

**Projekt**

z dnia 24 lutego 2025 r.

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia ..... 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824), uchwala się, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki – część A, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, uchwalonego uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie, z dnia 25 lutego 2010 r., z wyłączeniem ustaleń planu dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, dla których nie ma zastosowania obowiązek stwierdzenia przez Radę Miejską w Mosinie, że plan nie narusza ustaleń Studium, zgodnie z art. 67 ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

2. Plan obejmuje obszar w południowej części gminy Mosina, położony między kompleksem leśnym na północy a granicą gminy Mosina na południu, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni ok. 465,9 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki – część A”, opracowany w skali 1:2000 wraz z 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 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 połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu zajmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które stanowią podstawę do podziału nieruchomości;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej mogą się znajdować budynki lub inne obiekty ustalone w planie;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 9) ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których część pełna zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni ogrodzenia;
- 10) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, zlokalizowane na działce budowlanej, wyznaczone przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;

- 12) reklamie okazjonalnej – należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe przeznaczone do czasowej promocji wydarzenia, imprezy, akcji, umieszczone w przestrzeni publicznej;
- 13) systemie informacji gminnej – należy przez to rozumieć ujednolicony system informacji, obejmujący tablice, znaki informacyjne i przestrzenne nośniki informacji, stanowiące elementy systemu informacji adresowej, kierunkowej oraz turystycznej, inne niż znaki drogowe
- 14) urządzeniach infrastruktury drogowej – należy przez to rozumieć elementy drogi i urządzenia z nią związane, wynikające z funkcji drogi;
- 15) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym związaną z wytwarzaniem produktów, bez zastosowania metod przemysłowych.

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

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

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

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

7) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

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

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

- 1) **1MN – 20MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **1MN/U – 10MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 4) **1RM – 8RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) **U/US** – teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji;
- 6) **1R – 8R** – tereny rolnicze;
- 7) **P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 8) **1PEF – 5PEF** – tereny elektrowni słonecznej;
- 9) **1ZP – 10ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 10) **1RZ – 6RZ** – tereny rolnicze – łąki;
- 11) **1ZL – 13ZL** – tereny lasów i zalesień;
- 12) **1WS – 6WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) **KD-Z** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 14) **KD-L** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 15) **1KD-D – 4KD-D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) **1KP i 2KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 17) **1KDW – 23KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 18) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 19) **1K – 7K** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja.

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

1) w odniesieniu do linii zabudowy:

a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b–d,

b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w granicach danego terenu mogą być sytuowane z zachowaniem przepisów odrębnych:

- schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy,

- balkony, zadaszenia i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,

c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, przebudowę, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

d) obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy dla:

- budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
- rozbudowy budynków istniejących, odsuniętych od obowiązującej linii zabudowy;

2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:

a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, przy czym dla nadbudowy i rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, w tym linii zabudowy,

b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy nadbudowie i rozbudowie;

3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:

a) na terenach **1RM – 5RM** budynku przylegającego swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce,

b) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4 m w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;

4) dachy strome w odcieniach 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 – 6WS i 6RZ.**

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem częściowo w granicach:

a) Rogalińskiego Parku Krajobrazowego,

b) obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Rogalińska” PLB300017,

- c) obszaru Natura 2000 mającego znaczenie dla Wspólnoty „Rogalińska Dolina Warty” PLH300012;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin” w zakresie ochrony stanu wód i ochrony przed zanieczyszczeniem;
  - 3) uwzględnienie zakazów obowiązujących dla terenów położonych w zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo zgodnie z przepisami rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 3556);
  - 4) w zakresie ochrony gruntu i wód przed zanieczyszczeniem na obiektach takich, jak: drogi, parkingi, tereny przemysłowe, myjnie, warsztaty i komisje samochodowe, stacje kontroli pojazdów, składy, bazy transportowe – w zasięgu strefy uwzględnienie przepisów, o których mowa w pkt 3;
  - 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
  - 6) zapewnienie dostępu do Kanału Szymanowo-Grzybno i rowów, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
  - 8) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
    - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - c) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - d) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
    - e) **U/US** – w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji oświatowej jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- f) **U/US** – w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- g) **U/US** – w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej;

10) na terenie **P**:

