

**UCHWAŁA NR XII/106/24**  
**RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 19 grudnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury – 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 i 1572), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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), uchwala się, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury – 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 północnej części gminy Mosina, położony pomiędzy ulicą Poznańską i rzekami: Koplą i Wartą, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 46,4 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury – część A”, opracowany w skali 1:1000 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) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący 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) 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 na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej mogą się znajdować budynki lub inne obiekty ustalone w planie;
- 7) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 60% powierzchni ogrodzenia;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 9) 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;
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska, w szczególności poza granicami działki budowlanej oraz które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych lub rekreacyjnych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

**§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) przeznaczenie terenu, oznaczone barwą i symbolem literowym, zgodnie z legendą na rysunku planu;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 7) granica obszaru wymagającego rekultywacji.

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

- 1) granicę administracyjną gminy Mosina;
- 2) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ),
  - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ );
- 3) granicę obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ );
- 4) granicę obszaru B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu;
- 5) granicę otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 6) granicę Krajobrazu Priorytetowego „Dolina Warty: Rogalinek-Oborniki”;
- 7) archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej.

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

**§ 4.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/O**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 7) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZO**;

- 8) teren rolniczy lub zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **R/ZO**;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS/ZO**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 13) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDx**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 15) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**.

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 12-15, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

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

1) w odniesieniu do linii zabudowy:

- a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń w lit. b i c,
- b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w granicach danego terenu, mogą być sytuowane z zachowaniem przepisów odrębnych:
  - zlokalizowane poniżej poziomu parteru budynku: schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy,
  - balkony, zadaszenia i wykusze o głębokości nieprzekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
- c) dopuszczenie lokalizacji wiat na terenach: **1MN/ZZ, 1ZP/ZZ, 2ZP/ZZ, 3ZP/ZZ** i **US** z zachowaniem odległości od linii rozgraniczającej nie mniejszej niż 4 m;

2) dopuszczenie zachowania, odbudowy, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, przy czym dla rozbudowy budynków istniejących:

- a) nakazuje się zachowanie pozostałych ustaleń planu, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) zakazuje się rozbudowy przez wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu;
- 3) kolorystykę dachów stromych w odcieniach: ceglastym, czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 4) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek budowlanych niż określone w § 9 dla lokalizacji: obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub pod powiększenie sąsiedniej nieruchomości.

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

- 1) ochronę przyrody, w tym w szczególności chronionych siedlisk przyrodniczych, w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę naturalnego krajobrazu doliny rzecznej w oznaczonych na rysunku planu granicach Krajobrazu Priorytetowego „Dolina Warty: Rogalinek-Oborniki”, zgodnie z przeznaczeniem terenów i zasadami zagospodarowania ustalonymi w planie;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 4) zapewnienie dostępu do rzeki Warty, rzeki Kopel i rowu na terenach **WS**, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MN, MN/ZZ** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN/U, MN/U/ZZ** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- c) **2U** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- d) **1U, 3U, 4U/ZZ** w przypadku lokalizacji:
- funkcji oświatowych – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - domów opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym usług hotelarskich – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 9) zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów **P/O, U** i **U/ZZ** oraz ul. Poznańskiej (**1KD-Z, 2KD-Z, 4KD-Z**) oraz z drogi **3KD-Z/ZZ** na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
- 10) w zakresie rozwiązań, o których mowa w pkt 9, dopuszcza się: pełne ogrodzenia, ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleni wysoką z elementami zieleni niskiej i krzewiastej, tworzącą formę „zielonej ściany”, także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg;
- 11) zakaz lokalizacji:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
- inwestycji celu publicznego,
  - infrastruktury technicznej,
  - inwestycji zgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu,
  - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie **P/O** w zakresie punktów do zbierania, w tym przeładunku złomu i odpadów,
  - gospodarowania wodą w rolnictwie,
- b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- c) miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnie terenu biologicznie czynne,
- d) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- e) ogrodzeń:
- na terenach: **ZO/ZZ, WS/ZO/ZZ, R/ZO/ZZ, ZP/ZZ,**
  - pełnych, z zastrzeżeniem pkt 9,

- wyższych niż 1,8 m, z wyłączeniem boisk sportowych i terenu **P/O**,
- wyższych niż 3 m dla terenu **P/O**,
- wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m i słupków,

f) reklam:

- innych niż dopuszczone w pkt 12,
- zaburzających estetykę i kompozycję elewacji budynków oraz przesłaniających istotne elementy i detale architektoniczne;

12) dopuszczenie lokalizacji:

a) na terenach o symbolach **MN** i **MN/ZZ**: 1 szyldu o powierzchni do 1 m<sup>2</sup> na każdej działce budowlanej, lokalizowanego na elewacji albo na ogrodzeniu,

b) dopuszczenie lokalizacji na terenach o symbolach: **MN/U**, **MN/U/ZZ**, **U**, **U/ZZ**, **P/O**:

- 1 szyldu o powierzchni do 2 m<sup>2</sup> na każdej działce budowlanej w formie tablicy wolnostojącej o wysokości do 3 m, albo tablicy zlokalizowanej na elewacji, albo tablicy zlokalizowanej na ogrodzeniu,
- 1 tablicy reklamowej o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> na każdej działce budowlanej w formie tablicy wolnostojącej o wysokości do 3 m albo tablicy zlokalizowanej na elewacji.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską zabytkowej kapliczki z figurą Matki Boskiej Królowej Pokoju w Czapurach (dz. ewid. nr 143), ujętej w gminnej i w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) prace prowadzone przy obiekcie, o którym mowa w pkt 1, wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 54-27/8, AZP 54-27/12, AZP 54-27/13, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
- 5) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) obiektów małej architektury realizowanych według spójnej koncepcji, w szczególności służących do nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku;
- 2) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2,5 m<sup>2</sup>.

