

**Uchwała nr/23
Rady Miejskiej w Mosinie
z dnia 2023 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

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

2. Plan obejmuje obszar w południowej części gminy Mosina, położony między kompleksem leśnym na północy a granicą Gminy Mosina na południu, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 466,3 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

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

- 7) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które stanowią podstawę do podziału nieruchomości;
- 8) 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;
- 9) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 10) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których część pełna zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni ogrodzenia;
- 11) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 12) 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;
- 13) urządzeniach infrastruktury drogowej – należy przez to rozumieć elementy drogi i urządzenia z nią związane, wynikające z funkcji drogi;
- 14) usługach rzemieślniczych - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym związaną z wytwarzaniem produktów, bez zastosowania metod przemysłowych.

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

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

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

- 1) granicę administracyjną gminy Mosina;
- 2) zasięg złóż;
- 3) zasięg terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;
- 4) zasięg Rogalińskiego Parku Krajobrazowego;
- 5) granica obszarów Natura 2000:
 - specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Rogalińska” PLB300017,
 - obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Rogalińska Dolina Warty” PLH300012;
- 6) zasięg strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo;
- 7) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

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

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

- 1) **1MN - 18MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ;

- 2) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **1MN/U - 9MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 4) **1RM - 7RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) **U/US** - teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji;
- 6) **1R - 10R** - tereny rolnicze;
- 7) **P** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 8) **PEF** – teren elektrowni słonecznej;
- 9) **1ZP - 10ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 10) **1RZ - 6RZ** - tereny rolnicze - łąki;
- 11) **1ZL - 13ZL** - tereny lasów i zalesień;
- 12) **1WS - 7WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) **KD-Z** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 14) **KD-L** - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 15) **1KD-D - 4KD-D** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) **1KDW_{xr} i 2KDW_{xr}** - tereny samorządowych ciągów pieszo-rowerowych;
- 17) **1KDW - 20KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 18) **E** - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 19) **1K - 7K** - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - d,
 - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w granicach danego terenu mogą być sytuowane z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy,
 - balkony, zadaszenia i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, przebudowę, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - d) obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy dla:
 - budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - rozbudowy budynków istniejących, odsuniętych od obowiązującej linii zabudowy;
- 2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:
 - a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, przy czym dla nadbudowy i rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, w tym linii zabudowy,
 - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy nadbudowie i rozbudowie;
- 3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
 - a) na terenach **1RM - 5RM** budynku przylegającego swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce,

- b) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4 m w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) dachy strome w odcieniach ceglanych, czerwieni, szarości lub czarnej;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, z wyłączeniem terenów **1ZL-13ZL, 1WS - 7WS i 6RZ**.

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

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

- f) **U/US** - w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - g) **U/US** - w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej;
- 10) na terenie **P**:
- a) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - b) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzoną działalnością w sposób, który nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie będzie negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych;
- 11) zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów komunikacyjnych oraz **P** na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, w tym zakresie dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń izolacyjną, a także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg;
- 12) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnie biologicznie czynną oraz na terenach: **ZP, WS, RZ, R**;
- 13) na terenach **RM i R**:
- a) gospodarowanie nawozami naturalnymi, w tym zastosowanie płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych oraz w pomieszczeniach inwentarskich w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przechowywanie produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych z zachowaniem odległości od zabudowań, granic działki i studni, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) stosowanie szczelnych nawierzchni w pomieszczeniach i na wyznaczonych miejscach postoju oraz garażowania maszyn rolniczych.
2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) ogrodzenia ażurowe na terenach:
 - a) **MN, MW, MN/U, RM, E, K, ZP, U/US** o wysokości do 1,8 m od poziomu terenu, przy czym dla boisk sportowych dopuszcza się ogrodzenia wyższe,
 - b) **P i PEF** o wysokości do 2,2 m od poziomu terenu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 11;
 - 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 3) zakaz lokalizacji reklam z zastrzeżeniem pkt. 5 oraz z wyłączeniem:
 - a) na terenach **RM, MN, MW i MN/U** – szyldów lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 2 m² albo w formie liter przestrzennych o wysokości nie większej niż 0,5 m i długości napisu do 2 m,
 - b) na terenach **U/US i P** w formie:
 - 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 6 m² i o wysokości do 5 m,
 - nie więcej niż dwóch masztów flagowych o wysokości do 6 m na działce budowlanej;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:

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

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

- 1) ustala się ochronę konserwatorską dla:
 - a) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
 - szkoła Żabinko nr 10, początek XX w. dz. nr 325/1,
 - dom mieszkalny Żabinko nr 13, 2 połowa XIX w., dz. nr 303,
 - dom mieszkalny Żabinko nr 14, 2 połowa XIX w., dz. nr 302,
 - dom mieszkalny Żabinko nr 37, 1 połowa XIX w., dz. nr 256/6,
 - Żabinko– cmentarz ewangelicki, 1 poł. XIX w., dz. nr 86/2,
 - b) zabytków archeologicznych na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 56-27 o numerach: 113, 114, oraz nr AZP 57-27 o numerach: 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - a) prace pielęgnacyjne na terenie zabytkowego cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie obiektów zabytkowych, w tym ich konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,
 - c) nakaz zachowania elementów stanowiących o walorach zabytkowych obiektów, takich, jak konstrukcja szachulcowa, drewniana weranda, okiennice, elewacje ceglane, ozdobne dekoracje architektoniczne,
 - d) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy obiektów zabytkowych,
 - e) dopuszczenie rozbiórki budynków po ich wykreśleniu z gminnej ewidencji zabytków,
 - f) nakaz uzgadniania prac remontowych, restauratorskich, konserwatorskich i innych prac budowlanych mogących wpłynąć na zmianę wyglądu elewacji, kubatury budynku, kształtu dachu, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej przez właściwego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach wyznaczonej na rysunku planu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej nakazuje się:
 - a) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - b) uzyskanie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni do 3 m².

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

- 1) lokalizację:
 - a) maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m² na działce budowlanej, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - b) wiat;
 - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25%, lecz nie więcej niż 400 m²;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,75;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
 - 6) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 11 m do kalenicy;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
 - c) wiat – do 5 m;
 - 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
 - 8) z zastrzeżeniem pkt 9 powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 700 m² – na terenach: **4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 16MN, 17MN, 18MN,**
 - b) 1500 m² – na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 6MN;**
 - 9) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **11MN, 13MN, 14MN, 15MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy: budynku mieszkalnego i budynków gospodarczo-garażowych z dopuszczeniem:
 - a) remontu,
 - b) przebudowy,
 - c) odtworzenia budynków w dotychczasowym obrysie zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wiat ;
 - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 11%;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,3;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
 - 6) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy;
 - b) budynku gospodarczo-garażowego - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,

- c) wiat – do 5 m;
 - 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
 - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
3. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem **MW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących,
 - b) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego,
 - c) wiat;
 - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 15%;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,45;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
 - 6) wysokość:
 - a) nowych budynków mieszkalnych - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,
 - b) istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy rozbudowie - do pięciu kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 18 m,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m,
 - d) wiat – do 4 m;
 - 7) dachy płaskie;
 - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U** 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:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m²,
 - b) wiat;

- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%, lecz nie więcej niż 400 m²;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,05;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% 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 20° do 45°;
 - 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.
5. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem **1MN/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków, o których mowa w pkt 1 lit. a i pkt 2 lit. a jako wolnostojących, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
 - c) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - d) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych i rzemieślniczych,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 100,0 m²,
 - c) wiat;
 - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%, lecz nie więcej niż 400 m²;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,05;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% 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 usługowe lub rzemieślnicze - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
 - c) budynki gospodarczo-garażowe lub usługowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
 - d) wiat – do 5 m;
 - 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
 - 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.

