić, iż nie zamierza dzielić swego gruntu na działki budowlane, lecz stale uprawiać ten grunt w ramach prowadzonego gospodarstwa. W tej sytuacji stawianie szpaleru drzew znacznie ograniczy możliwość wykorzystania gruntu na cele rolne. Pomniejszenie uprawianego arealu jest niekorzystne, obniża przede wszystkim poziom produkcji. Skoro szpaler ten ma być związany z przeznaczeniem gruntów pod zabudowę, to umieszczony winien zostać po drugiej stronie - na gruntach, które będą podzielone i zabudowane.

Dodatkowo, jak wskazywał Pan Osiecki, w odniesieniu do istniejącego szpaleru - stale zmuszony jest sprzątać śmieci, które wyrzucają mieszkańcy przyległych terenów zabudowanych. Doświadczenie to pozwala na stwierdzenie, iż w przypadku posadzenia proponowanego szpaleru drzew - Pan Osiecki zmuszony będzie dodatkowo sprzątać nielegalne wysypisko śmieci.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak na wstępie.

**Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** W wyniku rozpatrzenia innej uwagi Pana Piotra Osieckiego – działki, których dotyczy uwaga ostatecznie są przeznaczone pod teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych. Obecne przeznaczenie umożliwia funkcjonowanie i rozwój zlokalizowanego tam gospodarstwa rolnego. Projekt planu nie przewiduje także szpaleru drzew na terenie objętym uwagą. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia całkowitej dowolności rozpiętości kątów dachów stromych, zarówno w przypadku budynku mieszkalnego, jak i zabudowy gospodarczej.

## § 5

Uwaga wniesiona przez Państwa Marię i Bogusława Sternal.

**Treść uwagi:**

Jako właściciele działek 458, 38/2, 33/2 oraz 33/5, obręb Drużyna, położonych na obszarze dla którego projektowany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego niniejszym pismem wnosimy swoje uwagi:

1. Postulujemy przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działkach 458, 33/2 i 33/5 (równoległej do obszaru oznaczonego na rysunku projektu planu jako 1KD-L) na odległość 6 m od drogi znajdującej się na działce nr 37 i 39, obr. Drużyna (część obszaru 1KD-L). 10 metrowa nieprzekraczalna linia zabudowy w przedmiotowym projekcie planu miejscowego jest bezzasadna, wobec tego, iż dla pobliskich projektowanych terenów zabudowy usługowej (1U, 2U) oraz terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN) została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 metrów od granicy z działkami stanowiącymi drogi. Takie odstępstwo jest niczym nieuzasadnione oraz ogranicza możliwości zagospodarowania nieruchomości przez potencjalnego inwestora.
2. Wnosimy o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działkach 38/2, 33/2 i 33/5 od torów kolejowych linii Poznań – Wrocław na możliwie najbliższą odległość od obszaru kolejowego i/lub osi skrajnego toru. Zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. 2003 r. Nr 86, poz. 789), budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 4. W projekcie planu miejscowego wyżej wymieniona linia zabudowy została wyznaczona na wyrost i znacznie przekracza minimalne odległości wynikające z cytowanego wyżej przepisu prawa. Odległość od osi skrajnego toru do granic wymienionych działek gruntu, będących naszą własnością, wynosi od 7 do około 10 metrów. Wobec

