

Projekt

z dnia 14 października 2021 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 2021 r.

w sprawie 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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina – etap II, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, uchwalonego uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r.

2. Plan obejmuje obszar w zachodniej części gminy Mosina, położony pomiędzy Kanałem Mosińskim a drogą wojewódzką nr 431, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 169 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina – etap II”, opracowany w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, przy czym obie funkcje mogą być lokalizowane w budynku oddzielnie lub łącznie;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym na terenach MN/U – należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono lokal mieszkalny oraz lokal usługowy o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu zajmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które stanowią podstawę do podziału nieruchomości;

- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej mogą się znajdować budynki lub inne obiekty ustalone w planie;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której stycznie należy lokalizować zewnętrzną ścianę nowego budynku, z dopuszczeniem częściowego wycofania elewacji, a w szczególnych przypadkach z dopuszczeniem lokalizacji budynku stycznego z obowiązującą linią zabudowy w 1 punkcie;
- 9) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, zlokalizowane na działce budowlanej, wyznaczone przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć 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;
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu, oznaczone barwą i symbolem literowym, zgodnie z legendą na rysunku planu;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) granice archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej;
- 7) szpalery drzew;
- 8) pasy wolne od zabudowy wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) granicę administracyjną miasta Mosina;
- 2) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
 - a) średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - b) wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- 3) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- 4) zasięg złóż;
- 5) granice terenu i obszaru górniczego;
- 6) granicę Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 7) granicę otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 8) granice obszarów Natura 2000:
 - specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Rogalińska” PLH300017,
 - obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Ostoja Wielkopolska” PLH300010;

- 9) zasięg strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo;
- 10) zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra);
- 11) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

3. Ustalenia niewymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM**;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**;
- 7) tereny rolnicze lub zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R/ZO**;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS/ZO**;
- 9) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 14) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
- 15) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 16) tereny infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**.

2. Tereny położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczono na rysunku planu symbolem odpowiednim dla przeznaczenia, zgodnie z ust. 1, oraz symbolem **ZZ**.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 10-16, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

1) w odniesieniu do linii zabudowy:

- a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b-e,
- b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w granicach danego terenu mogą być sytuowane z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, poniżej parteru budynku,
 - balkony, zadaszenia i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
- c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, przebudowę, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

- d) dopuszcza się wycofanie względem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb działki budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - e) dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnikowych dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:
- a) zachowanie, przebudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, w tym linii zabudowy,
 - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
- 3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej o szerokości nie większej niż 16 m w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4 m w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) dachy strome w odcieniach ceglastych, czerwieni, szarości lub czarnej;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych oraz odcieni: niebieskiego, fioletowego;
- 6) kolory barier drogowych, słupków i latarni: odcienie szarości lub czarny.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra)”;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem częściowo w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego, w tym w szczególności:
 - a) ochronę gatunków roślin i zwierząt wskazanych w przepisach odrębnych,
 - b) zachowanie korytarza ekologicznego dla migracji gatunków,
 - c) zakaz eksploatacji kruszywa,
 - d) rekultywację terenów zdegradowanych – przywrócenie do stanu pierwotnego:
 - tj. rolniczego użytkowania terenu z zakazem lokalizacji stawów i innych zbiorników wodnych,
 - wypełnienie wykopu gruntem rodzimym lub zbliżonym do rodzimego,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących dominanty przestrzenne, tj. o wysokości powyżej 20 m n.p.t.;
- 3) 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 rozwiązań zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 5) zapewnienie dostępu do Kanału Mosińskiego i rzeki Samicy na terenach **WS/ZO/ZZ** i **WS/ZO**, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 7) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy przy czym dopuszcza się stosowanie:

- a) kotłów na paliwo stałe o wysokiej sprawności,
- b) instalacji odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) U – w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji oświatowej jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) U – w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - f) U – w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej;

10) na terenach U:

- a) zakaz lokalizacji:
 - zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzoną działalnością w sposób, który nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie będzie negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych;
- 11) zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów komunikacyjnych oraz U na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, w tym zakresie dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleni izolacyjną, także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg;

12) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc parkingowych, dojeżdż i dojazdów w obszarach stanowiących powierzchnie terenu biologicznie czynną,
 - b) miejsc parkingowych na terenach: **ZP, WS/ZO, WS/ZO/ZZ, R, R/ZO, IT.**
2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) lokalizację zieleni dla podkreślenia struktury przestrzennej oraz podziałów funkcjonalnych i własnościowych na terenach U;
 - 2) lokalizację szpalerów drzew w pasach drogowych, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) ogrodzenia ażurowe na terenach:
 - a) **MN, MN/U, RM, E, K, ZP**, o wysokości do 1,8 m od poziomu terenu, przy czym dla boisk sportowych dopuszcza się ogrodzenia wyższe,
 - b) **U** o wysokości do 2,2 m od poziomu terenu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 11;
 - 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

