

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina
– etap II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Mosinie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30 kwietnia do 23 maja 2018 r. z terminem składania uwag do dnia 8 czerwca 2018 r. W trakcie wyłożenia wpłynęło 14 uwag, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza. Jedna uwaga została w całości uwzględniona, jedna w całości odrzucona, a pozostałe uwagi częściowo uwzględnione.

Lista uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza:

1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

Wnoszę uwagę do terenów części wsi Krosinko, prosząc o ich przeanalizowanie, w szczególności dla działki o nr ewid. 138/32 przy ulicy Nad Potokiem, której jestem właścicielem.

Projekt zmian planu przestrzennego zagospodarowania obejmującego m.in. teren w/w działki przewiduje teren zieleni, oznaczone symbolem ZP1. Z uwagi na chęć budowy domu jednorodzinnego, dwukondygnacyjnego (parter i piętro), bez podpiwniczenia, proszę o zmianę przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczonej symbolem MN.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Przewiduje się zmianę planu polegającą na poszerzeniu terenu 1MN, w taki sposób, by na części działki 138/32 było możliwe zlokalizowanie jednego budynku mieszkalnego. Pozostałą część pozostawia się jako teren zieleni urządzonej. Zmiana wymaga uregulowania dojazdu do działki, przewiduje się wyznaczenie nowej drogi wewnętrznej od drogi 1KD-D.

2. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

- 1) Proszę o zmianę na mojej działce nr 141/30 zapisu ZP - tereny zieleni urządzonej i ZO - tereny zieleni naturalnej na R - tereny rolnicze z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zapisy planu dopuszczają rolnicze użytkowanie terenu ZO. Przewiduje się zmianę planu polegającą na zmianie przeznaczenia terenu z ZO na R/ZO – tereny rolnicze lub zieleni naturalnej. Przewiduje się zmianę planu dla terenu ZP pod MN, w taki sposób, by na części działki 141/30 było możliwe zlokalizowanie jednego budynku mieszkalnego. Pozostałą część pozostawia się jako teren R/ZO. Zmiana wymaga uregulowania dojazdu do działki, przewiduje się lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi wewnętrznej. Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej na terenie 5ZO (R/ZO) nie jest zgodne ze studium. W tym zakresie uwaga nie została uwzględniona.

- 2) Przedłużenie istniejącej drogi 4KDW nr działki 141/20

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Przedłużanie drogi 4KDW jest bezcelowe, wobec braku możliwości lokalizacji na obszarze ZO zabudowy.

3. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

- 1) Proszę o zmianę na mojej działce nr 143/19 ZP - tereny zieleni urządzonej i ZO - tereny zieleni naturalnej na MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. zgodnie z moimi wnioskami z 12.12.2009 r., 30.04.2014 r. i 18.04.2017 r.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Przewiduje się zmianę planu dla terenu ZP pod MN, w taki sposób, by na części działki 143/19 było możliwe zlokalizowanie jednego budynku mieszkalnego. Pozostałą część pozostawia się jako teren ZP – zieleni urządzonej i R/ZO – tereny rolnicze lub zieleni naturalnej. Zmiana wymaga uregulowania dojazdu do działki, przewiduje się lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi wewnętrznej. Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej na terenie 4ZO i 5ZO (R/ZO) nie jest zgodne ze studium. W tym zakresie uwaga nie została uwzględniona.

- 2) Zaprojektowanie przedłużenia istniejącej drogi 4KDW.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Przedłużanie drogi 4KDW jest bezcelowe, wobec braku możliwości lokalizacji na obszarze ZO zabudowy.

- 3) Wykreślenie z działki nr 144/16 i nr 224 ZO - tereny zieleni naturalnej i przywrócenie R - tereny rolnicze, gdyż one również od 1921 r. stanowią ziemię orną i do dziś są starannie uprawiane i obsiewane zbożami.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zapisy planu dopuszczają rolnicze użytkowanie terenu ZO. Przewiduje się zmianę planu polegającą na zmianie przeznaczenia terenu z ZO na R/ZO – tereny rolnicze lub zieleni naturalnej.

4. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

- 1) Na działce nr 144/16 proszę o wykreślenie ZO - tereny zieleni naturalnej i ZP - tereny zieleni urządzonej, a pozostawienie R - terenów rolniczych z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zapisy planu dopuszczają rolnicze użytkowanie terenu ZO. Przewiduje się zmianę planu polegającą na zmianie przeznaczenia terenu z ZO na R/ZO – tereny rolnicze lub zieleni naturalnej. Przewiduje się zmianę planu dla części terenu 5ZP pod 4MN, w taki sposób, by na części działki 144/16 było możliwe zlokalizowanie jednego budynku mieszkalnego. Pozostałą część pozostawia się jako teren ZP i R/ZO. Zmiana wymaga uregulowania dojazdu do działki, przewiduje się poszerzenie drogi wewnętrznej i lokalizację placu do zawracania na jej zakończeniu. Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej na terenie 5ZO (R/ZO) nie jest zgodne ze studium. W tym zakresie uwaga nie została uwzględniona.

- 2) Wykreślenie z działki nr 144/16 i nr 224 ZO - tereny zieleni naturalnej i przywrócenie R - terenów rolniczych, gdyż one również od 1921 r. stanowią ziemię orną i do dziś są starannie uprawiane i obsiewane zbożami.

Zaznaczyć należy, że naturalnym pasem pięknej, starej zieleni są drzewa, krzewy, trzciny i inne rośliny rosnące po obu brzegach rzeczki Samicy, która płynie między działkami nr 144/16 i nr 224, a parędziesiąt metrów dalej jest również pas pięknej, naturalnej zieleni nad kanałem Mosińskim, dlatego też niezasadne jest tworzenie dodatkowych terenów ZP i ZO.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zapisy planu dopuszczają rolnicze użytkowanie terenu ZO. Przewiduje się zmianę planu polegającą na zmianie przeznaczenia terenu z ZO na R/ZO – tereny rolnicze lub zieleni naturalnej.

5. Uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne:

Treść uwagi:

- 1) Żądamy uwzględnienia, w zapisach projektu a szczególnie na rysunku, lokalizacji istniejących urządzeń infrastruktury energetycznej i drogowej.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Uzupełniono oznaczenie elektroenergetycznej sieci napowietrznej na rysunku planu. Plan nie określa precyzyjnie miejsc zjazdów z dróg publicznych. Zjazdy nie stanowią ustalenia planu, lecz dokonywane są w oparciu o przepisy o drogach publicznych.

- 2) §1.1 projektu planu zawiera zapis niezgodny ze stanem faktycznym - zapisy projektu planu nie są zgodne z zapisami Studium (przyjętego uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z 25 .02.2010r.) ponieważ rysunek projektu planu, w odniesieniu do działki 133/2, nie zawiera dopuszczenia wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, która przewidują zapisy obowiązującego Studium - część działki 133/2 leżąca na styku z drogą wojewódzką została oznaczona RZ czyli jak wyżej.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Studium przewiduje lokalizację jednego gospodarstwa rolnego przy drodze wojewódzkiej w rejonie zachodniej granicy obr. Krosinko. Projekt planu ustala szczegółową lokalizację tego terenu, uwzględniając wydaną decyzję o warunkach zabudowy oraz wskazania organu uzgadniającego (WPN). Projekt planu nie narusza zatem ustaleń studium.

6. Uwaga wniesiona przez Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Mosinie:

Treść uwagi:

- 1) Na rysunku planu teren należący do GBS Mosina oznaczony jest symbolami 2MN/U, 3MN/U, 2KDW. Prosimy o potraktowanie terenu jako całości, z wykreśleniem z rysunku planu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW - (proponujemy oznaczenie terenu jako 2MN/U).

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po konsultacjach z przedstawicielem GBS okazało się, że teren oznaczony jako 2KDW ma ustalone służebności dojazdu. Inwestor przedstawił nową koncepcję zagospodarowania terenu uwzględniającą drogę, a uwaga nie została uwzględniona.

- 2) Wnioskujemy o ustalenie dla terenu 2MN/U zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu nie gorszych niż w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, poprzez zmianę zapisów §9, ust. 4 na proponowane poniżej:
 - a. Dopuszczenie lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej, realizowanych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub zwartej (zblokowane ze sobą budynki mieszkalne jednorodzinne).
 - b. Realizację budynków usługowych oraz handlowych o powierzchni sprzedaży do 300m², przy czym w tekście projektu planu nie ma informacji co rozumiemy przez budynki usługowe (handlowe). Czy są to budynki funkcjonujące samodzielnie czy jako budynki mieszkalno- usługowe o powierzchni usług nie większej niż 50% (vide: §2, pkt. 2).

- c. Ponadto zwracamy uwagę, że zgodnie z ustaleniami zapisu pkt. 2 treści projektu planu, istniejąca przed uchwaleniem planu zabudowa usługowa może ulegać przebudowie i zmianie sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu. Natomiast w przypadku rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń wynikających z treści planu, przy czym nie są one doprecyzowane, co zostało już poruszone powyżej w p-punkcie b).
- d. Zgodnie z §13, ust. 2 tekstu projektu planu należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych - wnioskujemy o zmianę w zakresie ilości miejsc z 2MP na 1,5MP na lokal mieszkalny oraz lokal usługowy do 100 m² powierzchni użytkowej. Zwracamy uwagę, że obecnie obowiązujący plan nie przewiduje minimalnej ilości miejsc postojowych.

Ponadto uważamy, że zapis dotyczący 4 miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach jest rażąco niski w stosunku do 3 miejsc parkingowych na 100m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych, bowiem lokalem usługowym jest również np. biuro o powierzchni 20m² w którym pracuje 1 osoba. Być może wskazanym byłoby określenie że należy dla lokali usługowych o powierzchni do 100m² zapewnić 1,5MP, a powyżej 100 m² 3MP na każde kolejne 100 m².

Rozstrzygnięcie: Uwagi nieuwzględnione

Uzasadnienie:

Celem opracowania planu jest m.in. aktualizacja obowiązującego planu miejscowego, doprecyzowanie ustaleń dla poszczególnych terenów w stosunku do ogólnych zapisów planu obowiązującego.

Ad. 2.a) Na terenach objętych planem zabudowa mieszkaniowa występuje jedynie w formie wolnostojących budynków gdzie na jednej działce zlokalizowany jest jeden budynek. Plan utrzymuje taką formę zabudowy.

Ad. 2.b) Plan dopuszcza ob. handlowe o pow. sprzedaży do 300m², i nie precyzuje powierzchni pozostałych usług, które winny się zawierać w ustalonych parametrach powierzchni i intensywności zabudowy. Wyjaśniająco dopisano w uchwale definicję usług.

Ad. 2.c) Dla istniejącej zabudowy plan dopuszcza zachowanie, przebudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy należy zachować zapisy planu, to znaczy określone w uchwale wskaźniki i parametry zabudowy oraz maksymalne gabaryty budynku.

Ad. 2.d) Na terenach dla których dominującym sposobem obsługi komunikacyjnej jest samochód normatyw parkingowy winien odzwierciedlać rzeczywiste zapotrzebowanie na miejsca parkingowe, gdyż okoliczne ulice ze względu na niskie parametry i brak infrastruktury parkingowej nie zabezpieczą właściwego funkcjonowania zabudowy. Inwestor winien zapewnić miejsca parkingowe na własnym terenie w ilości koniecznej dla właściwej obsługi Inwestycji. Nie przewiduje się zmiany ustalonego normatywu dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

3) Wnioskujemy o wykreślenie punktu 9) określającego powierzchnie nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², a co za tym idzie wykreślenie zapisu dot.

terenu o proponowanym przez nas oznaczeniu 2MN/U, mówiącego o minimalnej powierzchni oraz minimalnej szerokości działki (vide: §11. pkt. 2).