6. Na terenie zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **U/US** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych wolnostojących,
 - b) urządzeń i budowli sportowo-rekreacyjnych,
 - c) boisk sportowych,
 - d) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - e) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) wiat;
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
 - 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;
 - 6) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
 - 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 20°, przy czym dla budynków i hal sportowych dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów, w tym pokryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
 - 8) wysokość:
 - a) budynku usługowego do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
 - b) urządzeń i budowli sportowych – do 12 m,
 - c) wiat – nie większą niż 4 m;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
7. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej, z zastrzeżeniem pkt 3, w tym:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków gospodarczych, inwentarskich,
 - c) magazynów na płody i sprzęt rolniczy,
 - d) budowli rolniczych,
 - e) garaży,
 - f) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budynków i budowli usług agroturystycznych na działce budowlanej,
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nowych obiektów budowlanych na terenie **6RM** w pasie 100 m od linii brzegu Kanału Szymanowo-Grzybno (częściowo poza planem), z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;

- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;
 - 6) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
 - 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
 - 8) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
 - b) budynków: gospodarczych, inwentarskich oraz usług agroturystycznych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - c) garaży – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8 m,
 - d) budowli rolniczych i agroturystycznych - nie większą niż 10 m.
8. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonym symbolem **P** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli produkcyjnych, składów, magazynów,
 - b) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji: budynków i lokali usługowych;
 - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% działki budowlanej;
 - 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 30°;
 - 7) wysokość:
 - a) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) nie większą niż 20 m, przy czym dla budowli, urządzeń, instalacji przemysłowych lub infrastruktury technicznej dopuszcza się nie większą niż 40 m,
 - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej.
9. Na terenie elektrowni słonecznej, oznaczonym symbolem **PEF** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
 - a) instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię o łącznej mocy zainstalowanej nie większej niż 500 MW,
 - b) dróg montażowych oraz technologicznych,
 - c) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,
 - b) kontenerowej stacji elektroenergetycznej SN/WN lub nn/SN;
 - 3) maksymalną powierzchnię instalacji fotowoltaicznej do 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
 - 5) wysokość nie większą niż 6 m, przy czym dla obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej stacji elektroenergetycznej SN/WN – do 20 m;

- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojeżdż, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej.
10. Na terenach rolniczych, oznaczonym symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R 7R, 8R, 9R, 10R** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie użytkowania rolniczego terenu;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) budowli rolniczych o wysokości do 5 m, w tym w szczególności płyt obornikowych, tuneli foliowych,
 - b) stawów o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i głębokości nie większej niż 3 m, z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 3 i przepisów odrębnych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dróg dojazdowych do obsługi gruntów rolnych,
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) nowych obiektów budowlanych na terenach **7R, 8R, 9R 10R** w pasie 100 m od linii brzegu jeziora Baranowskiego (poza planem) i Kanału Szymanowo-Grzybno (częściowo poza planem), z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.
11. Na terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
 - 2) dopuszczenie zachowania rolniczego użytkowania terenów, w tym dróg dojazdowych do obsługi gruntów rolnych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - b) zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe, z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 3 i przepisów odrębnych,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;
 - 5) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc postojowych.
12. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **4ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie pozostałości zabytkowego cmentarza,
 - 2) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych,
 - b) pomników o wysokości do 6 m;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70 % działki budowlanej;
 - 5) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc postojowych.

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

17. Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonym symbolem **KD-L** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację infrastruktury drogowej, jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
 - b) zieleni przydrożnej.

18. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację infrastruktury drogowej, jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ścieżek rowerowych,
 - b) zieleni przydrożnej,
 - c) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
 - d) miejsc parkingowych.

19. Na terenach samorządowych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami: **1KDWxr, 2KDWxr** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację infrastruktury drogowej dla ruchu pieszego lub rowerowego;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

20. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację infrastruktury drogowej, jezdni;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ścieżek rowerowych,
 - b) miejsc parkingowych.