- a) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- b) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzoną działalnością w sposób, który nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie będzie negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych;

11) zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów komunikacyjnych oraz **P** na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, w tym zakresie dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń izolacyjną, a także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg;

12) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnie biologicznie czynną oraz na terenach: **ZP, WS, RZ i R**;

13) na terenach **RM i R**:

- a) gospodarowanie nawozami naturalnymi, w tym zastosowanie płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych oraz w pomieszczeniach inwentarskich w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) przechowywanie produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych z zachowaniem odległości od zabudowań, granic działki i studni, określonych w przepisach odrębnych,
- c) stosowanie szczelnych nawierzchni w pomieszczeniach i na wyznaczonych miejscach postoju oraz garażowania maszyn rolniczych.

2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy ogrodzeń:

- a) obszarów zabytkowych,
  - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw,
  - c) zapewniających odpowiednie funkcjonowanie budowli,
  - d) terenów lasów, zgodnie z planem urządzenia lasu,
  - e) terenów związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej,
  - f) terenów, których sposób ogrodzenia wynika z przepisów odrębnych,
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń:
- a) pełnych wykonanych w całości z elementów betonowych lub żelbetowych,
  - b) na terenach **MW**, z wyłączeniem ogrodzeń zabezpieczających wybiegi dla zwierząt, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) na terenach zieleni, z wyłączeniem ogrodzeń zabezpieczających wybiegi dla zwierząt, place zabaw, niską zieleń, ogródki gastronomiczne, obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji reklam z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie lokalizacji reklam wyłącznie w sposób niezasłaniający istotnych elementów i detali architektonicznych, takie jak: gzymsy, obramienia, balustrady, balkony oraz stolarkę okienną i drzwiową, przy czym:
- a) nie więcej niż 2 szyldów na jednego przedsiębiorcę,
  - b) szyldów sytuowanych prostopadle do elewacji budynku:
    - wyłącznie w kondygnacji parteru,
    - o powierzchni nie większej 2 m<sup>2</sup>,
    - wystających poza elewację na odległość nie większą niż 0,8 m,
  - c) szyldów sytuowanych równolegle do elewacji budynku:
    - wyłącznie w kondygnacji parteru,
    - dostosowanych do podziałów elewacji, w tym otworów okiennych lub drzwiowych, gzymsów, balkonów,
    - o powierzchni nie większej 2 m<sup>2</sup>,
    - wystających poza elewację na odległość nie większą niż 0,15 m,
  - d) szyldów zawierających się w powierzchni markizy lub parasola,
  - e) szyldów na ogrodzeniu: o powierzchni nie większej niż format A3, nie wystających ponad ogrodzenie,



f) nie więcej niż jednego szyldu wolnostojącego na działce budowlanej przy wejściu lub wjeździe na nieruchomości:

- o powierzchni nie większej 3 m<sup>2</sup>,
- o wysokości nie większej niż 2 m, przy czym szyld ustawiony w linii ogrodzenia, nie może wystawać ponad jego wysokość.

g) reklam:

- na elementach Systemu Informacji Gminnej,
- na słupach reklamowo-informacyjnych o średnicy od 1 m do 2 m i o wysokości do 4 m,
- okazjonalnych,
- w formie potykacza o łącznej powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,7 m<sup>2</sup> i wysokości do 1 m, eksponowanego w godzinach otwarcia lokalu usługowego w sposób nieograniczający przejścia lub przejazdu,
- na elewacji budynku o powierzchni nie większej 2 m<sup>2</sup>, przy czym reklamy naklejane na szyby witryn lub drzwi lokalu usługowego, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 30% powierzchni szklenia,
- wolnostojących: o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i o wysokości do 3 m przy czym reklama ustawiona w linii ogrodzenia, nie może wystawać ponad jego wysokość.