**§ 9.** 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonym częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym symbolem **1MN/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy;
- 2) zakaz rozbudowy i lokalizacji nowych budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) urządzeń budowlanych,
  - c) oczek wodnych, otwartych basenów,
  - d) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni nie większej niż 25 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m, przy czym dla wiat położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się wyłącznie wiaty w formie zadaszeń, trwale związane z gruntem, bez ścian bocznych;
- 4) powierzchnię zabudowy do 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,1;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80% działki budowlanej;
- 7) budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m;
- 8) budynek gospodarczo-garażowy o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej oraz nie więcej niż 5,5 m;
- 9) dachy płaskie;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>.



2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **2MN, 3MN, 5MN, 6MN** oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: **4MN/ZZ, 7MN/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej, z dopuszczeniem lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej wyłącznie dla:

- budynku na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,
- budynku przylegającego całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce, pod warunkiem, że jego część leżąca wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący na sąsiedniej działce budowlanej,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:

a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, a na terenie **3MN** o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>, przy czym budynek gospodarczo-garażowy może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,

b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) 1 kondygnacji podziemnej,

d) oczek wodnych, otwartych basenów,

e) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni nie większej niż 25 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m, przy czym dla wiat położonych na terenach **4MN/ZZ** i **7MN/ZZ** w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się wyłącznie wiaty w formie zadaszeń, trwale związane z gruntem, bez ścian bocznych;

3) na terenie **4MN/ZZ**:

a) zakaz lokalizacji podpiwniczenia budynków,

b) nakaz wyniesienia poziomu posadzki budynków nie mniej niż 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej 1% (przy aktualnej rzędnej wody powodziowej 1% na wysokości 58,33 m n.p.m. PL-KRON-86-NH),

c) nakaz umieszczenia urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej 1%,

- d) nakaz zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości lub zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty dla zmniejszenia strat powodziowych,
  - e) nakaz zabezpieczenia infrastruktury technicznej, zlokalizowanej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, przed oddziaływaniem wód powodziowych dla zmniejszenia strat powodziowych,
  - f) nakaz zabezpieczenia materiałów budowlanych i placu budowy w sytuacji zagrożenia powodziowego;
- 4) powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,9;
  - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
  - 7) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz dla:
    - a) dachu płaskiego nie więcej niż 8 m,
    - b) dachu stromego nie więcej niż 10 m do kalenicy;
  - 8) budynki gospodarczo-garażowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej oraz dla:
    - a) dachu płaskiego nie więcej niż 3,5 m,
    - b) dachu stromego nie więcej niż 5,5 m do kalenicy;
  - 9) główne połacie dachu: strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°;
  - 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U** oraz na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, położonym częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym symbolem **4MN/U/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) jednego budynku wolnostojącego mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej, z dopuszczeniem lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej wyłącznie dla:

- budynku na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,
- budynku przylegającego całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce, pod warunkiem, że jego część leżąca wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większą niż ma budynek istniejący na sąsiedniej działce budowlanej,

b) wyłącznie usług nieuciążliwych;

2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:

a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,

b) 1 kondygnacji podziemnej,

c) oczek wodnych, otwartych basenów,

d) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni nie większej niż 25 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m, przy czym dla wiat położonych na terenie **4MN/U/ZZ** na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się wyłącznie wiaty w formie zadaszeń, trwale związane z gruntem, bez ścian bocznych;

3) powierzchnię zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,2 do 1,05;

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

6) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz dla:

a) dachu płaskiego nie więcej niż 9 m,

b) dachu stromego nie więcej niż 11 m do kalenicy;

7) budynki gospodarczo-garażowe o wysokości do jednej kondygnacji nadziemnych oraz dla:

a) dachu płaskiego nie więcej niż 4 m,

b) dachu stromego nie więcej niż 6 m do kalenicy;

8) główne połączenie dachu: strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połączeń od 35° do 45°;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.

4. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków usługowych wyłącznie w zakresie usług nieuciążliwych,
  - b) budynków wolnostojących,
  - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wbudowanego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - c) 1 kondygnacji podziemnej,
  - d) oczek wodnych, otwartych basenów,
  - e) wiat o łącznej powierzchni nie większej niż 40 m<sup>2</sup>,
  - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
  - g) reklamy o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków;
- 3) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 8) główne połacie dachu: strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°;
- 9) wysokość:
  - a) budynku usługowego do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 11 m,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8 m,
  - c) wiat – nie większą niż 4 m;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.

5. Na terenie zabudowy usługowej położonym częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym symbolem **4U/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) budynków lub budowli usługowych wolnostojących,
- b) usług nieuciążliwych,
- c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynku gospodarczo-garażowego,
- b) wiat o łącznej powierzchni nie większej niż 40 m<sup>2</sup>, przy czym dla wiat położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się wyłącznie wiaty w formie zadaszeń, trwale związane z gruntem, bez ścian bocznych,
- c) 1 kondygnacji podziemnej;

3) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>,
- b) szpitali;

4) powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,2 do 1,2;

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

7) dachy płaskie lub dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 20°;

8) wysokość:

- a) budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
- b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m,
- c) budowli do 15 m;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>.

6. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami, oznaczonym symbolem **P/O**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków i budowli produkcyjnych, składów, magazynów, budynków socjalnych i administracyjnych,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) 1 kondygnacji podziemnej,
  - b) wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,8;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 6) główne połacie dachu: strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 30°;
- 7) wysokość:
  - a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
  - b) budowli – nie większą niż 8 m,
  - c) wiat – nie większą niż 4 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>.

7. Na terenach zieleni urządzonej położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: **1ZP/ZZ, 2ZP/ZZ, 3ZP/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację:
  - a) ławek, stołów piknikowych,
  - b) ciągów pieszych lub rowerowych bez zmiany ukształtowania terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) plaży,

- b) boisk plenerowych trawiastych lub plażowych,
  - c) wiat w formie zadaszeń trwale związanych z gruntem, bez ścian bocznych,
  - d) przystani kajakowej,
  - e) obiektów tymczasowych, przenośnych, niezwiązanych trwale z gruntem, w szczególności kontenerów sanitarnych lub na sprzęt sportowy;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
  - 5) wysokość obiektów budowlanych do 4 m;
  - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% działki budowlanej.

8. Na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **US**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
- b) urządzeń turystycznych, sportowych i rekreacyjnych, w tym placu zabaw, siłowni plenerowej, ławek, stołów piknikowych i podobnych,
- c) nasadzeń zieleni ozdobnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budowli typu pomnik, kapliczka, wiata,
- b) ciągów pieszych lub rowerowych;

3) wysokość obiektów budowlanych do 5 m;

4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej.

9. Na terenach zieleni naturalnej położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: **1ZO/ZZ, 2ZO/ZZ, 3ZO/ZZ, 4ZO/ZZ, 5ZO/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zachowanie zieleni naturalnej, w tym łąk i zadrzewień o charakterze śródpolnym, krajobrazowym i nadwodnym;

2) zagospodarowanie terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;

3) dopuszczenie:

- a) zachowania rolniczego użytkowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a,
- b) lokalizacji ciągów pieszych lub rowerowych;

- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków i budowli rolniczych,
  - b) miejsc składowania złomu, materiałów budowlanych, materiałów sypkich oraz mas ziemnych;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 90% działki budowlanej;
- 6) zakaz przekształcania rzeźby terenu, z wyłączeniem inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej.

10. Na terenie rolniczym lub zieleni naturalnej położonym w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym symbolem **R/ZO/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie zieleni naturalnej, w tym łąk i zadrzewień o charakterze śródpolnym, krajobrazowym i nadwodnym lub użytkowania rolniczego terenu, z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4 lit. a;
- 2) zagospodarowanie terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń wodnych,
  - b) stawów o powierzchni do 1 ha i głębokości do 3 m;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków i budowli rolniczych,
  - b) miejsc składowania złomu, materiałów budowlanych, materiałów sypkich oraz mas ziemnych;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 90% działki budowlanej;
- 6) zakaz przekształcania rzeźby terenu, z wyłączeniem inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej.

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

- 1) zachowanie istniejących wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki Warty, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
- 2) zachowanie zieleni naturalnej, w tym łąk i zadrzewień o charakterze krajobrazowym i nadwodnym;



3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń wodnych,
- b) ciągów pieszych lub rowerowych;

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

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

1) zachowanie istniejących wód powierzchniowych śródlądowych – rowu otwartego;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) przepustów,
- b) urządzeń wodnych;

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

13. Na terenach dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolami: **1KD-Z**, **2KD-Z**, **4KD-Z** oraz na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej położonym częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym symbolem **3KD-Z/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na terenie **3KDZ-Z/ZZ** przeprawy mostowej na rzece Warcie, stanowiącej obiekt o wysokich walorach architektonicznych;

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) przeprawy promowej na rzece Warcie w ciągu drogi **3KD-Z/ZZ**, do czasu realizacji mostu,
- c) zieleni przydrożnej.

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

- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ścieżek rowerowych,
  - b) zieleni przydrożnej,
  - c) miejsc parkingowych.

15. Na terenie publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem **2KDX** oraz publicznego ciągu pieszo-rowerowego położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego symbolem **1KDX/ZZ**, 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.

16. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **2KDW** i **3KDW** oraz na terenie drogi wewnętrznej położonej częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonej symbolem **1KDW/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zieleni przydrożnej.

17. Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami **1IT, 2IT, 3IT**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **MN/ZZ, MN/U/ZZ, U/ZZ, ZP/ZZ, ZO/ZZ, R/ZO/ZZ, WS/ZO/ZZ, KD-Z/ZZ, KD-D/ZZ, KDx/ZZ** i **KDW/ZZ**, zgodnie z rysunkiem planu wskazuje się:
  - a) aktualny zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ),
  - b) aktualny zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ );
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **MN/ZZ, MN/U/ZZ, U/ZZ, ZP/ZZ, ZO/ZZ, R/ZO/ZZ, WS/ZO/ZZ, 3KD-Z/ZZ, KD-D/ZZ, KDW/ZZ** oraz na terenach: **1KDx/ZZ, 6MN/U, 1MN/U, 2MN, 3MN** i **6KD-D**, zgodnie z rysunkiem planu wskazuje się aktualny zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ );
- 3) na obszarach, o których mowa w pkt 1, obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, obowiązki i odstępowstwa od nich określone zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony przed powodzią, w tym zawarte w aktualnym Planie zarządzania ryzykiem powodziowym, w szczególności zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych, zakaz przekształcania rzeźby terenu, z wyłączeniem terenu **4MN/ZZ**;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie terenów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych, przy czym nakazuje się:
  - a) lokalizację wszelkich obiektów budowlanych, w tym infrastruktury technicznej w sposób, który nie spowoduje:
    - utrudnień dla ochrony przed powodzią,
    - zwiększenia zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
    - rozprzestrzeniania wód powodziowych,
  - b) lokalizację naziemnych elementów infrastruktury technicznej wraz z dostępem do obsługi koniecznej w przypadku powodzi, z uwzględnieniem rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% (raz na 100 lat),