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Celem opracowania planu jest m.in. aktualizacja obowiązującego planu miejscowego, doprecyzowanie ustaleń dla poszczególnych terenów w stosunku do ogólnych zapisów planu obowiązującego. W odniesieniu do terenu wnioskowanych nieruchomości zmniejszono jednak powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej z 1000 m² do 800m².

7. Uwaga wniesiona przez 23 osoby fizyczne:

Treść uwagi:

Informujemy, że zapoznaliśmy się z propozycją zapisów wyłożonego mpzp dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów m. Mosina.

Jako mieszkańcy wsi Krosinko zmuszeni jesteśmy złożyć swoje uwagi.

1. Rozumiemy, że mpzp opracowano w oparciu o ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, uchwalonego uchwałą z dnia 25 lutego 2010r. a więc w oparciu o Studium które ma 8 lat.

2. Przedstawiony mpzp niestety nie uwzględnia zmian jakie w tym czasie nastąpiły Projekt planu nie rozwiązuje istotnego problemu komunikacyjnego jakim jest dojazd do „sypialni” jaką stało się miasto Mosina.

3. Miasto nie tworzy nowych miejsc pracy, stało się „sypialnią” i dojazd do Poznania zajmuje już wielokrotnie powyżej godziny.

4. Dodatkowym problemem jest skracanie dróg dojazdowych samochodów ciężarowych i TIR-ów na kierunku Wrocław -Kórnik korzystających z drogi wojewódzkiej nr 431.

Trudno więc w takiej rzeczywistości zgodzić się z planowaniem wydzielania kolejnych działek pod zabudowę techniczno-produkcyjną, jednorodziną z możliwością podziału na niewielkie działki, zabudowę usługową czy wielofunkcyjną zabudowę wiejską.

Propozycja planu wyraźnie wskazuje na konieczność zwiększenia układów komunikacyjnych, a więc zwiększenia ilości poruszających się pojazdów.

Dodatkowe połączenia części południowej Kanału Mosińskiego z opracowywana częścią północną jeszcze bardziej zwiększą ruch pojazdów.

W uzasadnieniu proponowanej Uchwały w sprawie tego planu podkreśla się, że „celem opracowania jest wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej”.

Plan ten wyznacza takie tereny. Jak to będzie działalność gospodarcza?

Czy oddziaływanie nie wpłynie na istniejącą zabudowę jednorodziną?

Czy obsługa komunikacyjna tych działalności nie pogorszy i tak już katastrofalnej sytuacji komunikacyjnej Mosiny i Krosinka?

Gdzie w opracowanym planie uwzględniono zasadę zrównoważonego rozwoju?

Dodatkowym argumentem ponownego pochylenia się nad planem jest naszym zdaniem brak jednoznacznych opinii kompetentnych służb w zakresie ochrony środowiska. Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny wydając opinię wskazał, że

„realizacja założeń do projektu mpzp nie powinna spowodować negatywnego oddziaływania na życie i zdrowie ludzi”.

Z przykrością stwierdzamy, że realizacja tego planu będzie miała negatywny wpływ na nasze życie i zdrowie. Bez rozwiązania problemów komunikacyjnych, dalsza intensyfikacja rozbudowy techniczno-produkcyjnej, dalsza intensyfikacja rozbudowy usługowej, zwiększenie zabudowy jednorodzinnej, ma istotny wpływ na nasze życie i zdrowie.

Realizując dotychczasowe budownictwo mieszkaniowe w otulinie Wielkopolskiego Parku mieliśmy nadzieję na spokojne zamieszkiwanie w ciszy i spokoju. Wtedy takie walory oferowała Gmina Mosina. Dzisiaj mieszkamy w miejscu, gdzie poruszanie się jest kłopotliwe w niektórych porach wręcz niemożliwe. Mieszkamy w miejscu wielkiej intensyfikacji ruchu pojazdów, w miejscu zwiększonego niebezpieczeństwa. Opracowujący plan jakby tego nie widzieli. Dostali wytyczne wynikające ze Studiów i do tego się dostosowali.

Mamy nadzieję, że Radni analizujący ten plan i podejmujący stosowne Uchwały, nie dopuszczą do jego realizacji. Nie może być tak, aby indywidualne interesy właścicieli terenów, narzucały rozwiązania. Kolejność rozwiązań powinna uwzględniać najpierw komunikację w skali makro a dopiero potem przewidywać rozbudowę poszczególnych terenów gminy, zagęszczanie zabudowy czy rozbudowę infrastruktury.

Takiego podejścia do problemu oczekujemy.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W piśmie nie sformułowano jednoznacznie uwagi do planu. Pismo jest analizą dotyczącą problemów komunikacyjnych tej części miasta i Gminy Mosina, a w swojej treści wykracza także poza obszar objęty projektem planu miejscowego. Największe zagrożenie składający uwagę widzą w transportochłonności (transportu ciężkiego) planowanej funkcji P/U.

Przewiduje się zmianę przeznaczenia terenu P/U na U – pod zabudowę usługową, w celu ograniczenia potencjalnych uciążliwości generowanych przez obiekty przemysłowe dla zabudowy mieszkaniowej istniejącej na obszarze planu i w sąsiedztwie. Zachowuje się na tym obszarze funkcje usługowe. Dodatkowo w planie precyzuje się kategorie dopuszczonych usług.

8. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

Wnoszę uwagi, dotyczące terenów oznaczonych P/U, tj. terenów pod obiekty produkcyjne, składów i magazynów oraz działalność usługową, w załączniku nr 1 do projektu:

1. W jaki sposób planowana strefa będzie oddzielona od gęstej zabudowy jednorodzinnej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie?
2. W jaki sposób mieszkańcy będą zabezpieczeni przed uciążliwym oddziaływaniem planowanej strefy (hałas, wzmożony ruch samochodów)?
3. Dlaczego tereny pod obiekty produkcyjne projektowane są na skraju pięknych terenów naturalnej zieleni, dla których Urząd Miejski ustaliły funkcję parkową (park nad Kanalem Mosińskim, będącym łącznikiem ekologicznym pomiędzy Wielkopolskim Parkiem Narodowym, a Parkiem Miejskim na Budzynie) dla których to Urząd Miejski ogłosił przetarg na wykonanie?

4. W jaki sposób Gmina zabezpieczy okolicznych mieszkańców jak i innych obywateli zamieszkujących wzdłuż dróg dojazdowych do planowanej strefy (droga wojewódzka nr 431 oraz drogi lokalne) przed zwiększonym natężeniem ruchu pojazdów ciężarowych?

5. Dlaczego strefę „P/U” planuje się w centrum gęstej zabudowy jednorodzinnej (z każdej strony planowanej strefy zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa), a nie wykorzystuje się do tego typu lokalizacji, gruntów na których utworzono strefę przemysłową (teren ograniczony ul. Gałczyńskiego i Śremską), który posiada spory potencjał do rozwoju (możliwość powiększenia strefy ze względu na przylegające tereny rolnicze)?

6. Dlaczego stref „P/U” nie projektuje się w miejscach o skrajnie niskim udziale zabudowań jednorodzinnych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej obwodnicy (wschodnio - południowej) miasta Mosina, co wręcz wymusza utworzenie takowych stref??

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W piśmie nie sformułowano jednoznacznie uwagi do planu, jest za to szereg pytań.

Pytania dotyczą problemów komunikacyjnych tej części miasta Mosina i w swojej treści wykraczają także poza obszar objęty projektem planu miejscowego (np. obwodnica wschodnio – południowa). Największe zagrożenie składający uwagę widzi w transportochłonności (transporte ciężkim) planowanej funkcji P/U

Przewiduje się zmianę przeznaczenia terenu P/U na U – pod zabudowę usługową, w celu ograniczenia potencjalnych uciążliwości generowanych przez obiekty przemysłowe dla zabudowy mieszkaniowej istniejącej na obszarze planu i w sąsiedztwie. Zachowuje się na tym obszarze funkcje usługowe. Dodatkowo w planie precyzuje się kategorie dopuszczonych usług.

9. Uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne:

Treść uwagi:

Wnosimy o zachowanie dotychczasowego wytyczenia drogi dojazdowej do działek nr 145/4 i 145/3.

Przebieg tej drogi proponowany w aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania i jej usytuowanie jak najbliżej zabudowań gospodarczych jest z naszego punktu widzenia korzystniejszy. Tym bardziej, że jest to budynek nieużywany i rozważamy jego rozbiórkę.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Skorygowano przebieg drogi wg lokalizacji ustalonej w obowiązującym planie z korektą, uwzględniającą istniejący budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz kąty widoczności od ulicy 1KD-L, a także z utrzymaniem min. szerokości 8 m.

10. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

Proszę o zmianę terenu działki nr 148/25 z rolniczej na budowlaną.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Przewiduje się zmianę planu dla części terenu 7ZP pod 4MN, w taki sposób, by na części działki 148/25 było możliwe zlokalizowanie jednego budynku mieszkalnego. Pozostałą

część pozostawia się jako teren ZP i R/ZO. Zmiana wymaga uregulowania dojazdu do działki, przewiduje się poszerzenie drogi wewnętrznej i lokalizację placu do zawracania na jej zakończeniu. Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej na terenie 5ZO (R/ZO) nie jest zgodne ze studium. W tym zakresie uwaga nie została uwzględniona.

11. Uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne:

Treść uwagi:

Wnosimy uwagę dotyczącą działki o nr ewid. 138/14 położonej w Krosinku. Figuruje ona jako działka rolna a my wnioskujemy o uwzględnienie jej w planach jako działkę przeznaczoną pod zabudowę.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wnioskowane przeznaczenie niezgodne ze studium, które dla dz. nr 138/14 położonej w Krosinku przewiduje jako kierunek zagospodarowania przestrzennego tereny rolnicze.

12. Uwaga wniesiona przez 3 osoby fizyczne:

Treść uwagi:

W uwadze wyrażono brak zgody na lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej w granicach planu.

- 1) Proponowana zabudowa przemysłowa nie odpowiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina z 2010 r., wykracza poza cele określone w rzeczonym studium, nadto narusza również obecny charakter zabudowy i przeznaczenia sąsiednich terenów
- 2) Podkreślenia wymaga, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w projektowanym brzmieniu spowoduje wysoce uciążliwe i negatywne skutki dla mieszkańców. W związku z planowaną lokalizacją na omawianych terenach obiektów przemysłowych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - znacząco zwiększy się poziom hałasu oraz ruch samochodowy (także w nocy), w szczególności samochodów ciężarowych. Zagrożenia, jakie mogą pojawić się w związku z planowanymi inwestycjami, to m.in. hałas i drgania wywołane ruchem pojazdów ciężarowych a także przez urządzenia instalowane w planowanych budynkach przemysłowych.
- 3) Umiejscowienie na omawianych terenach obszaru zabudowy przemysłowej, wpłynie również na obniżenie wartości nieruchomości sąsiadujących o charakterze mieszkalnym.
- 4) Zgodnie z §9 ust. 9 projektu planu miejscowego na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej ustala się wysokość budynków i budowli do 10,0 m. Trzeba zauważyć, że tak wysoka zabudowa przemysłowa doprowadzi do istotnej ingerencji w krajobraz naturalny i zmniejszenia walorów estetycznych terenu, co - zwłaszcza w otoczeniu Wielkopolskiego Parku Narodowego - należy uznać za niedopuszczalne.
- 5) Projekt planu miejscowego obejmuje swym zakresem obszar ochronny graniczący z Wielkopolskim Parkiem Narodowym, tzw. otulinę oraz obszar ochrony ścisłej Jezioro

Budzyńskie. W związku z tym nie powinny być podejmowane działania pozostające w sprzeczności z podstawowymi założeniami ochrony przyrody. Należy również zwrócić uwagę, że tereny będące przedmiotem planu miejscowego znajdują się w bliskiej odległości od obszaru Natura 2000.