21. Na terenach infrastruktury technicznej- kanalizacja, oznaczonych symbolami: **1K, 2K, 3K, 4K, 5K, 6K, 7K** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji, w szczególności przepompowni ścieków;
 - 2) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m.

22. Na terenie infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonym symbolem **E**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej stacji transformatorowej;
 - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% działki budowlanej;

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

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

- 1) ustala się zasięg terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi o nr 30-12-105-T31, położonego w granicach terenów: **11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 6MN/U, 1ZL, 5ZP, 6ZP, 7ZP, KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 20KDW** zgodnie z rysunkiem planu, w którym obowiązuje:
 - a) ograniczenie dokonywanych prac ziemnych, w tym zakaz wykonywania robót ziemnych i budowlanych mogących spowodować podcięcie stoku i ruch masowy ziemi,
 - b) ochronę istniejącej zieleni,
- 2) dopuszczenie lokalizacji nasadzeń stabilizujących oraz obiektów budowlanych dla zabezpieczenia osuwiska;
- 3) w obszarze objętym planem występuje złożę piasków kwarcowych do produkcji cegły wapienno-piaskowej „Żabinko” o nr PC 2745;
- 4) obszar objęty planem obejmuje koncesja nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Kościan-Śrem” – ważna do dnia 28.03.2047 r.;
- 5) ustala się ochronę ujęcia wody zlokalizowanego na obszarze istniejącego zakładu, na terenie **P**, z dopuszczeniem jego rozbudowy lub likwidacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m, przy czym dopuszcza się mniejszą szerokość frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 60° - 120°.

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

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

- 3) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych, stanowiących przeszkody lotnicze zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego i urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy wyłącznie poza strefą ochronny pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo;
- 5) na terenach **RM, MN, MN/U** i **U/US** zakazuje się lokalizacji usług w zakresie:
 - a) obiektów zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - c) warsztatów blacharskich i lakiernictwa samochodowego,
 - d) stolarni,
 - e) kamieniarstwa, z wyłączeniem terenu **6RM**,
 - f) skupu i magazynowania złomu,
 - g) składów węgla,
 - h) obiektów związanych z przechowywaniem zwłok ludzkich, w szczególności w zakładach pogrzebowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach: **WS, ZL, R, RZ, PEF, ZP, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW, KDWxr, K, E**;
- 7) linią rozgraniczającą terenu **PEF** stanowi granicę strefy ochronnej elektrowni słonecznej, która wyznacza maksymalny zasięg znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń odnawialnych źródeł energii.

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

- 1) następujące klasy dróg publicznych:
 - a) droga klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **KD-Z**;
 - b) droga klasy lokalnej, oznaczona symbolem **KD-L**;
 - c) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KD-D**;
 - 2) powiązanie komunikacyjny obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminnym i ponadlokalnym w szczególności poprzez drogi: **KD-Z, KD-L**;
 - 3) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
 - 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
- 1) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, jednak nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych,
 - c) 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług oświaty i pomocy społecznej,
 - d) 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
 - e) 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych na terenie **P**,
 - f) 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych na terenie **PEF**,z wyłączeniem inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się: sposobu ich użytkowania, liczby lokali

mieszkalnych, powierzchni użytkowej usług lub liczby zatrudnionych na terenach **P** i **U/US**;