- c) wykonanie wszelkich obiektów w sposób nieograniczający przepływu wód powodziowych,
- d) dla obiektów budowlanych na terenach **ZP/ZZ**, o których mowa w § 9 ust. 7 pkt 2 lit. a i b oraz pkt 3 lit. c-e: ich realizację jako rozbieralnych, usuwanych na czas powodzi albo odpornych na działanie tych wód i ewentualne zniszczenia,
- e) uzyskanie wyprzedzająco decyzji zwalniającej od zakazów obowiązujących na tych obszarach, zgodnie z przepisami odrębnymi dla:
- czasowego gromadzenia odpadów,
  - lokalizacji sanitariatów,
  - lokalizacji urządzeń kanalizacji deszczowej, służących do podczyszczania wód opadowych lub roztopowych;

5) nakazuje się uwzględnienie ograniczeń w użytkowaniu terenów:

**1WS/ZO/ZZ, 2WS/ZO/ZZ, 3WS/ZO/ZZ, 1ZP/ZZ, 2ZP/ZZ, 3KD-Z/ZZ**, położonych częściowo w granicach obszaru B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) na rysunku planu oznaczono granicę Krajobrazu Priorytetowego „Dolina Warty: Rogalinek-Oborniki”, która obejmuje tereny we wschodniej części opracowania.

**§ 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) zachowanie pasów technologicznych, liczonych od osi linii na każdą stronę o szerokości:
  - a) 25 m dla napowietrznej linii NN 220 kV, oznaczonych na rysunku planu,
  - b) 20 m dla napowietrznej linii WN 110 kV, oznaczonych na rysunku planu,

- c) 7,5 m dla napowietrznej linii SN 15 kV,  
d) 3,5 m dla napowietrznej linii nn 0,4 kV;
- 2) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 1, obowiązuje:
- a) dla linii 220 kV i 110 kV zakaz lokalizacji:
- obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w tym: budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej,
  - budowli takich jak maszty oraz budowli zagrożonych wybuchem,
  - miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością, w tym: działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
  - zadrzewień pod liniami, przy czym wzdłuż linii 220 kV zakaz dotyczy pasa terenu o szerokości po 16,5 m w obu kierunkach od osi linii;
- b) dla linii 15 kV i 0,4 kV:
- zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi i budowli takich jak maszty oraz budowli zagrożonych wybuchem,
  - zakaz lokalizacji zadrzewień pod liniami;
- 3) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasów technologicznych, o których mowa w pkt 1 oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii przy spełnieniu przepisów odrębnych;
- 4) ze względu na położenie obszaru objętego planem w strefie ochronnej od terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, nakaz uzgodnienia z właściwym organem wojskowym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 24 m n.p.t., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska Poznań-Krzesiny, obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 127 m n.p.m., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem lotniczym, zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakazuje się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, przy czym przy przebudowie systemu melioracyjnego należy zapewnić rozwiązania zastępcze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) następujące klasy dróg publicznych:
  - a) drogi klasy zbiorczej, oznaczone symbolami **KD-Z** i **KD-Z/ZZ**,
  - b) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **KD-D** i **KD-D/ZZ**;
- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminnym i ponadlokalnym w szczególności poprzez drogi **KD-Z** i **KD-Z/ZZ**;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne, przy czym dla działek położonych przy drodze powiatowej nr 2460 P oraz drodze **KD-Z** nakazuje się obsługę komunikacyjną dla nowych inwestycji zapewniać w pierwszej kolejności poprzez najbliższe drogi wewnętrzne oraz drogi niższej kategorii;
- 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;
- 5) szerokości pasów dróg określonych w planie:
  - a) **1KD-Z** od 1,6 m do 13,4 m,
  - b) **2KD-Z** od 2,3 m do 71,5 m,
  - c) **3KD-Z** od 46,2 m do 78,3 m,
  - d) **4KD-Z** od 1,9 m do 19,9 m,
  - e) **1KD-D/ZZ** od 8 m do 13,1 m,
  - f) **2KD-D** – 8 m,
  - g) **3KD-D** – 8 m,
  - h) **4KD-D** od 8 m do 13 m,
  - i) **5KD-D/ZZ** od 11 m do 26,9 m,
  - j) **6KD-D** od 8 m do 10,5 m,
  - k) **7KD-D/ZZ** od 11,7 m do 38,9 m,
  - l) **1KDW/ZZ** od 6 m do 13 m,
  - m) **2KDW/ZZ** od 8 m do 15,6 m,
  - n) **3KDW** – 8 m,
  - o) **1KDx/ZZ** od 3 m do 13,4 m,
  - p) **2KDx** – 6 m.

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) 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych,
  - c) 1 miejsce parkingowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
  - d) 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych na terenie **P/O**;
- 2) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych;
- 3) lokalizację miejsc parkingowych w granicach działek budowlanych lub nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych;
- 4) zapewnienie miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do łącznej liczby miejsc parkingowych określonej 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) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

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

3. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się rozbudowę sieci, docelowo w układzie pierścieniowym.