- 6) Zwrócić należy uwagę, że w spotkaniu, które odbyło się 9 maja 2018 r., i w którym wzięło udział ok. 70 osób, wszyscy mieszkańcy stanowczo sprzeciwili się planowanym zmianom.
- 7) W tym stanie rzeczy mieszkańcy proponują, aby teren części wsi Krosinko oraz teren części miasta Mosina pozostał przeznaczony włącznie pod zabudowę mieszkalną jednorodziną o ekstensywnym charakterze (na działkach nie mniejszych niż 1.000 m²), a także pod rekreację (ścieżki rowerowe, ścieżki rekreacyjne, spacerowe, place zabaw), stanowiącą kontynuację charakteru zabudowy i przeznaczenia sąsiednich terenów.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Teren P/U został wyznaczony zgodnie ze studium, w tym zakresie uwaga jest bezprzedmiotowa. Uwaga jest analizą ustaleń projektu planu w kontekście ustaleń studium oraz obowiązujących przepisów. Dopiero pkt 7 jest określonym oczekiwaniem składających uwagę. Przewiduje się zmianę przeznaczenia terenu P/U na U – pod zabudowę usługową, w celu ograniczenia potencjalnych uciążliwości (w tym transportu ciężkiego) generowanych przez obiekty przemysłowe dla zabudowy mieszkaniowej istniejącej na obszarze planu i w sąsiedztwie. Zachowuje się na tym obszarze funkcje usługowe. Utrzymuje się wysokość zabudowy usługowej do 10m, jest to wysokość przyjęta w planie również dla zabudowy mieszkaniowej, a w przepisach budowlanych jest zaliczana do kategorii budynków niskich. Wysokość i lokalizacja zabudowy na przedmiotowym terenie została też uzgodniona z Dyrektorem WPN. Nie przewiduje się wprowadzenia na przedmiotowym terenie (oznaczonym w projekcie wyłożonym do publ. wglądu jako P/U) zabudowy mieszkaniowej. W projekcie planu przewiduje się zachowanie na terenach MN i MN/U zabudowy wolnostojące na działkach budowlanych o powierzchni min. 800 m². Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu Przewodnicząca Zarządu Osiedla nr 7 odebrała osobiście 20 kwietnia 2018 r. tj. na 9 dni przed wyłożeniem projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i 18 dni przed dyskusją publiczną. Dodatkowo informacja o wyłożeniu projektu zamieszczona została na stronie internetowej Gminy (19 kwietnia 2018 r.) oraz opublikowana w Głosie Wielkopolskim (23 kwietnia 2018 r.). Informacja w „Informatorze Mosińskim” ze względu na cykl wydawniczy ma charakter jedynie pomocniczy.

13. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

W planie ulica Nad Potokiem jest przelotowa jednak w praktyce jest ulicą ślepą co utrudnia komunikację autem oraz pieszo. Cały ruch z tej ulicy przenosi się na ulicę Wiejską. Jaka jest propozycja rozwiązania tego problemu?

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Plan utrzymuje zaplanowany przebieg ul. Nad Potokiem, jednak nie ma wpływu na realizację ustaleń, ani nie określa terminu jej realizacji.

§ 2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 7 do 30 maja 2019 r. z terminem składania uwag do dnia 14 czerwca 2019 r. W trakcie wyłożenia wpłynęło 15 uwag, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza, z czego jedna uwaga została uwzględniona w całości, cztery częściowo, a pozostałe uwagi zostały odrzucone.

Lista uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza:

1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

Wnoszę o zmianę przeznaczenia powyższych działek z terenów rolniczych na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wniosek niezgodny ze studium uikzp, nie może zostać uwzględniony. Na przedmiotowym obszarze w studium uikzp gm. Mosina przewidziano tereny rolnicze.

Dla działek o nr ewid. 378-384 obręb Krosinko była wydana pierwotnie decyzja Burmistrza Gminy Mosina nr PP.6730.30.2012.MB z 25.05.2012 r. na działki o nr ewid. 174/2 i 175/4 obręb Krosinko. Po podziale tego terenu w oparciu o w/w decyzję wydawane były decyzje o warunkach zabudowy na pojedyncze działki. W okresie opracowania planu miejscowego na część działek zostały wydane pozwolenia na budowę i zrealizowano zabudowę. Stąd w projekcie planu przedłożonym do III wyłożenia do publicznego wglądu obszar działek nr 378-384 został wyłączony z granic opracowania, za wyjątkiem fragmentu działki przewidzianego pod drogę wewnętrzną. W znacznej części uwaga stała się bezprzedmiotowa.

2. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

1) Uwaga dotyczy spełnienia wymogu zgodności zapisów planu miejscowego (projektu) z zapisami obowiązującego Studium (uchwała Rady Miejskiej w Mosinie nr LVI/386/10 z 25.02.2010r.) — kserokopia fragmentu rysunku Studium (obszar nr 15) w załączeniu.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Studium uikzp przewiduje lokalizację jednego gospodarstwa rolnego przy drodze wojewódzkiej w rejonie zachodniej granicy obr. Krosinko. Projekt planu ustala szczegółową lokalizację tego terenu, uwzględniając wydaną decyzję o warunkach zabudowy oraz wskazania organu uzgadniającego (WPN). Projekt planu nie narusza zatem ustaleń studium uikzp.

- 2) Uwaga dotyczy uwzględnienia aktualnego, faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości (teren górniczy — kopalnia kruszywa), a w szczególności jej koniecznego i istniejącego skomunikowania z drogą wojewódzką.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Granice terenu górniczego są na planie oznaczone. Należy także zauważyć, że Starosta Poznański decyzją nr WŚ.6122.14.2018.XIX z 19.02.2019 ustalił rolno – wodny kierunek rekultywacji gruntów o powierzchni 1,0199 ha wchodzących w skład działki o nr ewid. 132/3 obręb Krosinko po rekultywacji złoża naturalnego „Krosinko BW”. Tym samym określona została funkcja rolnicza tego terenu. Plan nie określa precyzyjnie miejsc zjazdów z dróg publicznych. Zjazdy nie stanowią ustalenia planu, lecz dokonywane są w oparciu o przepisy o drogach publicznych. Wniosek w tym zakresie wykracza poza zakres regulacji możliwych do wprowadzenia w planie miejscowym zg. z ustawą pizp.

3. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy powiększenie terenu oznaczonego 15MN/U wg Załącznika nr 2. Zapisy projektu mpzp naruszają moje prawa ukształtowane w latach 70-tych XX w.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wniosek jest niezgodny ze studium uikzp. Na przedmiotowym terenie studium uikzp przewiduje tereny łączników ekologicznych w pasie wzdłuż Kanału Mosińskiego. Istniejące zagospodarowanie może pozostać i być wykorzystywane w sposób dotychczasowy - do czasu zagospodarowania zgodnie z planem (art. 35 ustawy pizp). Wobec brzmienia cyt. przepisu, projekt planu nie narusza nabytych uprawnień właściciela terenu. Ustalenia planu są wiążące dla przyszłych zmian w zagospodarowaniu terenu. Korekta zasięgu terenu 14MN/U nie może obejmować całej działki 148/5, wzdłuż Kanału Mosińskiego przewiduje się zachowanie łącznika ekologicznego o zmniejszonej szerokości.

4. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

- 1) Na mojej działce nr 144/16 proszę o przeniesienie 4 ZP — tereny zieleni urządzonej, na linię rzeki Samicy, jako kontynuację 3 ZP i tym samym poszerzenie istniejącego już pasa naturalnej, pięknej, starej zieleni, którą tworzą drzewa, krzewy, trzciny i inne rośliny rosnące po obu brzegach rzeki.

Gnieździ się tam różnego rodzaju ptactwo wodne i żyje stadko sarenek. Parędziesiąt metrów dalej jest również pas naturalnej, pięknej zieleni nad kanałem Mosińskim, dlatego też niezasadne jest tworzenie terenów ZP w oderwaniu od istniejących.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Nie przesuwają się tereny 4 ZP, lecz rezygnuje się z wyznaczenia terenu zieleni urządzonej na działce nr 144/16. Przewiduje się zachowanie dotychczasowego sposobu

zagospodarowania terenu – jako teren rolniczy, i włączenie go do terenu 5R/ZO - tereny rolnicze lub zieleni naturalnej, co jest zgodne z uwarunkowaniami określonymi w studium uikzp gm. Mosina.

- 2) Proszę o zmianę na działkach nr 144/16 i nr 224, R/ZO — tereny rolnicze lub zieleni naturalnej i przywrócenie R — tereny rolnicze, ponieważ stanowią ziemię orną gospodarstwa, które dziedziczę po moim ojcu i dziadku, a będącego od 1921r. własnością naszej rodziny. Zaznaczam, że cały czas ziemia ta jest starannie uprawiana i obsiewana zbożami.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ustalone w planie przeznaczenie terenów R/ZO - tereny rolnicze lub zieleni naturalnej pozwala na utrzymanie prowadzonej działalności rolniczej (grunty orne) w dotychczasowym kształcie. Na przedmiotowym terenie studium uikzp przewiduje tereny łączników ekologicznych, na których dopuszcza się prowadzenie rolniczej działalności produkcyjnej bez prawa zabudowy, gdzie użytkowanie rolnicze jest jedną z alternatyw dotyczących użytkowania terenu wraz z zielenią naturalną.

5. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

- 1) Proszę o przesunięcie na mojej działce nr 143/19, 4 ZP (tereny zieleni urządzonej) do linii rzeczki Samicy, jako kontynuację 3 ZP.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Nie przesuwa się terenu 4 ZP, lecz rezygnuje się z wyznaczenia terenu zieleni urządzonej na działce nr 143/19. Przewiduje się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu – jako teren rolniczy, i włączenie go do terenu 5R/ZO - tereny rolnicze lub zieleni naturalnej, co jest zgodne z uwarunkowaniami określonymi w studium uikzp gm. Mosina.

- 2) Na działce nr 143/19 i nr 223 proszę o pozostawienie poprzedniego przeznaczenia R — tereny rolnicze, ponieważ jest to ziemia orna, cały czas uprawiana i obsiewana zbożem.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ustalone w planie przeznaczenie terenów R/ZO - tereny rolnicze lub zieleni naturalnej pozwala na utrzymanie prowadzonej działalności rolniczej (grunty orne) w dotychczasowym kształcie. Na przedmiotowym terenie studium uikzp przewiduje tereny łączników ekologicznych, na których dopuszcza się prowadzenie rolniczej działalności produkcyjnej bez prawa zabudowy, gdzie użytkowanie rolnicze jest jedną z alternatyw dotyczących użytkowania terenu wraz z zielenią naturalną.

6. Uwaga wniesiona przez 2 osoby fizyczne:

Treść uwagi:

- 1) Proszę o przesunięcie pasa 5ZP i 6ZP — tereny zieleni urządzonej do linii Samicy — dotyczy mojej działki 147/15.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Nie przesuwa się terenu 5ZP i 6ZP, lecz rezygnuje się z wyznaczenia terenu zieleni urządzonej na działce nr 147/15. Przewiduje się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu – jako teren rolniczy, i włączenie go do terenu 5R/ZO - tereny rolnicze lub zieleni naturalnej, co jest zgodne z uwarunkowaniami określonymi w studium uikzp gm. Mosina. Skraca się również długość drogi 6KDW (na głębokość terenów 5MN i 6MN).

- 2) Na działkach nr 147/15, nr 226 i nr 227 proszę o pozostawienie poprzedniego przeznaczenia tj. R — tereny rolne, zamiast R/ZO — tereny rolnicze lub zieleni naturalnej.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ustalone w planie przeznaczenie terenów R/ZO - tereny rolnicze lub zieleni naturalnej pozwala na utrzymanie prowadzonej działalności rolniczej (grunty orne) w dotychczasowym kształcie. Na przedmiotowym terenie studium uikzp przewiduje tereny łączników ekologicznych, na których dopuszcza się prowadzenie rolniczej działalności produkcyjnej bez prawa zabudowy, gdzie użytkowanie rolnicze jest jedną z alternatyw dotyczących użytkowania terenu wraz z zielenią naturalną.

7. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

- 1) Proszę o zmianę przeznaczenia mojej działki nr 141/30, obręb Krosinko z R/ZO na R/RM.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Na działce 141/30 znaczna część terenu jest położona na terenach łączników ekologicznych, wyznaczonych w studium uikzp, na których dopuszcza się prowadzenie rolniczej działalności produkcyjnej bez prawa zabudowy. Fragmenty terenu położone na działce 141/30 w obszarach przeznaczonych pod wielofunkcyjną zabudowę (w studium uikzp) są zbyt małe, by można było na nich wyznaczyć teren gospodarstwa rolnego, który powinien mieć powierzchnię min. 3000 m².

- 2) Przedłużenie istniejącej drogi 4KDW zlokalizowanej na działce o nr ewid. 141/20 obręb Krosinko do końca nieruchomości o nr ewid. 141/30, obręb Krosinko.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Brak uzasadnienia przestrzennego dla lokalizacji wnioskowanego przedłużenia drogi. Ponadto w zapisach projektu planu dla terenów R/ZO dopuszczono lokalizację nieutwardzonych dróg do obsługi gruntów rolnych.

8. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę przeznaczenia mojej działki 138/32 z 1ZP na MN. Sąsiednie działki posiadają taką zabudowę. w dalszej części pisma zawarłem szczegółowy plan co chciał bym wybudować na w/w działce.

Budowa 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, wolnostojących, z dwoma kondygnacjami nadziemnymi (parter + poddasze użytkowe), bez podpiwniczenia. Całkowita wysokość budynków (mierzona od poziomu terenu, przed wejściem do budynku, do kalenicy) do 10,0 m.

Powierzchnia zabudowy do 1120,00 m². Wysokość do okapu do 4,0 m.

Dach dwuspadowy, o równym kącie nachylenia połaci dachu Wynoszącym: 35—40 stopni.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Na przedmiotowym terenie studium uikzp przewiduje tereny wielofunkcyjnej zabudowy, w ramach której należy wydzielić obszary zieleni.

Działka nr 138/32 jest zlokalizowana na tyłach nieruchomości budowlanych położonych wzdłuż ul. Nad Potokiem i w obecnym układzie drogowym nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Stąd w planie przyjęto możliwość wydzielenia tylko jednej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (w ramach terenu 1MN) oraz przeznaczenie pozostałej części działki 138/32 pod zielenie urządzone. W projekcie wyłożonym do publicznego wglądu w maju i czerwcu 2019 r. przewidziano ponadto realizację drogi wewnętrznej (2KDW) zapewniającej dostęp do drogi publicznej, jednakże ze względu na uwzględnienie uwagi właściciela dz. nr 138/30 i 138/36, na których ta droga była planowana, z drogi 2KDW obecnie zrezygnowano.

Dz. 138/32 posiada dostęp do drogi publicznej za pomocą służebności gruntowej przez działki nr 138/30 i 138/36. Takie rozwiązanie stanowi znaczną uciążliwość dla właścicieli nieruchomości, w związku z tym zachowuje się ustalenia planu w zakresie umożliwienia wydzielenia 1 działki budowlanej w terenie 1MN oraz pozostawienie reszty terenu jako zieleni. Planowana we wniosku lokalizacja 7 domów dwurodzinnych spowodowałaby zakłócenie dotychczasowego funkcjonowania działek 138/30 i 138/36.

9. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

Proszę o odwołanie planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego działki nr 148/25. Prośba dotyczyła przekształcenia działki gruntu rolniczego na budowlaną. Nie rozumiem powodu dlaczego nie można przekształcić tej działki.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W północnej części działki w obszarze oznaczonym w studium uikzp jako tereny wielofunkcyjnej zabudowy przewidziano lokalizację 1 działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w granicach terenu 6MN, dostępnej z drogi 7KDW, a resztę przeznaczono pod zielenie urządzone (6ZP). Pozostałą część dz. 148/25 w studium uikzp oznaczono jako tereny łączników ekologicznych, na których dopuszcza się prowadzenie rolniczej działalności produkcyjnej bez prawa zabudowy. Odzwierciedleniem ustaleń

studium jest przeznaczenie terenów o symbolu R/ZO – gdzie użytkowanie rolnicze jest jedną z alternatyw dotyczących użytkowania terenu wraz z zielenią naturalną. Nie ma możliwości przekształcenia południowej części działki nr 148/25 pod zabudowę, gdyż jest to niezgodne ze studium uikzp gm. Mosina.

Ponadto, w celu ujednoczenia zapisów projektu planu, w związku z uwzględnieniem części uwag do projektu przewiduje się zmianę oznaczenia wszystkich terenów 6ZP na 5R/ZO.

10. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

Wnoszę o nie uwzględnianie na działce 138/36 strefy 3R/ZO i pozostawienie tylko strefy R ze względu na to, iż uniemożliwi to prowadzenie dotychczasowej produkcji — chów bydła metodą ekologiczną, co wymaga ogrodzenia terenu, strefa ta wprowadza takowe ograniczenie.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ustalone w planie przeznaczenie terenów R/ZO - tereny rolnicze lub zieleni naturalnej pozwala na utrzymanie prowadzonej działalności rolniczej (grunty orne) w dotychczasowym kształcie. Na przedmiotowym terenie studium uikzp przewiduje tereny łączników ekologicznych, na których dopuszcza się prowadzenie rolniczej działalności produkcyjnej bez prawa zabudowy, gdzie użytkowanie rolnicze jest jedną z alternatyw dotyczących użytkowania terenu wraz z zielenią naturalną. Prowadzona produkcja – chów bydła może się odbywać na uwięzi, lecz bez lokalizacji ogrodzeń lub tzw. pastuchów elektrycznych. W gospodarstwach ekologicznych dopuszcza się utrzymywanie bydła na uwięzi do 40 sztuk dorosłych bydła, jeśli są spełnione wymagania m.in. zapewnienie okresowego ruchu.

11. Uwaga wniesiona przez Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Mosinie:

Treść uwagi:

Wnioskujemy o zmianę w zakresie ilości miejsc z 2MP na 1,5 MP na lokal mieszkalny oraz 1,5 MP na lokal usługowy do 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W planie przyjmuje się ustandaryzowane ustalenia w zakresie miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej z uwagi zakładaną w tym obszarze indywidualną obsługę komunikacyjną, tj. główny dostęp do wsi samochodami osobowymi, którym należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie inwestycji mieszkaniowych i usługowych. Obowiązujący dla tego terenu plan miejscowy opracowany został na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn.zm.). Stąd też treść i ustalenia tego planu miejscowego nie są adekwatne do obecnych zapisów i ustaleń planu miejscowego sporządzonego w oparciu o obowiązującą ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

Wnoszę o uwzględnienie w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego moich działek na przeznaczenie rolnicze bez lokalizowania strefy 2R/ZO i 3R/ZO z wyłączeniem części przeznaczonych na 2RM — zabudowy zagrodowej ze względu iż na tym terenie prowadzę od bardzo wielu lat ekologiczny chów bydła i nie widzę powodów ażeby ktoś miał prawo mi to ograniczać.

Wprowadzenie strefy ZO spowoduje iż obecną formę prowadzenia gospodarstwa nie będę mógł prowadzić gdyż np. wprowadza ona min. zakaz stosowania ogrodzeń a bydło bez ogrodzenia nie może być hodowane takim sposobem jak od 50 lat dzięki czemu produkty pochodzące z tej hodowli są najwyższej jakości bez użycia chemii i sztucznych stymulatorów

Jednocześnie wnoszę o poszerzenie strefy 2RM w kierunku zachodnim do wielkości wg. załącznika — mapki tj. do wielkości 40 x 90m.

Prośba spowodowana jest tym iż obecny układ gospodarstwa jest przestarzały i powoduje utrudnienia komunikacyjne i użytkowe.

Obecny budynek mieszkalny jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie budynków gospodarskich co wg obecnych przepisów jest odległością za małą (względnie sanitarne i estetyczne) i w związku z tym wystąpiłem o warunki zabudowy na nowy budynek i owe warunki otrzymałem z tutejszego Urzędu Gminy.

Ponadto muszę przebudować oborę i jednocześnie powiększyć część tzw. podwórza z powodu swobodnego użytkowania przez maszyny

Jednocześnie nadmieniam iż w zaznaczonej części istniały budynki gospodarstwa (pozostała piwnica — ziemianka)

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ustalone w planie przeznaczenie terenów R/ZO - tereny rolnicze lub zieleni naturalnej pozwala na utrzymanie prowadzonej działalności rolniczej (grunty orne) w dotychczasowym kształcie. Na przedmiotowym terenie studium uikzp przewiduje tereny łączników ekologicznych, na których dopuszcza się prowadzenie rolniczej działalności produkcyjnej bez prawa zabudowy, gdzie użytkowanie rolnicze jest jedną z alternatyw dotyczących użytkowania terenu wraz z zielenią naturalną.

Prowadzona produkcja – chów bydła może się odbywać na uwięzi, lecz bez lokalizacji ogrodzeń lub tzw. pastuchów elektrycznych. W gospodarstwach ekologicznych dopuszcza się utrzymywanie bydła na uwięzi do 40 sztuk dorosłych bydła, jeśli są spełnione wymagania m.in. zapewnienie okresowego ruchu.

W związku z wynikającym ze studium zakazem zabudowy łączników ekologicznych nie uwzględnia się uwagi w zakresie poszerzenia terenu 2RM.

Zakaz rozbudowy gospodarstwa i lokalizacji ogrodzeń wynika z położenia obszaru w korytarzu ekologicznym zapewniającym powiązanie Wielkopolskiego Parku Narodowego z obszarami Nadleśnictwa Konstaktynowa. Korytarz zapewnia możliwość migracji gatunków roślin i zwierząt, w szczególności dużych zwierząt. Utrzymanie zakazu jest zatem elementem ochrony przyrody w obszarze otuliny WPN.

13. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

Wnoszę o nie planowanie na działce 138/32 strefy 1MN oraz strefy 2 KDW ze względu na to iż ta działka ma dotychczasowe przeznaczenie rolne i została zakupiona na cele rolne i nie była ujęta w Studium Uwarunkowań na cele mieszkaniowe oraz była objęta odmową podczas ubiegania się przez dotychczasowych właścicieli na przekształcenie na cele mieszkaniowe podczas przekształcania i dzielenia działek sąsiednich z uzasadnieniem iż jest to teren zalewowy.

Jednocześnie w ustaleniach i planach WPN teren ten jest częścią tzw. Łącznika Ekologicznego Ponadto powiększanie strefy mieszkaniowej w tym rejonie zakłóca naturalny i ekologiczny charakter tej okolicy i było argumentowane przez projektantów tego planu na spotkaniach iż poszerzanie strefy mieszkaniowej w tym rejonie nie może mieć miejsca.

Przeznaczenie w/w działki na cele inne niż rolnicze będzie kolidować z istniejącym charakterem użytkowania sąsiednich terenów na której jest prowadzona od wielu lat produkcja rolnicza — chów ekologiczny bydła i w związku z tym właściciel w/w działki po zmianie przeznaczenia działki będzie miał prawo na podstawie odrębnych przepisów dochodzić ograniczenia prowadzenia dotychczasowego użytkowania.

Jednocześnie działka ta nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej a jedynie ustanowioną notarialnie służebność na rzecz każdorazowego właściciela na przejazd i przeprowadzenie mediów przez działki 138/30 i 138/36 (które są własnością prywatną) co nie może stanowić na podstawie przepisów KC ograniczenia w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Rezygnuje się z wyznaczenia drogi 2KDW, natomiast pozostawia się teren 1MN z przeznaczeniem na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 działka budowlana. Wyznaczenie działki budowlanej w ramach dz. 138/32 jest zgodne z aktualnym studium uikzp. Działka posiada również dostęp do drogi na podstawie ustalonej służebności dojazdu przez działki sąsiednie.