5) zakaz lokalizacji reklam z zastrzeżeniem pkt. 6 i 7 oraz z wyłączeniem :

- a) na terenach **MN** i **MN/U** – szyldów lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 1,5 m² albo w formie liter przestrzennych o wysokości nie większej niż 0,5 m i długości napisu do 2 m,
- b) na terenie **1U** – szyldów lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji albo w formie liter przestrzennych o wysokości nie większej niż 0,5 m i długości napisu do 4 m,
- c) 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,
 - nie więcej niż dwóch masztów flagowych o wysokości do 8 m na działce budowlanej;

6) dopuszczenie lokalizacji:

- a) reklam w wiatach przystankowych na terenach: **KD-G, KD-Z, KD-L,**
- b) słupów ogłoszeniowych o wysokości do 4 m na terenach: **KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW, ZP, U, IT;**

7) dopuszczenie lokalizacji reklam, o których mowa w pkt 5 i 6 od strony drogi wojewódzkiej nr 431 wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla dróg publicznych oraz w sposób niepowodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, takich jak: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności lub oślnienie.

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

1) ustala się ochronę konserwatorską dla:

a) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

- dom mieszkalny, ul. Wiejska 13, XIX/XX w., dz. nr 161/3,
- dom mieszkalny, ul. Wiejska 37, I kon. XIX w., dz. nr 155/2,
- stodoła, ul. Wiejska 59 połowa XIX w., dz. nr 145/4;

b) zabytków archeologicznych na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 56-26 o numerach: 44, 45, 46, 47, 48, 128, 129, 130, 131, 132, 145, 147, 148, 171, 220, 222, 223, oznaczonych na rysunku planu;

2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- a) zachowanie obiektów zabytkowych, w tym ich konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,
- b) nakaz zachowania elementów stanowiących o walorach zabytkowych obiektów, takich, jak konstrukcja szachulcowa, drewniana weranda, okiennice, elewacje ceglane, ozdobne dekoracje architektoniczne,
- c) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy obiektów zabytkowych,
- d) dopuszczenie rozbiórki budynków po ich wykreśleniu z gminnej ewidencji zabytków,
- e) nakaz uzgadniania prac remontowych, restauratorskich, konserwatorskich i innych prac budowlanych mogących wpłynąć na zmianę wyglądu elewacji, kubatury budynku, kształtu dachu, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej przez właściwego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach wyznaczonej na rysunku planu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:

- a) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
- b) uzyskanie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury, w szczególności służących do nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku;
- 2) tablic informacyjnych.

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

1) lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
- b) urzędzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:

- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
- b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
- d) oczek wodnych,
- e) wiat garażowych lub ogrodowych;

3) powierzchnię zabudowy działki do 30%, lecz nie więcej niż 300 m²;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;

5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:

- a) budynki mieszkalne – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy;
- b) budynki gospodarczo-garażowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5 m do kalenicy,
- c) wiaty do 4 m;

7) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 1 m nad poziomem terenu;

8) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50° z dopuszczeniem dachu stromego o kącie nachylenia od 20° do 40° dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **2MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem przebudowy i remontu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń budowlanych;
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) I kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych;
- 3) powierzchnię zabudowy terenu do 26%;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,52;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy;
 - 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
 - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 540 m².

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: 1MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 14MN/U, 16MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
- b) budynków, o których mowa w lit. a jako wolnostojących, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
- c) wyłącznie usług nieuciążliwych,
- d) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:

- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
- b) I kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
- c) oczek wodnych,
- d) wiat garażowych lub ogrodowych;

3) powierzchnię zabudowy działki do 30%, lecz nie więcej niż 350 m²;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;

5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 35% działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:

- a) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m do kalenicy;
- b) budynki gospodarczo-garażowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
- c) wiat – do 5 m;

7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°, z dopuszczeniem dachu stromego o kącie nachylenia od 20° do 40° dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

4. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem 2MN/U, 3MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych,
- b) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
- c) wyłącznie usług nieuciążliwych,
- d) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
- b) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
- c) oczek wodnych,
- d) wiat garażowych lub ogrodowych;

3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;

4) powierzchnię zabudowy działki do 50% lecz nie więcej niż 600 m²;

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

6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:

- a) budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 11,5 m do kalenicy;
- b) budynki gospodarczo-garażowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
- c) wiat – do 5 m;

8) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50° z dopuszczeniem dachu o kącie nachylenia do 30° dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: 4MN/U, 7MN/U, 10MN/U, 13MN/U, 15MN/U, 17MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
- b) budynków usługowych,
- c) budynków, o których mowa w lit. a i b jako wolnostojących, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
- d) wyłącznie usług nieuciążliwych,
- e) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:

- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
 - b) I kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
 - c) oczek wodnych,
 - d) wiat garażowych lub ogrodowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
 - 4) powierzchnię zabudowy działki do 50% lecz nie więcej niż 600 m²;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1;
 - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m do kalenicy;
 - b) budynki gospodarczo-garażowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy;
 - c) wiat – do 5 m;
 - 8) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50° z dopuszczeniem dachu stromego o kącie nachylenia od 20° do 40° dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów. obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

6. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem 1U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych wolnostojących w zakresie usług nieuciążliwych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wbudowanego mieszkania, stanowiącego nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) I kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²,
 - b) przedsięwzięć i obiektów, które są objęte zakazami obowiązującymi w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) powierzchnię zabudowy działki do 40%;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;



7) dachy płaskie albo strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50° z dopuszczeniem dachu stromeo o kącie nachylenia od 20° do 40° dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;

8) wysokość:

a) budynku usługowego do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,

b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m,

c) wiat – nie większą niż 5 m;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojeżdż i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

7. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **2U** i **3U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

a) budynków i budowli usługowych, w zakresie usług: rekreacji, turystyki, sportu, oświaty, zdrowia, kultury, pomocy społecznej, handlu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,

b) budynków wolnostojących,

c) urządzeń budowlanych;

2) 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,

b) I kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,

c) stawów lub zbiorników wodnych, z zastrzeżeniem §10 pkt 5,

d) rowów melioracyjnych i urządzeń drenarskich w ramach przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci;

3) zakaz lokalizacji:

a) budynków lub lokali mieszkalnych,

b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²,

c) przedsięwzięć i obiektów, które są objęte zakazami obowiązującymi w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) powierzchnię zabudowy działki do 40%;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;

7) dachy płaskie albo strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 30°;

8) wysokość:

a) budynków do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,

b) budowli – nie większą niż 10 m,

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojeżdż i dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej.

8. Na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonym symbolem **IRM**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację zabudowy zagrodowej, w tym:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
- b) jednego budynku gospodarczego,
- c) jednej stodoły,
- d) jednego garażu,
- e) budowli rolniczych,
- f) budynków, o których mowa w pkt 1 lit. a-d jako wolnostojących,
- g) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji i kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych;

3) powierzchnię zabudowy działki lub terenu do 35,5%;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,355;

5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;

6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, przy czym dla stodoły dopuszcza się dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° lub dachy lukowe;

7) wysokość:

- a) budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
- b) budynku gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 9 m,
- c) garażu i stodoły – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m,
- d) budowli rolniczych – nie większą niż 9 m;

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

9. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami **2RM**, **3RM** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem rozbudowy,

2) lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) budynków gospodarczych,
- c) magazynów na płody i sprzęt rolniczy,
- d) budowli rolniczych,
- e) garaży,
- f) budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a-e jako wolnostojących, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
- g) urządzeń budowlanych;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) usług agroturystycznych,
- b) i kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,

4) powierzchnię zabudowy działki do 40%;

- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
- 8) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
 - b) budynków gospodarczych, magazynów oraz budynków usług agroturystycznych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - c) garaży – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8 m,
 - d) budowli rolniczych i agroturystycznych – nie większą niż 10 m.

10. Na terenach rolniczych, oznaczonych symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie użytkowania rolniczego terenu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nieutwardzonych dróg do obsługi gruntów rolnych,
 - b) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) budowli rolniczych.

11. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) obiekty sportowo-rekreacyjne o wysokości do 6 m,
 - d) oczek wodnych;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 60%;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc postojowych.

12. Na terenach rolniczych lub zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami: **1R/ZO, 2R/ZO, 3R/ZO, 4R/ZO, 5R/ZO, 6R/ZO, 7R/ZO, 8R/ZO** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie:
 - a) rolniczego użytkowania terenu, w tym łąk,
 - b) zieleni naturalnej, w tym zadrzewień o charakterze śródpolnym, krajobrazowym i nadwodnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nieutwardzonych dróg do obsługi gruntów rolnych,
 - b) nowych zadrzewień śródpolnych,

c) ciągów pieszych lub rowerowych, przy czym na terenach **1R/ZO, 2R/ZO, 3R/ZO** wyłącznie ciągów nieutwardzonych,

d) obiektów małej architektury, wyłącznie na terenach **4R/ZO, 5R/ZO, 6R/ZO, 7R/ZO, 8R/ZO,**

e) wyłącznie na terenach **4R/ZO i 5R/ZO** – zbiorników retencyjnych o naturalnie ukształtowanym brzegu i powierzchni lustra wody do 300 m² do czasowego przetrzymywania oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, z zastrzeżeniem §10 pkt 5;

3) zakaz lokalizacji:

a) obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej

b) miejsc składowania mas ziemnych,

c) ogrodzeń;

4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 90% działki budowlanej.

13. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami: **1WS/ZO, 2WS/ZO, 3WS/ZO** oraz na terenach wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: **4WS/ZO/ZZ, 5WS/ZO/ZZ, 6WS/ZO/ZZ, 7WS/ZO/ZZ** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zachowanie i utrzymanie koryta Kanału Mosińskiego oraz rzeki Samicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowanie zieleni naturalnej, w tym zieleni łąk oraz zadrzewień o charakterze krajobrazowym i nadwodnym;

3) lokalizację urządzeń wodnych;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) ciągów pieszych lub rowerowych, w tym kładek pieszych lub rowerowych,

b) obiektów małej architektury;

5) zakaz lokalizacji budynków i ogrodzeń;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% działki budowlanej.

14. Na terenie drogi publicznej klasy głównej, oznaczonym symbolem **KD-G**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,

b) zieleni przydrożnej,

c) skrzyżowania typu rondo na połączeniu z drogami **4KD-L i 5KD-L**.

15. Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonym symbolem **KD-Z**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację infrastruktury drogowej, w powiązaniu z zagospodarowaniem pasa drogowego położonego poza granicą obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
- b) zieleni przydrożnej.

16. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L** oraz na terenach dróg publicznych klasy lokalnej położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: **6KD-L/ZZ, 7KD-L/ZZ, 8KD-L/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) przepraw mostowych na Kanale Mosińskim i rzece Samica,
- c) szpalerów drzew na terenach: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L i 4KD-L**;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
- b) zieleni przydrożnej,
- c) skrzyżowania typu rondo na połączeniu drogi **KD-G** z drogami **4KD-L** i **5KD-L**.

17. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;

2) zakończenie dróg o symbolach: **2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 11KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D** placem do zawracania pojazdów;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszczenie lokalizacji:

- a) ścieżek rowerowych,
- b) zieleni przydrożnej,
- c) miejsc parkingowych.

18. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;

2) zakończenie dróg o symbolach: **3KDW, 4KDW, 6KDW, 8KDW** placem do zawracania pojazdów;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszczenie lokalizacji:

- a) zieleni przydrożnej,
- b) miejsc parkingowych.

19. Na terenach infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczonych symbolami: **1K, 2K, 3K**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności przepompowni ścieków;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 10%;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m.

20. Na terenach infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonych symbolami: **1E, 2E**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności małogabarytowej stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 10%;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 5 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia do 30°.

21. Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami: **1IT, 2IT**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) chodnika lub ścieżki rowerowej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0 %.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **WS/ZO/ZZ, KD-L/ZZ** na rysunku planu oznaczono zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
 - a) średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - b) wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 2) na rysunku planu oznaczono zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- 3) na obszarach o których mowa w pkt 1 obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie terenów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów lub części terenów o symbolach: **1U, 2U, 3U, 9ZP, 10ZP, 8R/ZO, 6WS/ZO/ZZ, 7WS/ZO/ZZ, KD-G, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L/ZZ, 17KD-D, 1K** położenia, ograniczeń i zakazów obowiązujących w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w obszarze objętym planem występują następujące granice udokumentowanych złóż:
 - a) węgla brunatnego „Mosina”,
 - b) kruszywa naturalnego „Krosinko BW”;
- 7) na rysunku planu oznaczono granice:
 - a) terenu górniczego,
 - b) obszaru górniczego.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scalaniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz:

a) minimalną powierzchnię działek na terenach:

- 1MN i od 3MN do 9MN – 700 m²,
- 2MN – 500 m²,
- 1MN/U i od 4MN/U do 17MN/U – 1000 m²,
- 2MN/U i 3MN/U – 800 m²,
- 1U – 1000 m²,
- 2U i 3U – 1500 m²

b) minimalną szerokość frontów działek na terenach:

- MN i MN/U – 18 m,
- U – 20 m,

c) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 60°-120°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występowania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV i nn 0,4kV;
- 2) do czasu skablowania napowietrznej linii SN 15kV zachowanie pasów wolnych od zabudowy o szerokości 7,5 m od osi linii na każdą stronę;
- 3) w pasach wolnych od zabudowy zakaz lokalizacji:
 - budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - budowli, takich jak maszty,
 - budowli zagrożonych wybuchem,
 - zadrzewień;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasów wolnych od zabudowy oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii przy spełnieniu przepisów odrębnych;
- 5) nakazuje się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, przy czym przy przebudowie systemu melioracyjnego należy zapewnić rozwiązania zastępcze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) następujące klasy dróg publicznych:

- a) droga klasy głównej, oznaczona symbolem **KD-G**;
- b) drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolami **KD-L** i **KD-L/ZZ**;
- c) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KD-D**;

2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminnym i ponadlokalnym w szczególności poprzez drogi: **KD-G**, **KD-L** i **KD-L/ZZ**;

3) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;

4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:

1) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,

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

c) 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych,

d) 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych, z wyłączeniem inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się: sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych, powierzchni użytkowej usług;

2) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych;

3) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych;

4) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§ 14. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się wyposażenie obszaru objętego planem w sieci infrastruktury technicznej oraz podłączenie do niej terenów, w tym:

1) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;

2) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;

3) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, oraz ich rozbudowę i przebudowę, w szczególności w przypadku, gdy kolidują z planowaną inwestycją.

3. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej;

2) ustala się rozbudowę sieci, docelowo w układzie pierścieniowym.

4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

1) ustala się budowę:

a) sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) przepompowni ścieków na terenach **K**, z dopuszczeniem lokalizację przepompowni ścieków na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 200 m² na pozostałych terenach, z wyłączeniem terenów: **KD-G, WS, WS/ZO, R/ZO**;

- 2) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych ustala się lokalizację podczyszczalni ścieków na terenie zakładu, w którym powstają ścieki.

5. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczonych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych,
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów powierzchniowo wzdłuż ulic i dalej do odbiornika naturalnego (kanał Mosiński, rów), z zastrzeżeniem pkt 4 i §6 ust. 1 pkt 3;
- 4) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniwo fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW, montowanych na budynkach lub wiatach;
- 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej na terenach zabudowy oraz docelową przebudowę istniejących sieci napowietrznych na sieci podziemne, kablowe;
- 3) lokalizację stacji transformatorowych na terenach E, z dopuszczeniem lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolnostojących na pozostałych terenach z wyłączeniem terenów: **KD-G, WS, WS/ZO, R/ZO, R**;
- 4) dla lokalizacji stacji małogabarytowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
 - c) dach płaski,
 - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 6) dopuszczenie wykonania oświetlenia ulicznego w pasach drogowych.

8. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią;
- 2) na terenach MN i MN/U dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 15. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń, obiektów małej architektury, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską w Mosinie uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości %.

§ 17. Traci moc uchwała Nr XXIII/202/04 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Krosinko w rejonie ulicy Wiejskiej (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2004 r. Nr 103, poz. 2076).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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



Paweł Miślewczyk
RADCA PRAWNY



Kierownik
Referatu Planowania
Przestrzennego i Budownictwa
Miłosz Sura

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Mosinie

z dnia.....2021 r.

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 z późn. 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 IKD-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. Pozostała 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. Pozostała 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 - tereny rolnicze, 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 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 normatywy 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 Kanałem 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 najbliższej 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 IKD-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 wnoskujemy 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 wolnostojącej 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 jednorodziną.

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 przesuwa się terenu 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 jednorodzinną (w ramach terenu 1MN) oraz przeznaczenie pozostałej części działki 138/32 pod zielenią urządzonej. 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 jednorodzinną w granicach terenu 6MN, dostępnej z drogi 7KDW, a resztę przeznaczono pod zielenią urządzonej (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 sporządzanego 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 przeznaczonej 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 Konstantynowa. 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 każdego 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. 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 wydzielienia 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 dziedziczy 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 cytowane 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 przepisania 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 IRM 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 poszerzenia 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 jednorodzinną 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 ujednoczenia 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 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 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 IMN i IZP 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 IMN 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 IMN) 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 IMN 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 ograniczaniu 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 nieznaczną 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 IMN i pozostałe jako IZP 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 IMN 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 IMN) oraz przeznaczenie pozostałej części działki 138/32 pod zieleń 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 moją 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 wnioskuje 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 orme) 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.

§ 4. 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 czwarty wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 5 sierpnia do 10 września 2021 r. z terminem składania uwag do dnia 27 września 2021 r. Zakres wyłożenia obejmował wyłącznie zmiany wprowadzone w uchwale przez Radę Miejską w Mosinie. W trakcie wyłożenia wpłynęło nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mosinie
z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina – etap II inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania

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

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

- 1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Mosina.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Gminy Mosina.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Mosinie

z dnia.....2021 r.