4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

- 1) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszczenie, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie się lokalizacji przepompowni ścieków, w tym wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>.

5. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo wzdłuż ulic i dalej do odbiornika naturalnego (rzeka Warta i Kopel);
- 3) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15 kV i nn 0,4 kV z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji, biogazowni lub elektrowni wiatrowych;
- 2) zachowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych przesyłowych NN 220 kV, przy czym dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii, w tym budowę linii 2×400 kV;
- 3) zachowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych przesyłowych WN 110 kV, przy czym dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii;
- 4) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolnostojących;
- 5) 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) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5,
  - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 7) dopuszczenie wykonania oświetlenia ulicznego w pasach drogowych.

8. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

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

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

**§ 16.** W zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ustala się:

- 1) granicę obszaru wymagającego rekultywacji wyznaczoną na rysunku planu na terenach **2ZO/ZZ** i **1KDx/ZZ**;
- 2) kierunek rekultywacji – zgodnie z przeznaczeniem terenu.

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

**§ 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.

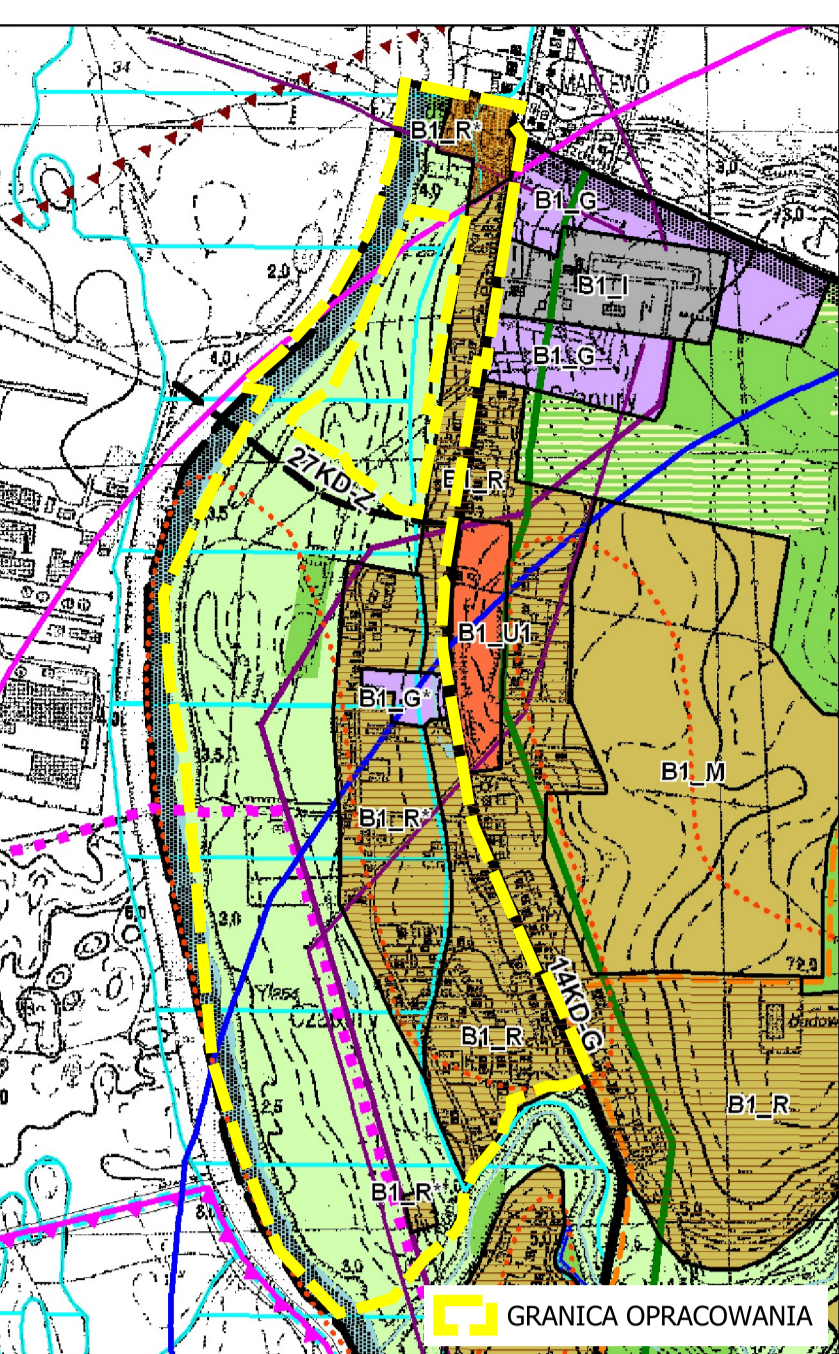
Przewodniczący Rady

**Ziemowit Małąg**

# MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA PÓŁNOCNO-ZACHODNICH TERENÓW WSI CZAPURY - CZĘŚĆ A

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XII/106/24 RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE Z DNIA 19 GRUDNIA 2024R. OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO POZ. ...., Z DNIA .....