14. Uwaga wniesiona przez 3 osoby fizyczne:

Treść uwagi:

1) Na terenach 3U i 4U przewidziano zabudowę usługową. W postanowieniach szczegółowych projektu planu dotyczących tych terenów (§ 9 ust. 8 projektu planu) nie wskazano jednak, iż usługi zlokalizowane na terenach 3U i 4U mają mieć charakter nieuciążliwy. Co więcej, wskazano, iż na tych terenach dopuszcza się budowę stacji transformatorowych oraz przepompowni ścieków - § 9 ust. 8 pkt 2) lit. e) i f) projektu planu. Obiekty te z założenia stanowią źródło znaczącej uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości i ich mieszkańców (zwłaszcza przepompownie ścieków niewyposażone w tłocznie ścieków).

W sposób nieuzasadniony przy tym zróżnicowano przeznaczenie terenów 3U i 4U oraz terenów 2U. Mimo iż wszystkie te tereny (2U oraz 3U i 4U) stanowią tereny zabudowy usługowej, na terenach 2U wyraźnie wskazano na możliwość sytuowania na nich wyłącznie usług o charakterze nieuciążliwym, a także nie dopuszczono możliwości sytuowania takich obiektów uciążliwych dla mieszkańców, jak stacje transformatorowe

lub przepompownie ścieków. Na terenach 2U – w odróżnieniu od terenów 3U i 4U - dopuszczono lokalizację wbudowanego mieszkania. Zróżnicowanie takie nie znajduje podstaw w Studium.

Podkreślenia wymaga, iż tereny te, w szczególności teren 3U, znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pobliżu Jeziora Budzyńskiego. Zabudowa o charakterze mieszkalnym — jednorodzinny oraz rekreacyjny na tym terenie sięga czasów przedwojennych. Pierwsi osadnicy na terenach wokół Jeziora Budzyńskiego osiedlili się tam właśnie ze względu na potencjalne walory turystyczne (z uwagi na bliskość jeziora, tereny nieuprzemysłowione). Również obecnie mieszkańcy osiedlali i osiedlają się z dala od aglomeracji i terenów przemysłowych w tym właśnie celu, aby móc korzystać z enklawy spokoju, przyrody, bezpośredniego sąsiedztwa lasów oraz _ Wielkopolskiego Parku Narodowego. Przypomnieć należy, że projekt planu miejscowego obejmuje swym zakresem część wsi Krosinko oraz część miasta Mosina, w tym obszar ochronny graniczący z Wielkopolskim Parkiem Narodowym, tzw. otulinę oraz obszar ochrony Ścisłej Jezioro Budzyńskie. Należy również zwrócić uwagę, że tereny będące przedmiotem planu miejscowego znajdują się w bliskiej odległości od obszaru Natura 2000. Jest to obszar atrakcyjny turystycznie, pełniący funkcję — obok mieszkaniowej — również rekreacyjną i wypoczynkową (jest bowiem bazą noclegową i agroturystyczną).

W związku z tym na przedmiotowym terenie w chwili obecnej dominuje zabudowa mieszkalna z niewielką funkcją usługową, która nie jest uciążliwa ani dla mieszkańców ani dla środowiska. Tymczasem planowane postanowienia planu uciążliwość tę - ze wskazanych wyżej względów -stwarzają.

- 2) Zgodnie z § 9 ust. 8 pkt 8) projektu planu miejscowego na terenach 3U i 4U ustala się wysokość budynków i budowli do 10,0 m. Trzeba ponownie zauważyć, że tak wysoka zabudowa doprowadzi do istotnej ingerencji w krajobraz naturalny i zmniejszenia walorów estetycznych terenu, co - zwłaszcza w otoczeniu Wielkopolskiego Parku Narodowego – należy uznać za niedopuszczalne.

Ponadto, zgodnie z postanowieniami art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r., poz. 142 z późn. zm.) [dalej: u.o.p.] ochrona przyrody polega na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody, w tym m.in. dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową, siedlisk przyrodniczych, siedlisk zagrożonych wyginięciem rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, czy krajobrazu. W związku z tym nie powinny być podejmowane działania pozostające w sprzeczności z podstawowymi założeniami ochrony przyrody.

W orzecznictwie podkreśla się także, że w otulinie parku narodowego można lokalizować tylko takie inwestycje, które dla tego parku nie stwarzają zagrożenia wynikającego z działalności człowieka (tak: Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 kwietnia 2009 r., sygn. Akt II OSK 590/08, LEX nr 562867).

Tymczasem tak wysoka zabudowa w bliskiej odległości od parku narodowego, w jego otulinie, może negatywnie wpłynąć na gatunki chronione na tym obszarze i stanowi nadmierną ingerencję w środowisko naturalne.

- 3) W § 14 ust. 4 projektu planu przewidziano możliwość budowy na terenach objętych planem przepompowni ścieków oraz podczyszczalni ścieków. Obiekty te stanowią źródło znaczącej uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości i ich mieszkańców (zwłaszcza przepompownie ścieków niewyposażone w tłocznie ścieków). W tym zakresie podtrzymujemy argumentację zawartą w pkt 1 niniejszego pisma.

Rozstrzygnięcie: Uwagi nieuwzględnione

Uzasadnienie:

Ad. 1. Studium uikzp gminy określa kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego. Tereny 2U, 3U i 4U położone są w studium uikzp w jednostce A4_G– tereny zabudowy produkcyjnej, skoncentrowanej działalności gospodarczej. Jednakże to ustalenia planu miejscowego, stanowiące akt prawa miejscowego uszczegóławiają zapisy studium i ustalają przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów.

Ze względu na położenie terenu 2U na styku z zabudową mieszkaniowo-usługową oraz już istniejącą zabudowę i zagospodarowanie ustalenia dla tego terenu w planie są inne niż dla terenów 3U i 4U, które są niezabudowane i z żadnej strony bezpośrednio nie przylegają do zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej. Tereny 3U i 4U są oddalone od najbliższej zabudowy mieszkaniowej o ok. 25m (droga KD-G i pas infrastruktury technicznej). Obiekty, takie jak stacje transformatorowe i przepompownie ścieków, są niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej dla wszystkich terenów zabudowy i występują w obszarze planu na wydzielonych terenach o symbolach E (stacje transformatorowe małogabarytowe) i K (przepompownie ścieków) oraz w niektórych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu (np. stacje transformatorowe słupowe). Obiekty infrastruktury technicznej jak stacje transformatorowe i przepompownie ścieków są lokalizowane bezpośrednio przy terenach zabudowy. Uciążliwość takich obiektów jest nieznaczna i najczęściej zamyka się w obrębie ich lokalizacji. Dopuszczenie w planie możliwości lokalizacji mieszkania na terenie 2U wynika z istniejących uwarunkowań tego terenu, na którym obecnie znajdują się budynki o funkcji mieszkalnej. Nie przewiduje się natomiast, by budynki lub lokale mieszkalne mogły powstawać na terenach 3U i 4U, gdzie dopiero na podstawie niniejszego planu będzie możliwość lokalizacji zabudowy. Na terenach 3U i 4U w ustaleniach projektu planu miejscowego przewiduje się lokalizację budynków i budowli usługowych, w zakresie usług: rekreacji, turystyki, sportu, oświaty, zdrowia, kultury, pomocy społecznej, handlu. Dodatkowo, wyłącznie na terenie 3U dopuszczono lokalizację stacji paliw, lecz dopuszczenie dotyczy wyłącznie działki nr 34/24, oraz zawiera zastrzeżenie o konieczności spełnienia wymogów obowiązujących w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo zgodnie z przepisami odrębnymi (zatem jej realizacja do czasu zmiany rozporządzenia w sprawie strefy jest ograniczona, np. do stacji LPG). Niezrozumiałe są zastrzeżenia zgłaszających uwagę, gdyż ww. zaplanowane funkcje terenów (w zakresie usług: rekreacji, turystyki, sportu, oświaty, zdrowia, kultury, pomocy społecznej, handlu) są spójne z rekreacyjno – wypoczynkowo – turystycznym charakterem obszaru na styku obszarów chronionych Natura 2000 i WPN.

Ad. 2. Zabudowa o wysokości do 12 m jest zgodnie z par. 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jest zaliczana jako „niska”. Przyjęte w planie 10 m jest wysokością właściwą dla usytuowania na tym terenie obiektów dwukondygnacyjnych. Nie sposób zgodzić się ze składającymi uwagę, że takie obiekty są nadmiernie wysokie. Zaprojektowane zagospodarowanie i zabudowa, w tym wysokość obiektów budowlanych, zostało ocenione w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zaopiniowane i uzgodnione z organami właściwymi dla ochrony środowiska i przyrody, w tym z dyrektorem WPN, RDOŚ, PPIS, PWIS. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu uzyskały wymagane prawem uzgodnienia właściwych organów, w których kompetencjach jest ochrona przyrody i środowiska, zatem przedstawiona w uwadze opinia jest oceną prywatną, niepotwierdzoną przez obiektywne Instytucje.

Ad. 3. W obszarach o wysokich walorach przyrodniczych podstawowym warunkiem zabezpieczenia środowiska i przyrody przed zanieczyszczeniem jest lokalizacja zabudowy podłączonej do sieci kanalizacji sanitarnej. Obiekty, takie jak przepompownie ścieków, są niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej kanalizacyjnej dla terenów zabudowy i występują w obszarze planu na wydzielonych terenach o symbolach K oraz dopuszcza się ich lokalizację również na terenach o innym przeznaczeniu. Uciążliwość takich obiektów jest nieznaczna i najczęściej zamyka się w obrębie ich lokalizacji.

§ 3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina – etap II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 2 lutego 2021 r. do dnia 26 lutego 2021 r. z terminem składania uwag do dnia 15 marca 2021 r. W trakcie wyłożenia wpłynęło 8 uwag, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza, z czego trzy uwagi zostały uwzględnione częściowo, a pozostałe uwagi zostały odrzucone.

Lista uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza:

1. **Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:**

Treść uwagi:

Zwracam się z prośbą o :

- 1) Dopuszczenie na terenie 3RM wydzielania działek budowlanych i budowy nowych budynków mieszkalnych.
- 2) Poszerzenie terenu 9MN/U kosztem terenu 3RM w stronę drogi 1KDD.

Rozstrzygnięcie: Uwagi nieuwzględnione

Uzasadnienie:

Ad. 1. W 2018 r Burmistrz przygotował projekt planu miejscowego dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina. W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w terminie od 30 kwietnia do 23 maja 2018 r. teren działki nr 144/14 był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową o symbolu 7MN/U. Pani składająca przedmiotową uwagę w terminie wyznaczonym złożyła uwagę do projektu planu z wnioskiem o „Przywrócenie na działce 144/14 oznaczenia symbolu RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, które to gospodarstwo dziedziczą po moim ojcu i dziadku i jest ono własnością naszej rodziny od 1921 roku.” Uwaga ta

została przez Burmistrza uwzględniona i w poprawionym projekcie przeznaczono działkę nr 144/14 pod zabudowę zagrodową. Prace nad planem prowadzone są od 29.10.2015 r. Burmistrz już wielokrotnie zmieniał projekt na skutek składanych uwag, a wszelkie istotne zmiany w tym zmiany przeznaczenia terenów powodują konieczność ponowienia procedury planistycznej i uniemożliwiają zakończenie prac. Określone przeznaczenie terenu jest zgodne ze stanowiskiem składającej uwagę, wyrażonym w piśmie, które wpłynęło do urzędu dnia 23.05.2018 r.

Ad. 2. Teren 3RM nie styka się z terenem 9MN/U, lecz z terenem 8MN/U, nie można zatem dokonać wnioskowanego poszerzenia terenu 9MN/U kosztem terenu 3RM.