- 2) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych;
- 3) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych;
- 4) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
 - 2) lokalizację nowo projektowanych elementów infrastruktury technicznej na terenach: dróg publicznych, dróg wewnętrznych, samorządowych ciągów pieszo-rowerowych, infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich lokalizacji na terenach o innym przeznaczeniu, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
 - 3) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
 - 4) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, oraz rozbudowę i przebudowę, w szczególności w przypadku, gdy koliduje z planowaną inwestycją.
 3. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia z istniejących ujęć wody.
 4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - 1) ustala się budowę:
 - a) sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) przepompowni ścieków na terenach **K** oraz w miejscu oznaczonym na rysunku planu na terenie **1KD-D**, z dopuszczeniem lokalizacji przepompowni ścieków na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 35 m² na pozostałych terenach, z wyłączeniem terenów: **KD-Z, WS, RZ, ZL, R**;
 - 2) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, a wyłącznie na obszarze obrębu Żabinko dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych ustala się lokalizację podczyszczalni ścieków na terenie zakładu, w którym powstają ścieki;
 - 4) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo.
 5. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 3 i 4, w tym:

- 1) budowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - 2) lokalizację przepompowni na terenach **K**, w pasach drogowych, oraz na pozostałych terenach według potrzeb,
 - 3) dopuszczenie lokalizacji zbiorników na wody opadowe, w tym w szczególności na terenach **ZP**;
 - 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczonych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych.
6. Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.
7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
- 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych, montowanych w granicach działki budowlanej;
 - 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej na terenach zabudowy oraz w granicach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego w wykonaniu podziemnym, kablowym;
 - 3) lokalizację stacji transformatorowej na terenie **E**, z dopuszczeniem lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolnostojących na pozostałych terenach zgodnie z pkt 4, z wyłączeniem terenów: **KD-Z, WS, RZ, ZL, R**;
 - 4) dla lokalizacji stacji małogabarytowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
 - c) dach płaski,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% działki budowlanej;
 - 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.
8. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
- 1) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią;
 - 2) na terenach **MN** i **MN/U** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 15. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2023
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia 2023r.

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

Uchwałą nr XX/132/15 z dnia 29 października 2015 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki. Uchwałą objęto grunty o powierzchni 508,6 ha. Na sesji w dniu 28 kwietnia 2022 r. Rada Miejska w Mosinie pojęła uchwałę Nr LXIV/548/2022 umożliwiającą odrębne opracowanie i uchwalanie planu miejscowego dla poszczególnych fragmentów obszaru. Na tej podstawie Burmistrz zdecydował o podziale planu na dwie części. Zasięg obszaru wyodrębnionego jako część A obejmuje grunty w północnej części wsi Żabinko, południowej części wsi Sowiniec i południowej części wsi Sowinki, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 466,3 ha.

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

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

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). W trakcie ww. procedury Burmistrz Gminy Mosina wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.) do Regionalnego

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

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

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

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

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

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

W toku procedury wystąpił obowiązek uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.) tj. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W dniu 07.04.2023 r. Marszałek Województwa Wielkopolskiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele

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

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

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

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 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.

Odnosząc się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje:

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

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

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

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

- tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej (D5_G);
- tereny zabudowy mieszkaniowej (D5_M1, D5_M2);
- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (D5_R, D2_R)
- drogi 18KD-G,
- tereny: lasów, rolnicze, wód powierzchniowych, łączników ekologicznych.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, za wyjątkiem terenu elektrowni słonecznej. W studium bowiem nie wyznaczono obszarów lokalizacji odnawialnych źródeł energii, lecz, niezależnie od ustaleń studium, możliwość wprowadzenia w planie miejscowym inwestycji OZE została uregulowana w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

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

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

Dla tego terenu obowiązują dodatkowo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

oraz lasy. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego rozważono wszystkie wnioski zarówno osób prywatnych jak i organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego. To samo dotyczy uwag złożonych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-wzrost podatku od nieruchomości – powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków;

-wpływy z opłaty adiacenckiej;

-wpływy z podatku od czynności cywilno – prawnych;

-wpływy z opłaty planistycznej;

-wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne (drogi);

-koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej;

-koszty utrzymania terenów usług oraz sportu i rekreacji;

Ustalenia planu nie generują wpływów ze sprzedaży terenów gminnych.

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

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.