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi
Krosinko oraz części terenów miasta Mosina – etap II**

Na podstawie art. 67a ust. 1 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska w Mosinie przyjmuje:

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

- 1) dokument elektroniczny GML zgodny ze schematem aplikacyjnym GML struktury zbioru danych przestrzennych, zawierający:
- 2) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w układzie PL-2000,
- 3) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 4) część graficzną planu z nadaną georeferencją w postaci plików GeoTIFF w układzie PL-2000.

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

Uzasadnienie

Uchwałą nr XX/134/15 z dnia 29 października 2015 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina.

Dla przedmiotowego terenu częściowo obowiązuje uchwała nr XXIII/202/04 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Krosinko w rejonie ulicy Wiejskiej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, nr 103, poz. 2076).

Jednocześnie obszar niniejszego planu miejscowego sąsiaduje:

- od strony północnej z terenami objętymi obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowo-usługowych w Mosinie, rej. ul. Krańcowej i Krosinku, rej. ul. Parkowej przyjętym uchwałą Nr VI/65/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28.01.1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, Nr 9, poz. 146) oraz z terenami objętymi obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami: Stęszewską, Zamoyskiego, Piaskową, Wiejską oraz granica Wielkopolskiego Parku Narodowego w miejscowości Krosinko przyjętym uchwałą Nr LXVI/493/06 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 19.10.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, Nr 115 poz.2676),

- od strony wschodniej z terenami objętymi obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usług sportu pomiędzy ul. Konopnickiej a Kanałem Mosińskim w Mosinie, przyjętym uchwałą Nr LXII/503/02 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, Nr 128 poz. 3541),

- od strony południowej z terenami objętymi obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Strzeleckiej i Łaziennej w Mosinie przyjętym uchwałą Nr XXIX/197/12 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28.06.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 3745).

Podstawowym celem opracowania planu miejscowego jest aktualizacja obowiązującego planu miejscowego, wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę, w tym pod zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz ochrona terenów cennych przyrodniczo.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.). W trakcie ww. procedury Burmistrz Gminy Mosina wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu najpierw o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko, a następnie o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanej prognozy.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny nie przedstawił opinii sanitarnej w terminie określonym w zawiadomieniu, co jest równoznaczne z opinią pozytywną.

Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny opinią sanitarną z dnia 4.10.2017 r. nr DN-NS.9012.1501.2017 zaopiniował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. WPWIS wskazał, że "Realizacja założeń dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinna spowodować negatywnego oddziaływania na życie i zdrowie ludzi, jeżeli będzie wykonywana zgodnie z przepisami ochrony środowiska."

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu w opinii z dnia 18.10.2017 r. nr WOO-III.410.807.2017.AM.1 przedstawił swoje uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu dotyczyły: uzupełnienia prognozy o ocenę wpływu: odprowadzenia podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do Kanału Mosińskiego, dopuszczenie przebudowy i rozbudowy Kanału Mosińskiego, rzeki Samicy, eksploatacji kruszywa i lokalizacji zabudowy przemysłowo-usługowej na różnorodność biologiczną i obszary Natura 2000, uporządkowania zapisów uchwały w zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, rozwinięcia ustaleń prognozy w zakresie rozwiązań akustycznych na drodze wojewódzkiej nr

431 i skuteczności ich zastosowania, zaktualizowania podstaw prawnych dla programu ochrony powietrza w zakresie pyłu PM10 oraz ustawy ooś. W oparciu o opinię RDOŚ oraz stanowisko WPN w planie zrezygnowano z wyznaczenia terenu i obszaru górniczego pod eksploatację kruszywa naturalnego, a zapisy planu ograniczono wyłącznie do oznaczenia przebiegu granic terenu i obszaru górniczego zgodnie z przepisami odrębnymi. W pozostałym zakresie skorygowano ustalenia planu i prognozy w oparciu o uwagi w opinii RDOŚ.

Dyrektor Wielkopolskiego Parku Narodowego w postanowieniu nr 17/2017 z dnia 3.10.2017 r. nie uzgodnił projektu planu.

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

Po wprowadzeniu zmian wynikających z treści pisma Dyrektora WPN uzyskano uzgodnienie w postanowieniu nr 3/2018 z dnia 19.03.2018 r.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że ”przyjęte w projekcie planu rozwiązania uznaje się za najbardziej właściwe, gdyż ich docelowa realizacja pozwoli na zaspokojenie potrzeb inwestycyjnych, przy jednoczesnym zachowaniu zdolności biologicznych tych terenów oraz wyeliminowaniu możliwości wystąpienia znaczących zmian w zakresie jakości poszczególnych komponentów środowiska. Analiza rozwiązań przyjętych w projekcie mpzp pozwala także założyć, iż ich pełna i docelowa realizacja nie spowoduje wystąpienia negatywnych oddziaływań w odniesieniu do obszarów podlegających ochronie prawnej, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie granic obszaru projektu mpzp.”