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MOSINA SKALA 1:10000



**OBJAŚNIENIA:**

[Symbol]	Granica administracyjna gminy
[Symbol]	Granica obszaru objętego planem
[Symbol]	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
[Symbol]	Nieprzekraczalne linie zabudowy
[Symbol]	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
[Symbol]	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
[Symbol]	Tereny zabudowy usługowej
[Symbol]	Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami
[Symbol]	Teren sportu i rekreacji
[Symbol]	Tereny zieleni urządzonej
[Symbol]	Tereny zieleni naturalnej
[Symbol]	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni naturalnej
[Symbol]	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
[Symbol]	Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
[Symbol]	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
[Symbol]	Tereny dróg wewnętrznych
[Symbol]	Tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych
[Symbol]	Tereny infrastruktury technicznej
[Symbol]	Teren rolniczy lub zieleni naturalnej
[Symbol]	Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%)*
[Symbol]	Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%)*
[Symbol]	Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%)*
[Symbol]	Granica obszaru wymagającego rekultywacji
[Symbol]	Archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej
[Symbol]	Obiekt ujęty w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
[Symbol]	Granica obszaru B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody "Dębina" w Poznaniu
[Symbol]	Granica Krajobrazu Priorytetowego "Dolina Warty: Rogalinek - Oborniki"
[Symbol]	Otulina Wielkopolskiego Parku Narodowego
[Symbol]	Napowietrzne linie elektroenergetyczne
[Symbol]	Linie najwyższych napięć 220kV
[Symbol]	Linie wysokiego napięcia 110kV
[Symbol]	Linie średniego napięcia 15kV
[Symbol]	Pas technologiczny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 220kV
[Symbol]	Proponowany przebieg ciągu pieszo-rowerowego
[Symbol]	Budynki wyburzone
[Symbol]	Orientacyjna lokalizacja planowanych przepompowni ścieków
[Symbol]	Ślupowa stacja transformatorowa

**LEGENDA:**

[Symbol]	Granica administracyjna gminy
[Symbol]	Granica obszaru objętego planem
[Symbol]	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
[Symbol]	Nieprzekraczalne linie zabudowy
[Symbol]	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
[Symbol]	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
[Symbol]	Tereny zabudowy usługowej
[Symbol]	Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami
[Symbol]	Teren sportu i rekreacji
[Symbol]	Tereny zieleni urządzonej
[Symbol]	Tereny zieleni naturalnej
[Symbol]	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni naturalnej
[Symbol]	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
[Symbol]	Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
[Symbol]	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
[Symbol]	Tereny dróg wewnętrznych
[Symbol]	Tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych
[Symbol]	Tereny infrastruktury technicznej
[Symbol]	Teren rolniczy lub zieleni naturalnej
[Symbol]	Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%)*
[Symbol]	Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%)*
[Symbol]	Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%)*
[Symbol]	Granica obszaru wymagającego rekultywacji
[Symbol]	Archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej
[Symbol]	Obiekt ujęty w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
[Symbol]	Granica obszaru B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody "Dębina" w Poznaniu
[Symbol]	Granica Krajobrazu Priorytetowego "Dolina Warty: Rogalinek - Oborniki"
[Symbol]	Otulina Wielkopolskiego Parku Narodowego
[Symbol]	Napowietrzne linie elektroenergetyczne
[Symbol]	Linie najwyższych napięć 220kV
[Symbol]	Linie wysokiego napięcia 110kV
[Symbol]	Linie średniego napięcia 15kV
[Symbol]	Pas technologiczny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 220kV
[Symbol]	Proponowany przebieg ciągu pieszo-rowerowego
[Symbol]	Budynki wyburzone
[Symbol]	Orientacyjna lokalizacja planowanych przepompowni ścieków
[Symbol]	Ślupowa stacja transformatorowa

Obszar planu pokonany jest w strefie ochronnej od terenu zamkniętego resortu obrony narodowej oraz w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomę wewnętrzną lotniska Posańsk-Krosno.  
\*Wód powierzchniowych rzeki Warty nie zalicza się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszaru p=0,2%.

SKALA 1: 1000  
0 20 40 60 80 100m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/106/24  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia 19 grudnia 2024 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Mosinie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** 1. Podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 14 grudnia 2016 r. do 9 stycznia 2017 r. oraz w terminie składania uwag do 24 stycznia 2017 r., zgłoszono 19 pism z uwagami. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Mosiny i częściowo uwzględnione.

2. Lista nieuwzględnionych uwag zgłoszonych w terminie do 24 stycznia 2017 r.:

1) **Uwaga wniesiona przez** Kancelarię Radcy Prawnego Marcin Józefiak reprezentującą osoby prywatne

#### **Treść uwagi:**

1. Uwagi do określenia terenów zalewowych: biorąc pod uwagę, że zarówno działka na 254/2, jak i 252, znajdują się w jednym ciągu z działką nr 256/2, nielogiczne jest, aby tereny zalewowe znajdowały się w innej linii niż na działce nr 256/2. Z tego też względu wnoszę o wyrównanie linii zalewowej i cofnięcie jej bliżej rzeki Warty.

2. Uwagi co do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- a) przeznaczenie, zarówno działki nr 254/2, jak i 252, winno być mieszkalne albo usługowo-mieszkalne albo usługowe, albo aktywizacji gospodarczej, a nie jako tereny zielone, czy też poszerzenie drogi publicznej. Właściciele tych działek mają rodziny, których dzieci chciałyby się pobudować na nieruchomościach rodziców – zablokowanie im takiej możliwości jest sprzeczne z wolą moich mocodawców,
- b) wskazać także należy, iż przebieg drogi publicznej – zbiorczej przez działkę nr 254/2 jest niedopuszczalny, gdyż właściciel przeznaczył ten teren pod zabudowę mieszkaniową,
- c) przeznaczenie, zarówno działki nr 254/2, jak i 252, nie może być różne od przeznaczenia terenów znajdujących się po przeciwnej stronie ulicy Poznańskiej, gdyż prowadzi to do uprzywilejowania tylko jednego właściciela nieruchomości.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

## **Uzasadnienie:**

Ad. 1 Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego zostały opracowane na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087) i rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej w sprawie opracowania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U. z 2024 r. poz. 579). Za ich opracowanie odpowiada Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej i stanowią one podstawę do planowania i zagospodarowania przestrzennego. Granice obszarów uwzględnia się m. in. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzony zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pochodzi z map zagrożenia powodziowego przekazanych, opracowanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Ad. 2a. Uwaga bezprzedmiotowa w pasie wzdłuż drogi powiatowej, gdzie teren został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową. Natomiast na pozostałym obszarze uwaga nie jest zgodna ze studium. Wniosek może być ponownie rozpatrzony po zmianie studium.