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

1) ustala się ochronę konserwatorską dla:

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

- szkoła Żabinko nr 10, początek XX w. dz. nr 325/1,
- dom mieszkalny Żabinko nr 13, 2 połowa XIX w., dz. nr 303,
- dom mieszkalny Żabinko nr 14, 2 połowa XIX w., dz. nr 302,
- dom mieszkalny Żabinko nr 23, 1927 r, dz. nr 287,
- dom mieszkalny Żabinko nr 37, 1 połowa XIX w., dz. nr 256/6,
- Żabinko – cmentarz ewangelicki, 1 poł. XIX w., dz. nr 86/2,
- stodoła, koniec XIX w., Żabinko dz. nr 103,

b) zabytków archeologicznych na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 56-27 o numerach: 113, 114, oraz nr AZP 57-27 o numerach: 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, oznaczonych na rysunku planu;

- 2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
- a) prace pielęgnacyjne na terenie zabytkowego cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zachowanie obiektów zabytkowych, w tym ich konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,
  - c) nakaz zachowania elementów stanowiących o walorach zabytkowych obiektów, takich, jak konstrukcja szachulcowa, drewniana weranda, okiennice, elewacje ceglane, ozdobne dekoracje architektoniczne,
  - d) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy obiektów zabytkowych,
  - e) dopuszczenie rozbiórki budynków po ich wykreśleniu z gminnej ewidencji zabytków,
  - f) nakaz uzgadniania prac remontowych, restauratorskich, konserwatorskich i innych prac budowlanych mogących wpłynąć na zmianę wyglądu elewacji, kubatury budynku, kształtu dachu, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej przez właściwego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach wyznaczonej na rysunku planu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej nakazuje się:
- a) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
  - b) uzyskanie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>.

**§ 9.** 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN** i **20MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup> na działce budowlanej, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
  - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 12 pkt 5,
  - c) wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25%, lecz nie więcej niż:
- a) 250 m<sup>2</sup> – na terenach: **4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN i 20MN,**
  - b) 400 m<sup>2</sup> – na terenach: **1MN, 2MN, 3MN i 6MN;**
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,75;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
- 6) wysokość:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy;
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
  - c) wiat – do 5 m;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9 powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
- a) 700 m<sup>2</sup> – na terenach: **4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN i 20MN,**
  - b) 1500 m<sup>2</sup> – na terenach: **1MN, 2MN, 3MN i 6MN;**
- 9) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla dojść i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **11MN, 13MN, 14MN i 15MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy: budynku mieszkalnego i budynków gospodarczo-garażowych z dopuszczeniem:

- a) remontu,
  - b) przebudowy,
  - c) odtworzenia budynków w dotychczasowym obrysie zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 12 pkt 5,
  - b) wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 11%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,3;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
- 6) wysokość:
- a) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy;
  - b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
  - c) wiat – do 5 m;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>, 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, z zastrzeżeniem § 12 pkt 5,
- c) wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 15%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,45;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 6) wysokość:
  - a) nowych budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,
  - b) istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy rozbudowie – do pięciu kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 18 m,
  - c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m,
  - d) wiat – do 4 m;
- 7) dachy płaskie;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, 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** i **10MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
  - b) budynków, o których mowa w lit. a jako wolnostojących, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
  - c) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 12 pkt 5,
  - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m<sup>2</sup>,
  - b) wiat;

- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%, lecz nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,05;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy;
  - b) budynki gospodarczo-garażowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
  - c) wiat – do 5 m;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, 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, z zastrzeżeniem § 12 pkt 5,
  - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków usługowych i rzemieślniczych,
  - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - c) wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%, lecz nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>;

- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,05;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 35% działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy;
  - b) budynki usługowe lub rzemieślnicze – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
  - c) budynki gospodarczo-garażowe lub usługowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
  - d) wiat – do 5 m;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, 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, z zastrzeżeniem § 12 pkt 5,
  - e) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) wiat;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>, 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 i 8RM** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej, z zastrzeżeniem pkt 3, w tym:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
  - b) budynków gospodarczych, inwentarskich,
  - c) magazynów na płody i sprzęt rolniczy,
  - d) budowli rolniczych,
  - e) garaży,
  - f) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 12 pkt 5,
  - b) budynków i budowli usług agroturystycznych na działce budowlanej,
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,



- b) nowych obiektów budowlanych na terenie **6RM** w pasie 100 m od linii brzegu Kanału Szymanowo-Grzybno (częściowo poza planem), z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym dla budynków mieszkalnych o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 8) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
  - b) budynków: gospodarczych, inwentarskich oraz usług agroturystycznych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
  - c) garaży – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8 m,
  - d) budowli rolniczych i agroturystycznych – nie większą niż 10 m.

8. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonym symbolem **P** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków i budowli produkcyjnych, składów, magazynów,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: budynków i lokali usługowych;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% działki budowlanej;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 30°;
- 7) wysokość:
  - a) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) nie większą niż 20 m, przy czym dla budowli, urządzeń, instalacji przemysłowych lub infrastruktury technicznej dopuszcza się nie większą niż 40 m,

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej.

9. Na terenach elektrowni słonecznych, oznaczonych symbolami: **1PEF**, **2PEF**, **3PEF**, **4PEF** i **5PEF** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię o łącznej mocy zainstalowanej nie większej niż 500 MW,
- b) dróg montażowych oraz technologicznych,
- c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,
- b) stacji elektroenergetycznej SN/WN lub nn/SN,
- c) magazynów energii;

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

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 10%;

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

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

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

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

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej.

10. Na terenach rolniczych, oznaczonym symbolami: **1R**, **2R**, **3R**, **4R**, **5R**, **6R**, **7R** i **8R** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zachowanie użytkowania rolniczego terenu;

2) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 3:

- a) budowli rolniczych o wysokości do 5 m, w tym w szczególności płyt obornikowych, tuneli foliowych,

b) stawów o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i głębokości nie większej niż 3 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3 i przepisów odrębnych,

c) sieci infrastruktury technicznej,

d) dróg dojazdowych do obsługi gruntów rolnych,

3) zakaz lokalizacji:

a) budynków,

b) nowych obiektów budowlanych na terenach: **5R, 6R, 7R i 8R** w pasie 100 m od linii brzegu Jeziora Baranowskiego (poza planem) i Kanału Szymanowo-Grzybno (częściowo poza planem), z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.

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

1) zachowanie pozostałości zabytkowego cmentarza,

2) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) ciągów pieszych,

b) pomników o wysokości do 6 m;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% działki budowlanej;

5) zakaz lokalizacji:

- a) budynków,
- b) miejsc postojowych.

13. Na terenach rolniczych – łąkach, oznaczonych symbolami: **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ i 6RZ** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie użytkowania rolniczego terenu lub zieleni naturalnej, w tym łąk i zadrzewień o charakterze śródpolnym, krajobrazowym i nadwodnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) dróg dojazdowych do obsługi gruntów rolnych, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - b) stawów o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i głębokości nie większej niż 3 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3 i przepisów odrębnych;
- 3) na terenie **5RZ i 6RZ**:
  - a) zachowanie istniejących zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych,
  - b) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegu Jeziora Baranowskiego (poza planem) i Kanału Szymanowo-Grzybno (częściowo poza planem), z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 90% działki budowlanej.

14. Na terenach lasów i zalesień, oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL i 13ZL** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
  - b) urządzeń wodnych,
  - c) parkingów leśnych i urządzeń turystycznych,
  - d) infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne;
- 4) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych na terenach: **6ZL, 10ZL, 12ZL i 13ZL** w pasie 100 m od linii brzegu Jeziora Baranowskiego (poza

planem) i Kanału Szymanowo-Grzybno (częściowo poza planem), z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.

15. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS i 6WS** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejących wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) przepustu, kładki, mostu, przy czym na terenach **5WS i 6WS** wyłącznie w zakresie inwestycji celu publicznego lub obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,
  - b) urządzeń wodnych,
  - c) sieci infrastruktury technicznej, wyłącznie w formie przejścia poprzecznego.

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

- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

17. Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonym symbolem **KD-L** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
  - b) zieleni przydrożnej.

18. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) dróg dla rowerów,
  - b) zieleni przydrożnej,

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

d) miejsc parkingowych.

19. Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami **1KP** i **2KP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację infrastruktury drogowej dla ruchu pieszego lub rowerowego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

20. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW** i **23KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, jezdni;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) dróg dla rowerów,
  - b) miejsc parkingowych.

21. Na terenach infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczonych symbolami: **1K, 2K, 3K, 4K, 5K, 6K** i **7K** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji, w szczególności przepompowni ścieków;
- 2) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m.

22. Na terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonym symbolem **E**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% działki budowlanej;
- 3) wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej – nie większą niż 3,5 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia do 30°.