- powyższego nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 metrów od granicy obszaru kolejowego jest nieuzasadniona.
3. Wnosimy o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w obrębie działki 33/5 i 33/2 do torów kolejowych linii Poznań – Wrocław na możliwie najbliższą odległość od obszaru kolejowego. W granicy działki 33/5, obr. Drużyna i działki 254, obr. Nowinki, stanowiącej teren kolejowy występuje załamane linii granicznej. Specyficzny przebieg granic działki gruntu stanowiącej teren kolejowy (dz. 254) nie odzwierciedla rzeczywistego wykorzystania jej powierzchni pod elementy infrastruktury kolejowej, a zatem nie powinien rzutować na przebieg i ustalenie linii nieprzekraczalnej zabudowy. Część działki 254, obr. Nowinki, znajdująca się poza obszarem opracowania planu, ograniczona z trzech stron przez działkę 33/5, nie jest (i nigdy nie była) użytkowana przez zarządcę infrastruktury kolejowej PKP PLK S.A. Nieruchomość jest porośnięta roślinnością trawiastą, częściowo zakrzewiona oraz jest okresowo zalewana wodami i nie znajdują się na niej żadne elementy infrastruktury kolejowej. Bezzasadnym jest traktowanie tej części działki 254, obr. Nowinki, jako drogi kolejowej. Podobny charakter ma część działki 254, która znalazła się w granicach opracowania przedmiotowego planu i oznaczona została jako obszar 2Tk. Ten fragment działki gruntu jest porośnięty roślinnością trawiastą, niezagospodarowany przez zarządcę infrastruktury kolejowej, nie ma on żadnego znaczenia dla prowadzonego ruchu kolejowego. Wyznaczenie przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, jak na rysunku projektowanego planu, w sposób nieuzasadniony ogranicza możliwości potencjalnego zagospodarowania zwłaszcza działki nr 33/5, ale również działki 33/2. Potencjał inwestycyjny takiej działki jest niezadawalający.
  4. W nawiązaniu do wniosków i argumentów zawartych w punkcie 2 i 3 niniejszego pisma, wnosimy także o likwidację w planie miejscowym powierzchni przeznaczonej na strefę zieleni izolacyjnej na dz. 38/2, 33/2 i 33/5. W przypadku przeznaczenia działek gruntu na działalność produkcyjną i wyznaczanie na nich obszarów izolacyjnych względem linii kolejowej wydaje się być bezcelowe. Powstaje bowiem pytanie, który z sąsiadujących obszarów jest bardziej uciążliwy względem drugiego, skoro oba obszary są źródłem uciążliwości. Wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod zieleni izolacyjną jest celowe w przypadku rozdzielania stref zabudowy mieszkaniowej ze strefami uciążliwymi. Z pewnością zieleni izolacyjna winna się pojawić na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako: U/MN, 6MN, 5MN, 7MN, 9MN, bowiem strefy te winny być chronione przed ewentualnymi uciążliwościami płynącymi z sąsiedztwa drogi 1KD-L oraz obszarów działalności gospodarczej wzdłuż niej położonych (analogicznie do zasadnej lokalizacji obszaru oznaczonego jako 2ZP/WS). Projekt planu w dotychczasowym kształcie sprawia, iż koszty ochrony wyznaczonych obszarów mieszkalnych, które w znakomitej większości są własnością Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Krośnie, zostały przerzucone tylko i wyłącznie na właścicieli działek leżących między torami kolejowymi a drogą 1KD-L. Ubocznie należy wskazać, iż głównym beneficjentem ewentualnych korzyści płynących z uchwalonego planu miejscowego, będą właściciele gruntów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe, a nie pod działalność gospodarczą, gdyż te na rynku nieruchomości osiągają znacznie niższe ceny za metr kwadratowy.
  5. Wnosimy o usunięcie z części tekstowej uchwały o MPZP zapisu zawartego w § 12 ust. 1 pkt 9. „Wysokie walory architektoniczne” to pojęcie bardzo subiektywne i jako takie nie powinno znaleźć się w akcie prawa miejscowego, jakim będzie uchwała Rady Miejskiej w Mosinie. Wątpliwość budzi również w jaki sposób,

na podstawie jakich kryteriów, w oparciu o jakie przepisy prawa i przez kogo miałyby być oceniane walory architektoniczne, jeśli może być w ogóle mowa o wysokich walorach architektonicznych w przypadku obiektów przeznaczonych pod działalność produkcyjną.

6. Wnosimy o usunięcie z części tekstowej uchwały w sprawie MPZP zapisu zawartego w § 4 pkt 4. Zakaz stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach wymienionych w projekcie przedmiotowej uchwały celem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jest działaniem pozornym, bowiem paleta barw, które mogą negatywnie wpływać na ład przestrzenny i odbiór wizualny ma charakter zbioru nieskończonego i cechuje się dużym subiektywizmem. Zapis w takim kształcie nie powinien znaleźć się w akcie prawa miejscowego, jakim będzie uchwała Rady Miejskiej w Mosinie. Za powyższym przemawia zwłaszcza fakt, iż takie zapisy nie znalazły się w projekcie równoległe tworzonego planu miejscowego dla części wsi Krosno. Projekt planu dla części wsi Krosno został opracowany przez tę samą pracownię projektową – firmę Jagabudex z Poznania.

**Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Odnosząc się do uwagi nr 1 należy podkreślić istotną różnicę pomiędzy terenami po zachodniej stronie drogi 1KD-L, które przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową, bądź usługową, a terenem po wschodniej stronie tej drogi, który jest przeznaczony pod działalność przemysłową, a zatem potencjalnie uciążliwą (niezależnie od stosowanych środków ochronnych), którą od planowanego osiedla mieszkaniowego oddzielać będzie tylko ulica klasy lokalnej. Rozwiązania polegające np. na tworzeniu szpaleru drzew, czy innej formy zieleni izolacyjnej byłyby niewskazane ze względu na pozbawienie działek przemysłowych ekspozycji od strony wyżej wymienionej ulicy (z drugiej strony pozostaje tylko ekspozycja od strony linii kolejowej, która jest o wiele mniej atrakcyjna), a ewentualne tworzenie tego rodzaju izolacji po przeciwnej stronie ulicy na całej jej długości byłoby przerzucaniem zabezpieczenia przed uciążliwościami na tych, którzy są nimi zagrożeni, a nie na tych, którzy są ich źródłem. W tej sytuacji najlepszym rozwiązaniem okazało się odsunięcie linii zabudowy obiektów przemysłowych od strony ulicy – co jednocześnie poprawi warunki życia przyszłych mieszkańców i nie pozbawi możliwości ekspozycyjnych firm lokalizowanych na działkach przemysłowych.

Odnosząc się do uwag nr 2, nr 3 i nr 4 należy podkreślić, że wprowadzenie strefy zieleni izolacyjnej na terenach przemysłowych wynika z konieczności zapewnienia realizacji również i na tych terenach powierzchni biologicznie czynnej w formie rzeczywistych gruntów zadrzewionych, zakrzewionych, czy zazielenionych – tj. utrzymujących obieg wody w tym obszarze – a nie tylko jako np. zielonych dachów. Ponieważ tworzenie intensywnego pasa zieleni od frontu działek (od strony drogi 1KD-L) jest niewskazane ze względu na opisane powyżej warunki ekspozycyjne (a także np. inwestycyjno-eksploatacyjne – długości dojazdów itp.), lepszym rozwiązaniem jest wprowadzenie takiego pasa z tyłu działek, od strony mniej atrakcyjnej ekspozycyjnie linii kolejowej. Dodatkowo to rozwiązanie chroni przed uciążliwościami hałasowymi od linii kolejowej, przy czym jak trafnie zauważyła wnosząca uwagę, ochrona ta nie jest potrzebna terenowi przemysłowemu – tego rodzaju izolacja chronić bowiem będzie planowane osiedle. Należy tu stwierdzić, że nowe inwestycje przemysłowe, jako współcześnie realizowane, powinny minimalizować własne uciążliwości i stąd, nawiązując do uwagi nr 1, można było ich zabezpieczenie na poziomie urbanistycznym ograniczyć do wycofania linii zabudowy. Linia kolejowa jest natomiast specyficznym obiektem liniowym i dlatego, skoro celowe jest wprowadzanie terenów zieleni na terenie przemysłowym, najlepiej jest połączyć różne potrzeby



ochrony środowiska całego obszaru objętego planem i umiejscowić pas zieleni z tyłu działek, od strony linii kolejowej. Z tego też powodu linie zabudowy od tej strony są odsunięte poza wymagane ustawowo minimum od strony linii kolejowej, jak też z tego samego powodu przy opracowaniu planu nie dokonywano prób korekt granic terenu kolejowego. Uwaga została uwzględniona wyłącznie w zakresie korekty fragmentu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz strefy zieleni izolacyjnej na działkach 33/2 i 33/5 od strony linii kolejowej ze względu na specyficzny przebieg granicy terenu kolejowego.

Odnosząc się do uwag nr 5 i nr 6 należy podkreślić, że wprowadzenie wymogu wysokich walorów architektonicznych wiąże się z usytuowaniem planowanej zabudowy przemysłowej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego osiedla mieszkaniowego, w formie wąskiego pasa oddzielającego osiedle od linii kolejowej, a nie jako wyodrębnionej strefy przemysłowej, czy inwestycyjnej. W tej sytuacji celowe jest podwyższenie wymagań co do walorów architektonicznych, zwłaszcza od strony drogi 1KD-L, gdyż jest to jednym z elementów realizacji naczelnego celu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, jakim jest zapewnienie ładu przestrzennego. Jeśli natomiast chodzi o kolorystykę, to celem planu jest wykluczenie przede wszystkim tych kolorów, które w ewidentny sposób zakłócają ład przestrzenny, zwłaszcza w opisywanej sytuacji, gdy wiodącym zagospodarowaniem obszaru planu będzie osiedle mieszkaniowe. Uwaga została uwzględniona również w zakresie ujednoczenia zapisów uchwały.

PRZEWODNICĄCY RADY

Waldemar Waligórski