Ad 2b Uwaga niezgodna ze studium. Wniosek może być ponownie rozpatrzony po zmianie studium.

Ad. 2c Przeznaczenie terenu wymaga uwzględnienia szeregu uwarunkowań, w tym w szczególności kierunków ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

### **2) Uwaga wniesiona przez osobę prywatną**

**Treść uwagi:** Proszę o zamianę terenu zabudowy jednorodzinnej z MN na działce ewid. nr ewid. 158 Czapury północne zachodnie na MN/U tereny zabudowy jednorodzinnej lub usługowe.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obecny plan dopuszcza wydzielenie lokalu usługowego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Układ komunikacyjny przyległy do terenu 3MN nie jest przystosowany do obsługi funkcji usługowej.

### **3) Uwaga wniesiona przez osobę prywatną**

**Treść uwagi:** ...kwestionując ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego wnoszę następujące zastrzeżenia do § 9 pkt 19 o następującej treści: „Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami 1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: a) chodnika lub ścieżki rowerowej, b) zieleni.”

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Początkowo Burmistrz Gminy Mosina częściowo uwzględnił uwagę i zdecydował o pozostawieniu w planie terenu IT jako terenu infrastruktury technicznej, lecz bez dopuszczenia na tych terenach lokalizacji chodnika i ścieżki rowerowej. Na skutek kontynuowanej procedury planistycznej Zarząd Dróg Powiatowych stwierdził konieczność zabezpieczenia tego terenu pod lokalizację poszerzenia pasa drogowego. Obecnie fragment przedmiotowego obszaru jest przeznaczony pod teren drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu 4KD-Z.

4) **Uwaga wniesiona przez** osoby prywatne

**Treść uwagi:** Wnosimy następujące uwagi dotyczące poszerzenia pasa drogowego kosztem zajęcia naszej działki: – obecna odległość krawędzi jezdni do granicy naszej działki 182/7 wynosi 3,3 m – nasz budynek mieszkalny posadowiony jest około 1,1 m poniżej poziomu jezdni, a zjazd na podwórze i do garażu oraz wyjazd na ulicę ma spadek 14% i już jest znacznie utrudniony. Po zajęciu dodatkowo 2,0 m działki spadek terenu wyniesie około 21%, stąd wjazd na posesję i wyjazd na ulicę będzie niemożliwy. Informujemy, że teren naszej działki jest pochyły, a różnica poziomów wobec ulicy na końcu posesji wynosi minus 2,6 m.

Biorąc powyższe pod uwagę nie możemy się zgodzić na zajęcie naszej działki, i prosimy o ponowne przeanalizowanie projektu planu zagospodarowania: uwzględnieniem naszych uwag w nawiązaniu do sytuacji terenowej działki.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Początkowo Burmistrz Gminy Mosina częściowo uwzględnił uwagę i zdecydował o pozostawieniu w planie terenu IT jako terenu infrastruktury technicznej, lecz bez dopuszczenia na tych terenach lokalizacji chodnika i ścieżki rowerowej. Na skutek kontynuowanej procedury planistycznej Zarząd Dróg Powiatowych stwierdził konieczność zabezpieczenia tego terenu pod lokalizację poszerzenia pasa drogowego. Obecnie fragment przedmiotowego obszaru jest przeznaczony pod teren drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu 4KD-Z.

5) **Uwaga wniesiona przez** osoby prywatne

**Treść uwagi:** Nie wyrażamy zgody na zabranie terenu przy drodze pod pas techniczny, gdyż droga przebiegałaby wtedy pod naszymi oknami. Taka zabudowa nie spełnia minimalnych odległości od zabudowy mieszkaniowej określonych w przepisie art. 43 ustawy o drogach publicznych [dz. nr ewid. 182/3].

Ponadto taki projekt przebiegu drogi jest sprzeczny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać

budynki i ich usytuowanie, gdyż niemożliwa jest jakakolwiek przebudowa, remont, czy rozbudowa już istniejącego budynku.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Początkowo Burmistrz Gminy Mosina częściowo uwzględnił uwagę i zdecydował o pozostawieniu w planie terenu IT jako terenu infrastruktury technicznej, lecz bez dopuszczenia na tych terenach lokalizacji chodnika i ścieżki rowerowej. Na skutek kontynuowanej procedury planistycznej Zarząd Dróg Powiatowych stwierdził konieczność zabezpieczenia tego terenu pod lokalizację poszerzenia pasa drogowego. Obecnie fragment przedmiotowego obszaru jest przeznaczony pod teren drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu 4KD-Z. Remont i przebudowa istniejących budynków jest dopuszczona planem, natomiast rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu linii zabudowy.