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

- 1) ustala się zasięg terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi o nr 30-12-105-T31, położonego w granicach terenów: **11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 6MN/U, 1ZL, 6ZP, 7ZP, 8ZP, KD-Z, 1KD-D, 2KD-D** i **21KDW** zgodnie z rysunkiem planu, w którym obowiązuje:
  - a) ograniczenie dokonywanych prac ziemnych, w tym zakaz wykonywania robót ziemnych i budowlanych mogących spowodować podcięcie stoku i ruch masowy ziemi,
  - b) ochronę istniejącej zieleni,
- 2) dopuszczenie lokalizacji nasadzeń stabilizujących oraz obiektów budowlanych dla zabezpieczenia osuwiska;
- 3) w obszarze objętym planem występuje 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 marca 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Kościan-Śrem” – ważna do dnia 28 marca 2047 r.;
- 5) ustala się ochronę ujęcia wody zlokalizowanego na obszarze istniejącego zakładu, na terenie **P**, z dopuszczeniem jego rozbudowy lub likwidacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występowania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV i nn 0,4 kV;
- 2) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na podziemną przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków wyznacza się pas technologiczny o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii na stronę, w którym należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych, stanowiących przeszkody lotnicze zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego i urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy wyłącznie poza strefą ochronny pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo;
- 5) na terenach **RM, MN, MN/U i U/US** zakazuje się lokalizacji usług w zakresie:
  - a) obiektów zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
  - c) warsztatów blacharskich i lakiernictwa samochodowego,
  - d) stolarni,
  - e) kamieniarstwa, z wyłączeniem terenu **6RM**,
  - f) skupu i magazynowania złomu,
  - g) składów węgla,
  - h) obiektów związanych z przechowywaniem zwłok ludzkich, w szczególności w zakładach pogrzebowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach: **WS, ZL, R, RZ, PEF, ZP, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW, KP, K i E**;
- 7) linią rozgraniczającą terenów **PEF** stanowi granicę strefy ochronnej elektrowni słonecznej, która wyznacza maksymalny zasięg znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń odnawialnych źródeł energii.

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

- 1) następujące klasy dróg publicznych:



- a) droga klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **KD-Z**;
  - b) droga klasy lokalnej, oznaczona symbolem **KD-L**;
  - c) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KD-D**;
- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminnym i ponadlokalnym w szczególności poprzez drogi: **KD-Z** i **KD-L**;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych,
  - c) 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oświaty i pomocy społecznej,
  - d) 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
  - e) 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych na terenie **P**,
  - f) 1 miejsce parkingowe na 10 000 m<sup>2</sup> terenu urządzonego pod elektrownię słoneczną na terenach **PEF**, z wyłączeniem inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych, powierzchni użytkowej usług lub liczby zatrudnionych na terenach **P** i **U/US**;
- 2) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych;
- 3) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych;
- 4) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) miejsca parkingowe, wliczane do normatywu o którym mowa w pkt 1, powinny być niezależnie dostępne.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) lokalizację nowo projektowanych elementów infrastruktury technicznej na terenach: dróg publicznych, dróg wewnętrznych, samorządowych ciągów pieszo-rowerowych, infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich lokalizacji na terenach o innym przeznaczeniu, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 4) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

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

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia z istniejących ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

- 1) ustala się budowę:
  - a) sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) przepompowni ścieków na terenach **K** oraz w miejscu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu na terenie **1KD-D**, z dopuszczeniem lokalizacji przepompowni ścieków na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach, z wyłączeniem terenów: **KD-Z, WS, RZ, ZL i R**;
- 2) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, a wyłącznie na obszarze obrębu Żabinko dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych ustala się lokalizację podczyszczalni ścieków na terenie zakładu, w którym powstają ścieki;
- 4) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo.
5. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3 i 4, w tym:
  - 1) budowę sieci kanalizacji deszczowej,
  - 2) lokalizację przepompowni na terenach **K**, w pasach drogowych, oraz na pozostałych terenach według potrzeb,
  - 3) dopuszczenie lokalizacji zbiorników na wody opadowe, w tym w szczególności na terenach **ZP**;
  - 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczonych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych.
6. Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.
7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
  - 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15 kV i nn 0,4 kV z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych, montowanych w granicach działki budowlanej;
  - 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej na terenach zabudowy oraz w granicach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego w wykonaniu podziemnym, kablowym;
  - 3) lokalizację stacji transformatorowej na terenie **E**, z dopuszczeniem lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolnostojących na pozostałych terenach zgodnie z pkt 4, z wyłączeniem terenów: **KD-Z, WS, RZ, ZL i R**;
- 4) dla lokalizacji stacji małogabarytowej:
  - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
  - c) dach płaski,
  - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% działki budowlanej;
- 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

8. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

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

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

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

**§ 17.** Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Żabinko, obejmujących działki o nr ewid. 351/1, 347/1, 342/1 i części działek o nr ewid. 351/2 i 348, przyjęty uchwałą nr XLIX/422/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 152, poz. 3228).

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

## Uzasadnienie

Uchwałą nr XX/132/15 z dnia 29 października 2015 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki. Uchwałą objęto grunty o powierzchni 508,6 ha. Na sesji w dniu 28 kwietnia 2022 r. Rada Miejska w Mosinie pojęła uchwałę nr LXIV/548/2022 umożliwiającą odrębne opracowanie i uchwalanie planu miejscowego dla poszczególnych fragmentów obszaru. Na tej podstawie Burmistrz zdecydował o podziale planu na dwie części. Zasięg obszaru wyodrębnionego jako część A obejmuje grunty w północnej części wsi Żabinko, południowej części wsi Sowiniec i południowej części wsi Sowinki, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 465,9 ha.

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

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

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). W trakcie ww. procedury Burmistrz Gminy Mosina wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na

środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu najpierw o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko, a następnie o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanej prognozy.

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

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

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

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

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że zakres wprowadzonych do projektu planu zapisów dotyczących ochrony poszczególnych elementów środowiska uznaje się za właściwy i wystarczający. Należy jednak zaznaczyć, iż warunkiem ograniczenia potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko w obrębie terenów zlokalizowanych w granicach omawianego obszaru oraz terenach sąsiadujących wymagających podwyższonych wskaźników jakości środowiska będzie precyzyjne wyegzekwowanie ustaleń projektu mpzp i restrykcyjne przestrzeganie przepisów i wymogów ochrony środowiska i ochrony przyrody wynikających z obowiązujących przepisów prawa, zwłaszcza w zakresie ochrony i zachowania wartości przyrodniczych i krajobrazowych terenów położonych w zasięgu Rogalińskiego Parku Krajobrazowego, w tym obszarów NATURA 2000, położenia obszaru objętego planem w zasięgu

Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra)” w zakresie ochrony stanu wód i ochrony przed zanieczyszczeniem, uwzględnienia zakazów obowiązujących dla terenów położonych w zasięgu strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo, ochrony jakości powietrza, ochrony jakości wód oraz ochrony przed hałasem.

W toku procedury wystąpił obowiązek uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82) tj. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W dniu 07.04.2023 r. Marszałek Województwa Wielkopolskiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne 0,5295 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarby Państwa w obszarze dz. nr 72, 73, 82/3, 87, 90, 91/1, 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 95/1, 96, 97, 98/1, 100, 101, 104/3, 123/6, 126, 131, 134/3, 187, 398, 399, 455 obręb Żabinko. Minister Klimatu i Środowiska w decyzji nr DLŁ-WNL.8130.65.2023.MK z dnia 18.07.2023 r. wyraził zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne 0,2234 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa stanowiących: części działek ewidencyjnych nr 134/4 457, 461 z obr. Żabinko, lecz odmówił wyrażenia zgody dla 0,0733 ha gruntów leśnych w obszarze części działek ewidencyjnych nr 456, 458, 460, 462 z obr. Żabinko. Rozwiązania projektu planu przewidują odlesienie gruntów pod realizację dróg publicznych (1KD-D, 2KD-D), w których będzie realizowana kanalizacja sanitarna. Na działkach, dla których nie uzyskano zgody w projekcie planu ustalono przeznaczenie pod lasy.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 27 grudnia 2023 r. do 17 stycznia 2024 r., z dyskusją publiczną w dniu 16 stycznia 2024 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 31 stycznia 2024 r. W wyznaczonym czasie wpłynęło 66 pism z uwagami. W wyniku uwzględnienia części uwag dokonano zmian w projekcie i w prognozie oraz ponowiono procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie (uzgodnienie z konserwatorem zabytków i ponowne wyłożenie do publicznego wglądu). Drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 8 kwietnia 2024 r. do 29 kwietnia 2024 r., z dyskusją publiczną w dniu 16 kwietnia 2024 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 13 maja 2024 r. W wyznaczonym czasie wpłynęło 25 pism z uwagami, w tym jedno pismo po terminie, które nie podlega rozpatrzeniu. Część uwag uwzględniono, lecz w związku z tym, że zmiany projektu mają charakter drobnych korekt i uzupełnień oraz nie wprowadzają nowych rozwiązań stwierdzono brak konieczności ponowienia procedury planistycznej. Lista nieuwzględnionych uwag z I i II wyłożenia stanowi załącznik do uchwały.