W toku procedury nie wystąpił obowiązek uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.) tj. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 30 kwietnia do dnia 23 maja 2018 r., z dyskusją publiczną w dniu 9 maja 2018 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 8 czerwca 2018 r. W trakcie wyłożenia wpłynęło 14 uwag, z czego po rozpatrzeniu przez Burmistrza jedna uwaga została uwzględniona w całości, jedna uwaga została w całości nieuwzględniona, a pozostałe uwagi zostały w części uwzględnione.

W wyniku uwzględnionych uwag wprowadzono zmiany do projektu planu i ponowiono procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie. Ponownie przedłożono projekt do uzgodnienia przez Dyrektora WPN. Dyrektor WPN postanowieniem z dnia 10 grudnia 2018 r. nr 26/2018 odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego z wprowadzonymi zmianami. W związku z powyższym do projektu planu miejscowego wprowadzono zapisy, o których mowa w § 6 pkt 1, pkt 2 i pkt 5 oraz § 9 ust. 14 pkt 1 projektu uchwały. Ostatecznie projekt planu miejscowego został uzgodniony przez Dyrektora WPN postanowieniem nr 4/2019 z dnia 18 kwietnia 2019 r. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu od dnia 7 maja do dnia 30 maja 2019 r., z dyskusją publiczną w dniu 29 maja 2019 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 14 czerwca 2019 r. W trakcie wyłożenia wpłynęło 15 uwag, z czego po rozpatrzeniu przez Burmistrza 1 uwaga została uwzględniona w całości, a 4 uwagi w części, natomiast 10 uwag nie zostało uwzględnionych w całości. Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do uchwały.

W dniu 8 października 2019 r. Rada Miejska podjęła uchwałę nr XIV/114/19 zmieniającą uchwałę nr XX/134/15 z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina, umożliwiając opracowanie planu w 2 etapach.

Dla obszaru wyodrębnionego jako etap I Krosinko ponowiono procedurę planistyczną w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, a plan uchwalono uchwałą Nr XXVII/188/20 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 kwietnia 2020 r. Plan obejmował teren szkoły przy ul. Wiejskiej i Lipowej.

Dla etapu II, obejmującego pozostałą część planu, kontynuowano prace planistyczne. W wyniku uwzględnionych uwag z II wyłożenia do publicznego wglądu wprowadzono zmiany do projektu planu i ponownie przedłożono projekt do uzgodnienia przez Dyrektora WPN.

Dyrektor WPN postanowieniem nr 8/2020 z dnia 22.09.2020 r. uzgodnił warunkowo projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Warunki uzgodnienia dotyczyły zasad kształtowania zabudowy na terenie 1RM, odsunięcia zabudowy od kanału Mosińskiego (teren 3U), korekty zapisów dotyczących terenu 18MN/U, wyłączenie możliwości lokalizacji stacji paliw na terenie 1U. Po wprowadzeniu zmian w projekcie i prognozie przedłożono projekt do kolejnego uzgodnienia z WPN, przedkładając wyjaśnienia dotyczące przyjętych w planie rozwiązań. Dyrektor WPN nie przedłożył odpowiedzi we wskazanym terminie, co stanowi uzgodnienie projektu zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu od dnia 02.02.2021 do dnia 26.02.2021 r., z dyskusją publiczną w dniu 17.02.2021 r. zorganizowaną online oraz możliwością składania uwag do dnia 15.03.2021 r. W trakcie wyłożenia wpłynęło 8 uwag. Burmistrz rozstrzygnął uwagi, 3 uwagi częściowo uwzględnił, a pozostałe odrzucił.

Na sesji nr XLV/21 w dniu 27 maja 2021 r. Rada Miejska w Mosinie wprowadziła zmiany dotyczące obszarów oznaczonych w planie symbolami 2U i 3U. Zamiany dotyczyły zwiększenia minimalnej powierzchni działek z 1 000 m² do 1 500 m² oraz zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 25%. Zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy zmiany dokonane przez Radę Miejską w Mosinie wymagają ponowienia czynności procedury planistycznej w zakresie niezbędnym do dokonania zmian, w tym przypadku wymagają ponowienia wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w części objętej zmianami wprowadzonymi przez Radę Miejską w Mosinie został kolejny raz wyłożony do publicznego wglądu od dnia 5 sierpnia do 10 września 2021 r., z dyskusją publiczną w dniu 6 września 2021 r. zorganizowaną online oraz możliwością składania uwag do dnia 27 września 2021 r. W trakcie wyłożenia wpłynęła nie wpłynęła żadna uwaga.