2. Uwaga wniesiona przez AQUANET SA:

Treść uwagi:

1) Zgodnie z przedstawionym projektem MPZP część terenu objętego zakresem opracowania znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody Mosina - Krajkowo. Zwracamy uwagę, że dla wszystkich terenów znajdujących się ww. strefie obowiązują zakazy wynikające z zapisów "Rozporządzenia Dyrektora RZGW w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina - Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego". Zapisy miejscowego planu np. art. 9 ust. 7 pkt. 2a oraz Prognoza oddziaływania na środowisko dopuszczają lokalizację stacji paliw na terenie 2U (dz. 34/24). Teren ten położony jest w strefie ochronnej ujęcia wody, w związku z tym lokalizacja stacji paliw jest na tym obszarze zabroniona.

W związku z powyższym wnioskujemy o ponowne przeanalizowanie zapisów dla terenów znajdujących się w strefie ochronnej ujęcia wody pod kątem zgodności z zapisami obowiązującego Rozporządzenia ws. strefy.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zapisy planu wskazują na możliwość lokalizacji stacji paliw ze względu na wydaną wcześniej dla tego terenu decyzję o warunkach zabudowy pod taką inwestycję. Dopuszczenie lokalizacji stacji paliw w uchwale zawiera jednakże zastrzeżenie odnoszące się do zakazów obowiązujących na terenie strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina – Krajkowo. W par. 9 pkt 2 lit a napisano „dopuszczenie lokalizacji: a) stacji paliw na terenie 2U na działce nr 34/24, wyłącznie w przypadku spełnienia wymogów obowiązujących w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo zgodnie z przepisami odrębnymi.”. Wprowadzając takie ustalenie założono, że obecnie można tam zlokalizować stację ładowania samochodów elektrycznych i stację paliw gazowych (np. paliwa LPG lub wodorowego). Gdyby w przyszłości nastąpiła zmiana treści Rozporządzenia lub zapisów prawa wodnego, która określi możliwość lub inne warunki lokalizacji stacji paliw płynnych (np. możliwość uzyskania odstępstwa od warunków rozporządzenia dla strefy ochrony ujęcia wody), to zapisy planu nie będą stać w sprzeczności z taką inwestycją. Przedmiotowa lokalizacja jest szczególna, ze względu na położenie terenu 2U na samym skraju strefy ochrony pośredniej ujęcia wody. W obszarze mpzp grunty położone na zachód od dz. 34/24 na terenie 2U w odległości ok. 60 m znajdują się już

poza granicą strefy ochrony pośredniej, stąd przyjęcie w planie powyższych rozwiązań i zapisów jest uzasadnione. Prognozę oddziaływania na środowisko zaktualizowano stosownie do zmian w treści planu.

- 2) W treści uchwały i w Prognozie oddziaływania na środowisko zakazy obowiązujące w strefie są zacytowane wybiórczo. Jeżeli dany obszar znajduje się na terenie ochrony pośredniej, to obowiązują wszystkie zakazy wynikające z Rozporządzenia ws. ustanowienia strefy.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Na rysunku planu wskazano zasięg lokalizacji strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina - Krajkowo. Ponadto w uchwale w par. 5 ust. 1 lit. a i par. 10 pkt. 5 ustalono „uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów objętych planem położenia w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo zgodnie z przepisami odrębnymi”. Ponadto ustalenia dla strefy ochrony pośredniej ujęcia dotyczące ochrony gruntu i wód przed zanieczyszczeniem wpisano wprost w treść uchwały, w szczególności w par. 5 ust. 3 lit. a i b:., dla terenów położonych w zasięgu strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo w zakresie ochrony gruntu i wód przed zanieczyszczeniem na obiektach takich, jak: drogi parkingi, myjnie, warsztaty i komisy samochodowe, stacje kontroli pojazdów, składy, bazy transportowe - stosowanie:

- a) nawierzchni utwardzonych, uniemożliwiających przedostanie się wód opadowych i roztopowych do gruntu;
- b) szczelnych systemów ujmowania wód opadowych lub roztopowych wraz z urządzeniami oczyszczającymi oraz odprowadzania oczyszczonych ścieków do rzeki Warty lub Kanału Mosińskiego.”

W związku z uwagą firmy Aquanet usuwa się powtórzenie treści w par. 5 ust. 1 lit. a i par. 10 pkt. 5 – pozostawiając tylko zapis rozbudowany w par. 10 pkt. 5. Usuwa się zapis lit. a i b w par. 5 ust. 3, a zapis par. 5 ust. 3 będzie się odwoływać wprost do rozporządzenia Dyrektora RZGW, bez powielania wybiórczo treści rozporządzenia w planie. Prognozę oddziaływania na środowisko zaktualizowano stosownie do zmian w treści planu.

- 3) Zwracamy uwagę, że wg opracowań hydrogeologicznych teren objęty mpzp znajduje się też w obrębie i na północ od południowej granicy występowania utworów wielkopolskiej doliny kopalnej (GZWP 144).

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W związku z uwagą dokonano kolejnej weryfikacji aktualnych danych dotyczących zasięgu GZWP w obszarze objętym planem. W wyniku tej weryfikacji stwierdzono, że obszar planu nie jest położony w zasięgu GZWP nr 144 Dolina kopalna wielkopolska, natomiast najnowszy zasięg GZWP nr 150 nie obejmuje fragmentów północnej części obszaru objętego planem - stąd na rysunku planu wprowadzono aktualny zasięg GZWP 150 i skorygowano opis na rysunku i w tekście uchwały.

- 4) Zapisy mpzp §9 ust. 7. p. 2c) dopuszczają na terenach 2U i 3U dopuszczenie lokalizacji "stawów i zbiorników wodnych". Jest to niezrozumiały zapis i prosimy o wyjaśnienie, czemu mają służyć te stawy i zbiorniki wodne. Zwracamy uwagę, na położenie m.in. obszarów 2U i 3U na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody. Ewentualne zbiorniki do retencjonowania wód opadowych powinny być szczelne, uniemożliwiając infiltrację wód opadowych do gruntu.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zaplanowane stawy i zbiorniki wodne mogą służyć: regulacji stosunków wodnych, retencjonowaniu wód, celom estetycznym i rekreacyjnym, a ewentualne zbiorniki do retencjonowania wód opadowych muszą spełniać wymogi obowiązujące w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo. W uchwale w treści §9 ust. 7. pkt 2 lit. c) dodano zastrzeżenie odwołujące się do zakazów obowiązujących w strefie ochrony pośredniej.

- 5) Wnosimy o rozgraniczenie wymagań dla grup terenów znajdujących się w strefie ochronnej ujęcia wody na osobne punkty np. dla terenów oznaczonych jako 1U, 2U, 3U; 9ZP,10ZP; 8R/ZO; 7WS/ZO/ZZ;

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W treści par. 10 pkt. 5 wymieniono symbole terenów położonych w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo, dla których występują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu. Natomiast nie przewiduje się przepisywania do treści planu wszystkich zakazów i ograniczeń, które obowiązują w strefie ochrony pośredniej. Takie rozwiązanie powodowałoby konieczność zmiany planu w przypadku każdorazowej zmiany rozporządzenia lub prawa wodnego.

- 6) Zwracamy uwagę, iż minimalna szerokość drogi, w której planowane jest uzbrojenie z zakresu sieci wod - kan, przy rezygnacji z kanalizacji deszczowej wynosi 6m. W związku z powyższym wnosimy o przeanalizowanie ponowne szerokości dróg oznaczonych w miejscowym planie jako 1KDW, 5KDW, 8KDW.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Teren 1RM ma zapewniony dojazd z drogi 1KDW, lecz przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej mogą się odbywać na gruntach rolnych gospodarstwa, tj. na terenie 2R/ZO, gdzie obecnie jest zlokalizowany wodociąg, gazociąg i wyprowadzona studzienka do przyłączenia do kanalizacji sanitarnej, stąd nie ma konieczności poszerzania ww. drogi. W drodze 5KDW nie przewiduje się lokalizacji sieci, gdyż zapewnia ona dojazd do gruntów rolnych i zieleni urządzonej (5R/ZO, 5ZP i 6ZP), na których nie przewiduje się zabudowy. Szerokość drogi 8KDW wynika z istniejącego podziału geodezyjnego. W tym przypadku sieci, które nie zmieszczą się w pasie drogowym będzie trzeba lokalizować w obrębie terenu 9MN lub 13MN/U.

3. Uwaga wniesiona przez 3 osoby fizyczne:

Treść uwagi:

Nie zgadzamy się aby na działce będącej naszą własnością był obszar 3ZP i jednocześnie wnosimy o zakwalifikowanie tej części działki jako teren MR – teren zabudowy jednorodzinnej, gdyż nasza działka graniczy z terenami tak projektowanymi i jednocześnie chcemy w przyszłości wybudować 2 domy wraz z budynkami gospodarczymi ażeby każdy z nas mieszkał osobno.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wnioskowane przeznaczenie terenu 3ZP pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, które w obrębie dz. nr 142 przewiduje lokalizację terenów łącznika ekologicznego. Dla działki 142 zachowano w planie wyłącznie istniejący budynek mieszkalny i nie dopuszczono dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, niezgodnej z kierunkami ustalonymi w studium uikzp Gminy Mosina.

4. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

Proszę o uwzględnienie mojej uwagi odnoszącej się do zapisów par. 6.1 p. 12) 2.5.c MPZP mówiących o dopuszczeniu wielkopowierzchniowych reklam na terenie MN oraz MN/U „...na terenach 2U i 3U:

- szyldów lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 15% powierzchni elewacji budynku,

- jednego wolnostojącego szyldu na działce budowlanej w formie tablicy lub pylonu o powierzchni szyldu nie większej niż 10 m² i o wysokości do 6 m,”

Zważywszy na trwające prace nad przygotowaniem uchwały krajobrazowej dla naszej gminy należy już teraz dołożyć wszelkich starań, by tworzone dokumenty nie były ze sobą sprzeczne. Dodatkowo zgodnie z przekazaną informacją podczas spotkania dot. UK prowadzone są prace nad Systemem Identyfikacji Przestrzennej dla Mosiny. Warto już teraz zakładać przyjęcie spodziewanych w tych dokumentach rozwiązań prowadzących do ujednolicenia i ograniczenia zaśmiecania przestrzeni publicznej nikomu nie potrzebnymi tablicami. Reasumując wnioskuję o usunięcie zapisu z podpunktu 2.5.c zaznaczonego w powyższym cytacie.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Gmina Mosina przystąpiła do opracowania uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń. Obecnie nie jest jeszcze znany kształt zapisów ustawy krajobrazowej, a prace planistyczne nad planem miejscowym rozpoczęto w 2015 r. i są już na ukończeniu. Zaproponowana wielkość tablicy lub pylonu odnosi się wyłącznie do szyldu, zatem ma na celu przedstawić informację o przedsiębiorcy i prowadzonej działalności w miejscu jej wykonywania.

W momencie wejścia w życie uchwały krajobrazowej zapisy planu w tym zakresie stracą moc, co dodatkowo uzupełniono w par. 15 uchwały w ustaleniach dotyczących zasad

i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Należy jednak zauważyć, że uchwały krajobrazowe są nowym fakultatywnym narzędziem regulacyjnym, który niestety dość często jest uchylany przez organy nadzorcze i sądy, stąd zasadne jest uchwalenie regulacji w planie miejscowym na okres przejściowy do wejścia w życie uchwały krajobrazowej. Regulacje w planie natomiast wykluczają całkowicie lokalizację reklam niepowiązanych z miejscem wykonywania działalności gospodarczej lub o większych gabarytach.

5. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

Zwracam się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie zmiany przeznaczenia części terenu 1MN i 1ZP podczas projektowania planu miejscowego na obszarze obejmującym teren działki nr 138/32 obr. Krosinko oraz dz. 138/30 i 138/36 stanowiących dojazd do przedmiotowej działki na zasadzie służebności, na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z zał. Nr 2.