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

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o łącznej powierzchni 465,9 ha, zlokalizowany w południowej części gminy Mosina, we wsiach Żabinko, Sowinki i Sowiniec, w obszarze stycznym do granicy administracyjnej gminy Mosina z gminą Brodnica.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

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

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



opracowania planu miejscowego wyznaczone zostały kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej (D5\_G);
- tereny zabudowy mieszkaniowej (D5\_M1, D5\_M2);
- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (D5\_R, D2\_R)
- drogi 18KD-G,
- tereny: lasów, rolnicze, wód powierzchniowych, łączników ekologicznych.

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

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

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały. W planie miejscowym w znacznym stopniu zachowano pola uprawne i lasy, a tereny zabudowy wyznaczono wyłącznie w zakresie zgodnym z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. Na fragmencie terenu P występuje złoż 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, zieleń urządzoną, układ komunikacyjny oraz infrastrukturę techniczną, zachowano też istniejącą zabudowę wielorodzinną w sąsiedztwie zakładu produkcyjnego. Tereny prywatne położone w zasięgu wyznaczonego w studium łącznika ekologicznego przeznaczono pod tereny rolnicze – łąki. Zachowano zgodnie ze studium wody powierzchniowe, tereny rolnicze oraz lasy. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego rozważono wszystkie wnioski zarówno osób prywatnych jak i organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego. To samo dotyczy uwag złożonych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

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

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

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) oraz zachowanie jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy) zostały zapewnione przez możliwość składania wniosków do planu oraz uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w odpowiedzi na obwieszczenie 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 cywilnoprawnych;
- wpływy z opłaty planistycznej;
- wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne (drogi);
- koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej;
- koszty utrzymania terenów usług oraz sportu i rekreacji;

Ustalenia planu nie generują wpływów ze sprzedaży terenów gminnych.

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

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Mosinie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na sesji w dniu 30 października 2024 r. Rada Miejska w Mosinie podjęła uchwałę nr X/74/24 w sprawie konieczności dokonania zmian i ponowienia procedury planistycznej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Żabinko oraz terenów części wsi Sowiniec i Sowinki – część A.

W uzasadnieniu do ww. uchwały wskazano zakres zmian, przy czym wymienione symbole terenów były aktualne na 30.10.2024 r. Ustalono następujące zmiany projektu planu:

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

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

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

W projekcie planu uwzględniono zmiany wniesione przez Radę Miejską w Mosinie w uchwale nr X/74/24 oraz rozpatrzono 3 wnioski z października 2024 r. dotyczące wprowadzenia zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkach nr 235/2, 256/6 i 257 – o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na dz. nr 358 – o ustalenie przeznaczenia pod elektrownię słoneczną. Dla działek 256/6 i 257

oraz częściowo na dz. 235/2 wprowadzono zmianę projektowanego przeznaczenia z zabudowy zagrodowej (zgodnie z obowiązującym Studium w zasięgu terenu 6RM) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla dz. nr 358, na części której inwestor uzyskał pozwolenie na budowę elektrowni słonecznej o mocy do 2MW, utrzymano dotychczasowe ustalenia projektu planu, w tym przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Zatem w niniejszym przypadku inwestor będzie mógł zrealizować uzyskane pozwolenie na budowę, a po zakończeniu eksploatacji elektrowni słonecznej zmienić sposób zagospodarowania działki zgodnie z ustaleniami planu.

Po wprowadzeniu zmian ponowiono procedurę planistyczną w zakresie wyłożenia do publicznego wglądu.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.