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

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy;
 - 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
 - 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.
- Odnoszą się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o łącznej powierzchni 169 ha, zlokalizowany w zachodniej części gminy Mosina, we wsi Krosinko oraz na części miasta Mosina, w obszarze między Kanałem Mosińskim a drogą wojewódzką nr 431. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 3) tereny zabudowy usługowej;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) tereny rolnicze;
- 6) tereny zieleni urządzonej;
- 7) tereny rolnicze lub zieleni naturalnej;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni naturalnej;
- 9) tereny dróg publicznych: klasy głównej, klasy lokalnej, klasy dojazdowej;
- 10) tereny dróg wewnętrznych;
- 11) tereny infrastruktury technicznej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących

zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, przyjętym uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r. dla obszaru opracowania planu miejscowego wyznaczone zostały kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej (A4_G);
- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (F1_R),
- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza obszarem zwartej jednostki osadniczej (RZ);
- tereny zabudowy usługowej (F1_UZ);
- tereny zieleni urządzonej (A4_ZU2);
- drogi 04KD-G,
- tereny: lasów, rolnicze, wód powierzchniowych, łączników ekologicznych oraz tereny wód powierzchniowych.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Zachowany zostaje podstawowy podział na strefy zabudowy techniczno-przemysłowej oraz strefy zabudowy wiejskiej. Funkcje, skala i charakter zabudowy nawiązują do istniejących zespołów zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie w obszarze planu. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o istniejącą drogę wojewódzką nr 431 (ul. Wiejska i M. Konopnickiej), oraz drogi gminne, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów zabudowy.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy 6 uchwały.

Wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) uregulowano w §7 uchwały, wskazując do ochrony obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz zabytki archeologiczne w zasięgu objętym archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej.

Zaplanowanie terenów zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały. Na rysunku planu wyznaczono również zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią raz na 100 lat ($p=10\%$) oraz zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$). Dla obszarów zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu oraz przepisy prawa wodnego. W planie wskazano również położenie obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra)” oraz zasięg strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo obejmujący wschodnią część planu. Dla strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody Mosina-Krajkowo obowiązują ograniczenia w zabudowie zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z Rozporządzeniem Dyrektora RZGW w Poznaniu z dnia 9.08.2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody... .

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych, wód publicznych. Na gruntach Gminy Mosina zaplanowano rozbudowę szkoły w Krosinku, tereny: zabudowy usługowej (U), zieleni urządzonej i naturalnej (ZP i ZO), rolnicze (R), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN/U). Grunty prywatne przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, usługową, zabudowę zagrodową, zielen

urządzoną, układ komunikacyjny oraz infrastrukturę techniczną. Tereny prywatne położone w zasięgu wyznaczonego w studium łącznika ekologicznego przeznaczono pod zieleń naturalną, wody powierzchniowe, tereny rolnicze, zalesienia oraz lasy. Teren górniczy wyznaczono na dz. nr 132/3 zgodnie z zasięgiem złoża kruszywa naturalnego „Krosinko BW” oraz zgodnie z wydaną decyzją Starosty Powiatu Poznańskiego nr WŚ.X.7512-3/10 z dn. 7.04.2010 r. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego rozważono wnioski zarówno osób prywatnych jak i organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego. To samo dotyczy uwag złożonych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

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

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na innych terenach.

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

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub usługowymi wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Obszar obsługuje indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest również obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową nr 651, której trasa przebiega w drodze wojewódzkiej nr 431. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy). Istniejące ulice oraz wyznaczone publiczne ciągi komunikacyjne stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy).

Uchwała stanowi częściową realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją zabudowy o takim samym przeznaczeniu na wydzielonych już działkach budowlanych. W obszarze planu wyznaczono również nowe tereny przeznaczone pod zabudowę poza wykształconymi zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi.

W „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej uchwałą nr IX/51/11 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 marca 2011 r. zapisano, że obowiązujące na terenie Gminy Mosina miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne. Dodatkowo nie wskazano obszarów do opracowania planów miejscowych i nie odniesiono się do obszaru objętego niniejszym planem. Przystąpienie do opracowania planu nie wynikało z analizy zawartej w ww. uchwale.

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

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

- wzrost podatku od nieruchomości – powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków;
- wpływy z opłaty adiacenckiej;
- wpływy z podatku od czynności cywilno – prawnych;
- wpływy z opłaty planistycznej;
- wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne (drogi, ciągi pieszo-rowerowe);
- koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej;

- koszty założenia i utrzymania terenów sportu i rekreacji;
- wpływów ze sprzedaży terenów gminnych.

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

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Mosinie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

Z up. Burmistrza
Tukowia
Tomasz Łukowiak
Zastępca Burmistrza