Informuję, iż aktualnie dla przedmiotowego terenu prowadzone jest w Urzędzie Miejskim w Mosinie postępowanie nr OŚ.6220.8.221.NR mające na celu uzyskanie decyzji środowiskowej obejmującej planowane przekształcenie działki.

Zmiana, o którą wnioskujemy pozwoli na optymalne zagospodarowanie terenu naszej działki w nawiązaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na sąsiednich terenach oraz pozostawienie części terenu z przeznaczeniem na ZP tereny zieleni urządzonej. Aktualnie proponowany obszar 1MN na mojej działce jest zbyt mały w stosunku do moich zamierzeń inwestycyjnych.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Dla dz. nr 138/32 studium uikzp przewiduje tereny wielofunkcyjnej zabudowy, w ramach której należy wydzielić obszary zieleni.

Działka nr 138/32 jest zlokalizowana na tyłach nieruchomości budowlanych położonych wzdłuż ul. Nad Potokiem i w obecnym układzie drogowym nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, tylko służebność dojazdu przez grunty rolne na dz. nr 138/30, 138/36. Stąd w planie przyjęto możliwość wydzielenia tylko jednej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (w ramach terenu 1MN) oraz przeznaczenie pozostałej części działki 138/32 pod zieleni urządzonej. W projekcie wyłożonym do publicznego wglądu w maju i czerwcu 2019 r. przewidziano ponadto realizację drogi wewnętrznej zapewniającej dostęp do drogi publicznej, jednakże ze względu na uwzględnienie uwagi właściciela dz. nr 138/30 i 138/36, na których ta droga była planowana, z drogi wewnętrznej później zrezygnowano.

Dz. 138/32 posiada dostęp do drogi publicznej za pomocą służebności gruntowej przez działki nr 138/30 i 138/36. Takie rozwiązanie stanowi znaczną uciążliwość dla właścicieli nieruchomości na których jest ustalona służebność, w związku z tym zachowuje się ustalenia planu w zakresie umożliwienia wydzielenia 1 działki budowlanej w terenie 1MN oraz pozostawienie reszty terenu jako zieleni. Planowana we wniosku lokalizacja 7 domów dwurodzinnych spowodowałaby nadmierne zakłócenie dotychczasowego funkcjonowania działek 138/30 i 138/36.

6. Uwaga wniesiona przez 3 osoby fizyczne:

Treść uwagi:

Działając na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm) [dalej: u.p.z.p.] oraz w związku z treścią obwieszczenia z dnia 21 stycznia 2021 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niniejszym zgłaszamy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina i tym samym kwestionujemy ustalenia przyjęte w projekcie tego planu.

Jednocześnie, na podstawie art. 19 ust. 1 i 2 u.p.z.p., wnosimy o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem uwag poczynionych w niniejszym piśmie.

UZASADNIENIE

Przedstawiony do konsultacji projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nadal powoduje uciążliwe i negatywne skutki dla mieszkańców oraz środowiska. Wskazać w tym zakresie należy na następujące kwestie:

- 1) Na terenach 1U, 2U i 3U przewidziano zabudowę usługową. W postanowieniach szczegółowych projektu planu dotyczących terenów 2U i 3U (§ 9 ust. 7 projektu planu) - w przeciwieństwie do terenów 1U - nie wskazano jednak, iż usługi zlokalizowane na terenach 3U i 4U mają mieć charakter nieuciążliwy.

W sposób nieuzasadniony zatem zróżnicowano przeznaczenie terenów 1U oraz terenów 2U i 3U. Mimo iż wszystkie te tereny (1U oraz 2U i 3U) stanowią tereny zabudowy usługowej, na terenach 1U wyraźnie wskazano na możliwość sytuowania na nich wyłącznie usług o charakterze nieuciążliwym. Ponadto na terenach 1U - w odróżnieniu od terenów 2U i 3U - dopuszczono lokalizację wbudowanego mieszkania. Zróżnicowanie takie nie znajduje podstaw w Studium.

Podkreślenia wymaga, iż tereny te, w szczególności teren 2U, znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pobliżu Jeziora Budzyńskiego. Zabudowa o charakterze mieszkalnym - jednorodzinny oraz rekreacyjny na tym terenie sięga czasów przedwojennych. Pierwsi osadnicy na terenach wokół Jeziora Budzyńskiego osiedlili się tam właśnie ze względu na potencjalne walory turystyczne (z uwagi na bliskość jeziora, tereny nieuprzemysłowione). Również obecnie mieszkańcy osiedlali i osiedlają się z dala od aglomeracji i terenów przemysłowych w tym właśnie celu, aby móc korzystać z enklawy spokoju, przyrody, bezpośredniego sąsiedztwa lasów oraz Wielkopolskiego Parku Narodowego. Przypomnieć należy, że projekt planu miejscowego obejmuje swym zakresem część wsi Krosinko oraz część miasta Mosina, w tym obszar ochronny graniczący z Wielkopolskim Parkiem Narodowym, tzw. otulinę oraz obszar ochrony ścisłej Jezioro Budzyńskie. Należy również zwrócić uwagę, że tereny będące przedmiotem planu miejscowego znajdują się w bliskiej odległości od obszaru Natura 2000. Jest to obszar atrakcyjny turystycznie, pełniący funkcję - obok mieszkaniowej - również rekreacyjną i wypoczynkową (jest bowiem bazą noclegową i agroturystyczną).

W związku z tym na przedmiotowym terenie w chwili obecnej dominuje zabudowa mieszkalna z niewielką funkcją usługową, która nie jest uciążliwa ani dla mieszkańców ani dla środowiska. Tymczasem planowane postanowienia planu uciążliwość tę - ze wskazanych wyżej względów - stwarzają.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Studium uikzp gminy określa kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego. Tereny 1U, 2U i 3U położone są w studium uikzp w jednostce A4_G – tereny zabudowy produkcyjnej, skoncentrowanej działalności gospodarczej. Jednakże to ustalenia planu miejscowego, stanowiące akt prawa miejscowego uszczegóławiają zapisy studium i ustalają przeznaczenie i sposób zagospodarowania oraz zabudowy terenów.

Ze względu na położenie terenu 1U bezpośrednio na styku z zabudową mieszkaniowo-usługową oraz już istniejącą zabudowę i zagospodarowanie ustalenia dla tego terenu w planie są inne niż dla terenów 2U i 3U, które są niezabudowane i z żadnej strony bezpośrednio nie przylegają do zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej. Tereny 2U i 3U są oddalone od najbliższej zabudowy mieszkaniowej o ok. 25m (droga KD-G i pas infrastruktury technicznej). Dopuszczenie w planie możliwości lokalizacji mieszkania na terenie 1U wynika z istniejących uwarunkowań tego terenu, na którym obecnie znajdują się budynki o funkcji mieszkalnej. Nie przewiduje się natomiast, by budynki lub lokale mieszkalne mogły powstawać na terenach 2U i 3U, gdzie dopiero na postawie niniejszego planu będzie możliwość lokalizacji zabudowy. Na terenach 2U i 3U w ustaleniach projektu planu miejscowego przewiduje się lokalizację budynków i budowli usługowych, w zakresie usług: rekreacji, turystyki, sportu, oświaty, zdrowia, kultury, pomocy społecznej, handlu. Dodatkowo, wyłącznie na terenie 2U dopuszczono lokalizację stacji paliw, lecz dopuszczenie dotyczy wyłącznie działki nr 34/24, oraz zawiera zastrzeżenie o konieczności spełnienia wymogów obowiązujących w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo zgodnie z przepisami odrębnymi (zatem jej realizacja do czasu zmiany rozporządzenia w sprawie strefy może dotyczyć paliw z wyłączeniem paliw płynnych – np. ładowania elektrycznego lub paliw gazowych – np. paliwa LPG lub wodorowego). Niezrozumiałe są zastrzeżenia zgłaszających uwagę, gdyż ww. zaplanowane funkcje terenów (w zakresie usług: rekreacji, turystyki, sportu, oświaty, zdrowia, kultury, pomocy społecznej, handlu) są spójne z rekreacyjno – wypoczynkowo – turystycznym charakterem obszaru na styku obszarów chronionych Natura 2000 i WPN. Na terenie 2U i 3U nie nakazano wyłącznie usług nieuciążliwych, gdyż są one w planie zdefiniowane jako usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska, w szczególności poza granicami działki budowlanej oraz które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Natomiast z uwagi na znaczną powierzchnię terenów 2U i 3U przewiduje się że mogą tam powstać m.in. ośrodki wypoczynkowe lub hotele wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni zabudowy $\geq 0,5$ ha w granicach form ochrony przyrody, stałe pola kempingowe, zabudowa usługowa (w tym placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe) wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni ≥ 2 ha w granicach form ochrony

przyrody lub parki rozrywki (działalność związana z rekreacją np. pola golfowe) wraz z towarzyszącą infrastrukturą, które są zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Realizacja takich obiektów wymaga przeprowadzenia dodatkowego postępowania „środowiskowego” w celu ustalenia warunków ich lokalizacji z uwzględnieniem wszelkich aspektów ochrony środowiska.

- 2) Zgodnie z § 9 ust. 7 pkt 8) projektu planu miejscowego na terenach 2U i 3U ustala się wysokość budynków i budowli do 10.0 m. Trzeba ponownie zauważyć, że tak wysoka zabudowa doprowadzi do istotnej ingerencji w krajobraz naturalny i zmniejszenia walorów estetycznych terenu, co - zwłaszcza w otoczeniu Wielkopolskiego Parku Narodowego - należy uznać za niedopuszczalne.

Ponadto, zgodnie z postanowieniami art 2 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r., poz. 142 z późn. zm.) [dalej: u.o.p.] ochrona przyrody polega na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody, w tym m.in. dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów', roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową, siedlisk przyrodniczych, siedlisk zagrożonych wyginięciem rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, czy krajobrazu. W związku z tym nie powinny być podejmowane działania pozostające w sprzeczności z podstawowymi założeniami ochrony przyrody.

W orzecznictwie podkreśla się także, że w otulinie parku narodowego można lokalizować tylko takie inwestycje, które dla tego parku nie stwarzają zagrożenia wynikającego z działalności człowieka (tak: Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 kwietnia 2009 r., sygn. akt II OSK 590/08, LEX nr 562867).

Tymczasem tak wysoka zabudowa w bliskiej odległości od parku narodowego, w jego otulinie, może negatywnie wpłynąć na gatunki chronione na tym obszarze i stanowi nadmierną ingerencję w środowisko naturalne.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zabudowa o wysokości do 12m, zgodnie z par. 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jest zaliczana jako „niska”. Przyjęte w planie 10m jest wysokością właściwą dla usytuowania na tym terenie obiektów dwukondygnacyjnych. Nie sposób zgodzić się ze składającymi uwagę, że takie obiekty są nadmiernie wysokie. Zaprojektowane zagospodarowanie i zabudowa, w tym wysokość obiektów budowlanych, zostało ocenione w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zaopiniowane i uzgodnione z organami właściwymi dla ochrony środowiska i przyrody, w tym z dyrektorem WPN, RDOŚ, PPIS, PWIS. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu uzyskały wymagane prawem uzgodnienia właściwych organów, w których kompetencjach jest ochrona przyrody i środowiska, zatem przedstawiona w uwadze opinia jest oceną prywatną, niepotwierdzoną przez obiektywne Instytucje.

- 3) Projekt planu nie uwzględnia nowoczesnych zasad planowania przestrzennego, zmierzających ku ograniczeniu ekspansji terenów przemysłowych oraz usługowych i niewkraczaniu ich na tereny o charakterze mieszkalnym, wypoczynkowym i rekreacyjnym, zwłaszcza na obszarach cennych przyrodniczo bądź w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Planowana - zwłaszcza na terenach 2U i 3U - zabudowa usługowa w istocie dopuszcza powstawanie dużych hal i magazynów, otoczonych wysokimi ogrodzeniami i obsługiwanych przez samochody ciężarowe, co w istotny sposób wpływa zarówno na komfort życia mieszkańców, jak i na dotychczasowe życie przyrody. Nie sposób zrozumieć dążenia organów gminy do zabudowywania każdego skrawka wolnej przestrzeni, zwłaszcza celem poszerzenia funkcji o charakterze uciążliwym, niezgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem tychże terenów. W ten sposób dokonuje się „zamykania” wszelkich naturalnych terenów, na których dotąd swobodnie przemieszczały się zwierzęta (pomiędzy terenem Wielkopolskiego Parku Narodowego, w tym Jeziorem Budzyńskim a Kanałem Mosińskim). Taki sposób postępowania następuje wbrew tendencjom występującym na świecie, które w dobie globalnego kryzysu klimatycznego zmierzają do zachowania jak największych obszarów umożliwiających spokojny rozwój przyrody i ograniczenia ekspansji działań ludzkich. Działanie organów Gminy Mosina w tym kontekście jest całkowicie niezrozumiałe.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Polityka przestrzenna Rzeczypospolitej Polskiej przyjmuje za podstawę działań ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

Przepisy w zakresie ochrony środowiska wskazują zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem wymagań zrównoważonego rozwoju. W ustawie o ochronie przyrody zdefiniowano otulinę jako strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody i wyznaczoną indywidualnie dla formy ochrony przyrody w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. A w odniesieniu do otuliny parku narodowego w art. 11 ustawy ustalono: „1. Na obszarach graniczących z parkiem narodowym wyznacza się otulinę parku narodowego. 2. W otulinie może być utworzona strefa ochronna zwierząt łownych ze względu na potrzebę ochrony zwierząt w parku narodowym.”

W ustawie o ochronie przyrody nie sprecyzowano szczegółowych zasad zagospodarowania tych obszarów, nie wskazano również zakazów jakie powinny tam obowiązywać, a jedynie wskazano na obowiązek uzyskania w procedurze planistycznej uzgodnienia dyrektora parku narodowego w odniesieniu do obszaru parku i jego otuliny. Należy zatem stwierdzić, że skoro opracowując plan miejscowy Burmistrz uzyskał uzgodnienie dyrektora WPN to oznacza, że projekt planu spełnia wymogi ochrony przyrody, w tym spełnia ustawowy wymóg dla otuliny parku narodowego - zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Oznacza to, że sposób realizacji zabudowy, jej gabaryty, wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz zabezpieczenie środowiska są należyte z punktu widzenia ochrony przyrody i nie będą negatywnie oddziaływać na WPN.

- 4) W § 5 ust. 2 projektu planu przewidziano regulacje dotyczące wysokości ogrodzeń, jak również postanowienia dotyczące wielkości reklam i szyldów. Podkreślenia wymaga, iż postanowienia te kolidują z procedowaną aktualnie tzw. uchwałą krajobrazową (tj. uchwałą ustalającą "zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury", tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane") i mogą utrudnić lub wręcz uniemożliwić wdrożenie jej postanowień.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Gmina Mosina przystąpiła do opracowania uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń. Obecnie nie jest jeszcze znany kształt zapisów ustawy krajobrazowej, a prace planistyczne nad planem miejscowym rozpoczęto w 2015 r. i są już na ukończeniu. Zaproponowane w § 5 ust. 2 reklamy to wyłącznie szyldy, które przedstawiają informację o przedsiębiorcy i prowadzonej działalności w miejscu jej wykonywania.

W momencie wejścia w życie uchwały krajobrazowej zapisy planu w tym zakresie tracą moc, co dodatkowo uzupełniono w par. 15 uchwały w ustaleniach dotyczących zasad i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Należy jednak zauważyć, że uchwały krajobrazowe są nowym, fakultatywnym narzędziem regulacyjnym, który niestety dość często jest uchylany przez organy nadzorcze i sądy, stąd zasadne jest uchwalenie regulacji w planie miejscowym na okres przejściowy do wejścia uchwały krajobrazowej. Regulacje w planie wykluczają całkowicie lokalizację reklam niepowiązanych z miejscem wykonywania działalności gospodarczej lub o większych gabarytach.

- 5) W § 14 ust. 4 projektu planu przewidziano możliwość budowy na terenach objętych planem przepompowni ścieków oraz podczyszczalni ścieków, w § 14 ust. 7 projektu planu - lokalizację stacji transformatorowych, a w § 14 ust. 8 projektu planu - lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej. Obiekty te stanowią źródło znaczącej uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości i ich mieszkańców (zwłaszcza przepompownie ścieków niewyposażone w tłocznie ścieków), a także dla zwierząt. W tym zakresie podtrzymujemy argumentację zawartą w pkt 1 i 2 niniejszego pisma.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż uwzględnienie niniejszych uwag co do projektu planu miejscowego jest w pełni uzasadnione.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W obszarach o wysokich walorach przyrodniczych podstawowym warunkiem zabezpieczenia środowiska przed zanieczyszczeniem i ochrony przyrody jest lokalizacja zabudowy podłączonej do sieci kanalizacji sanitarnej. Obiekty, takie jak przepompownie ścieków, podczyszczalnie ścieków są niezbędnymi elementami sieci

kanalizacyjnej dla terenów zabudowy i występują w obszarze planu na wydzielonych terenach o symbolach K oraz dopuszcza się ich lokalizację również na terenach o innym przeznaczeniu. Przepompownia ścieków składa się ze studni, w której umieszczona jest pompa tłocząca ścieki do odcinka sieci, w którym ścieki będą dalej odprowadzane grawitacyjnie, ze spadkiem. Nie ma takich urządzeń, o których jest mowa w uwadze, jak przepompownia niewyposażona w tłocznię ścieków. Podczyszczalnia ścieków jest wymagana dla obiektów generujących ścieki, które nie spełniają norm dla ścieków komunalnych i wymagają wstępnego podczyszczenia na terenie zakładu, na którym są ścieki wytwarzane (np. w myjniach samochodowych podczyszcza się ścieki z osadów piasku i substancji ropopochodnych).

Obiekty, takie jak stacje transformatorowe i stacje bazowe telefonii komórkowej, są niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej. Obiekty infrastruktury technicznej jak stacje transformatorowe i przepompownie ścieków są lokalizowane bezpośrednio przy terenach zabudowy, gdyż zapewniają one jej właściwą obsługę. Uciążliwość takich obiektów jest nieznaczna i najczęściej zamyka się w obrębie ich lokalizacji.

Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju i usług sieci telekomunikacyjnych (Dz.U.2019.2410 ze zm.) plan miejscowy nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (stacji telefonii komórkowej), jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Ustawa o wspieraniu ... określa również, że przeznaczenie terenu na cele zabudowy wielorodzinnej, rolnicze, leśne, usługowe lub produkcyjne nie jest sprzeczne z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu. Ponadto lokalizacja takich obiektów musi spełniać szereg warunków dla zapewnienia bezpieczeństwa w otoczeniu obiektu, o których mowa ustawie o ochronie środowiska.

Składający uwagę wskazują, że obiekty te stanowią źródło znaczącej uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości i ich mieszkańców, a także dla zwierząt, lecz nie podają o jaką uciążliwość chodzi. Biorąc pod uwagę powszechną lokalizację obiektów infrastruktury technicznej w sąsiedztwie zabudowy należy stwierdzić, że wymienione w uwadze obiekty zazwyczaj nie stanowią źródła przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych. Wg raportów o stanie środowiska publikowanych dorocznie przez WIOS nie stwierdzono również przypadków przekroczeń poziomu pól elektromagnetycznych w sąsiedztwie badanych stacji bazowych.

7. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

Uwaga/wniosek dotyczy dz. 138/2, która w planie jest projektowana jako teren 1MN i pozostałe jako 1ZP z czym się nie zgadzam.

Wnioskuje, aby cała działka była jako teren R, gdyż ta działka była zawsze jako teren rolny a przy przekształceniu sąsiednich działek na budowlane przez poprzedniego właściciela była wyznaczona granica do której mogą być działki budowlane i nie ma obecnie celowości wyznaczania terenów budowlanych na tej działce. Poza tym wyznaczenie na tej działce

obszaru 1MN nie jest celowe ze względu iż ta działka nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej a jedynie jest ustanowiona służebność przejazdu przez działkę nr 138/30.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Dla dz. nr 138/32 studium uikzp przewiduje tereny wielofunkcyjnej zabudowy, w ramach której należy wydzielić obszary zieleni.

Działka nr 138/32 jest zlokalizowana na tyłach nieruchomości budowlanych położonych wzdłuż ul. Nad Potokiem i w obecnym układzie drogowym nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, tylko służebność dojazdu przez grunty rolne na dz. nr 138/30, 138/36. Stąd w planie przyjęto możliwość wydzielenia tylko jednej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w ramach terenu 1MN) oraz przeznaczenie pozostałej części działki 138/32 pod zieleni urządzoną.

8. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy tej części działki która jest projektowana jako tereny zieleni otwartej oznaczone symbolem 2R/ZO. Nie zgadzamy się aby na działce będącej naszą własnością był obszar 2R/ZO i jednocześnie wnoszę o zakwalifikowanie tej części działki jako teren R – teren rolny gdyż moja działka graniczy z terenami tak projektowanymi i jednocześnie od 70 lat prowadzona była na tym terenie gospodarka rolna w tym od 50 lat hodowla krów w systemie wolno wybiegowym co wymuszało ogrodzenie terenu ogrodzeniem elektrycznym. Przeznaczenie tego terenu na 2R/ZO ograniczy możliwość hodowli krów w systemie wolno wybiegowym.

Jednocześnie wnioskuję o powiększenie terenu 2RM o 100% w kierunku zachodnim gdyż znajduje się tam piwnica ziemna (od min. 80 lat) oraz były tam kiedyś budynki, po których zostały obecnie fundamenty. Na tym obszarze mamy plany rozbudować obecna oborę która wymaga remontu oraz wiatę do składowania słomy i siana.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ustalone w planie przeznaczenie terenów R/ZO - tereny rolnicze lub zieleni naturalnej pozwala na utrzymanie prowadzonej działalności rolniczej (grunty orne) w dotychczasowym kształcie. Na przedmiotowym terenie studium uikzp przewiduje tereny łączników ekologicznych, na których dopuszcza się prowadzenie rolniczej działalności produkcyjnej bez prawa zabudowy, gdzie użytkowanie rolnicze jest jedną z alternatyw dotyczących użytkowania terenu wraz z zielenią naturalną.

Prowadzona produkcja – chów bydła może się odbywać na uwięzi, lecz bez lokalizacji ogrodzeń lub tzw. pastuchów elektrycznych. W gospodarstwach ekologicznych dopuszcza się utrzymywanie bydła na uwięzi do 40 sztuk dorosłych bydła, jeśli są spełnione wymagania m.in. zapewnienie okresowego ruchu.

W związku z wynikającym ze studium zakazem zabudowy łączników ekologicznych nie uwzględnia się uwagi w zakresie poszerzenia terenu 2RM.

Zakaz rozbudowy gospodarstwa i lokalizacji ogrodzeń wynika z położenia obszaru w korytarzu ekologicznym zapewniającym powiązanie Wielkopolskiego Parku Narodowego z obszarami Nadleśnictwa Konstantynowa. Korytarz zapewnia możliwość

migracji gatunków roślin i zwierząt, w szczególności dużych zwierząt. Utrzymanie zakazu jest zatem elementem ochrony przyrody w obszarze otuliny WPN.

Należy zauważyć, że plan odnosi się do przyszłego zagospodarowania terenów, natomiast elementy zagospodarowania istniejące, w tym ogrodzenia elektryczne lub piwnica ziemna, zgodnie z art. 35 ustawy pizp mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.