#### 6) **Uwaga wniesiona przez** osoby prywatne

**Treść uwagi:** Nie wyrażamy zgody na pas techniczny przy drodze wzdłuż naszej działki nr 182/3 z uwagi na to, że:

- 1) dom mieszkalny (stary, z 1950 r.) jest zbyt blisko drogi,
- 2) każde wykopy groziłyby zawaleniem i osunięciem ziemi. Budynek już pęka z powodu budowy nowego osiedla i ruchu ciężarowych aut,
- 3) między domem a pasem powstałby rów o głębokości 1 m z tytułu nierówności terenu,
- 4) po naszej stronie drogi jest położony gazociąg Ø150 i wodociąg,
- 5) proszę o uwzględnienie pierwszego planu nowej drogi poza terenem mieszkalnym, a ta droga miała być drogą lokalną.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Początkowo Burmistrz Gminy Mosina częściowo uwzględnił uwagę i zdecydował o pozostawieniu w planie terenu IT jako terenu infrastruktury technicznej, lecz bez dopuszczenia na tych terenach lokalizacji chodnika i ścieżki rowerowej. Na etapie zbierania wniosków i uzgadniania projektu planu w 2016 r., Zarząd Dróg Powiatowych podtrzymał zachowanie drogi zbiorczej powiatowej w obecnym przebiegu. Jednak w trakcie kontynuowanej procedury planistycznej Zarząd Dróg Powiatowych stwierdził konieczność zabezpieczenia terenu IT pod lokalizację poszerzenia pasa drogowego. Obecnie fragment przedmiotowego obszaru jest przeznaczony pod teren drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu 4KD-Z.

#### 7) **Uwaga wniesiona przez** osoby prywatne

**Treść uwagi:** Nie wyrażamy zgody na zabranie terenu przy drodze pod pas techniczny, gdyż droga przebiegałaby wtedy pod naszymi oknami. Taka zabudowa nie spełnia minimalnych odległości od zabudowy mieszkaniowej

określonych w przepisie art. 43 ustawy o drogach publicznych [dz. nr ewid. 254/1].

Ponadto taki projekt przebiegu drogi jest sprzeczny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, gdyż niemożliwa jest jakakolwiek przebudowa, remont, czy rozbudowa już istniejącego budynku.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Początkowo Burmistrz Gminy Mosina częściowo uwzględnił uwagę i zdecydował o pozostawieniu w planie terenu IT jako terenu infrastruktury technicznej, lecz bez dopuszczenia na tych terenach lokalizacji chodnika i ścieżki rowerowej. Na skutek kontynuowanej procedury planistycznej Zarząd Dróg Powiatowych stwierdził konieczność zabezpieczenia tego terenu pod lokalizację poszerzenia pasa drogowego. Obecnie fragment przedmiotowego obszaru jest przeznaczony pod teren drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu 4KD-Z. Remont i przebudowa istniejących budynków jest dopuszczona planem, natomiast rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu linii zabudowy.

#### 8) **Uwaga wniesiona przez** osoby prywatne

**Treść uwagi:** Nie wyrażamy zgody na infrastrukturę na działce 254/1. Budynek mieszkalny stoi blisko drogi, każdy wykop spowoduje osłabienie muru i pękanie, czym grozi zawaleniem budynku. Na działce przechodzi rura z gazem.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Początkowo Burmistrz Gminy Mosina częściowo uwzględnił uwagę i zdecydował o pozostawieniu w planie terenu IT jako terenu infrastruktury technicznej, lecz bez dopuszczenia na tych terenach lokalizacji chodnika i ścieżki rowerowej. Na skutek kontynuowanej procedury planistycznej Zarząd Dróg Powiatowych stwierdził konieczność zabezpieczenia tego terenu pod lokalizację poszerzenia pasa drogowego. Obecnie fragment przedmiotowego obszaru jest przeznaczony pod teren drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu 2KD-Z, a część pozostaje jako teren IT.

#### 9) **Uwaga wniesiona przez** osobę prywatną

**Treść uwagi:**

1. Działki 188/5 i 191/2 objęto terenem zielonym i zalewowym, co nie ma uzasadnienia, ponieważ teren ten jest położony znacznie wyżej niż lustro wody rzeki Kopel, skarpa schodząca do rzeki jest poza granicą działek. Proszę o zmianę projektowanego przeznaczenia z 1ZO/ZZ na 1MN/U.

2. Działkę 191/2 objęto pasem technologicznym i poszerzeniem ul. Poznańskiej. Poszerzenie ul. Poznańskiej kończyłoby się z usypaniem wysokiej skarpy na mojej działce. Proszę o zmianę projektowanego przeznaczenia z 6IT i 5KD-Z na 1MN/U.

3. Działki 188/4, 191/1 i 191/2 objęto poszerzeniem ul. Krętej, przez co granica drogi przebiegałaby przy ścianie domu, przed domem jest studzienka do wody, muszę mieć dojazd do domu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Ad. 1 Zasięg terenu zabudowy wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, nie można go zatem powiększyć.

Ad. 2 Początkowo Burmistrz Gminy Mosina częściowo uwzględnił uwagę i zdecydował o pozostawieniu w planie terenu IT jako terenu infrastruktury technicznej, lecz bez dopuszczenia na tych terenach lokalizacji chodnika i ścieżki rowerowej. Na skutek kontynuowanej procedury planistycznej Zarząd Dróg Powiatowych stwierdził konieczność zabezpieczenia tego terenu pod lokalizację poszerzenia pasa drogowego w szerszym zakresie niż to wynikało z rysunku wyłożonego do publicznego wglądu na przełomie 2016 – 2017 r. Obecnie fragment przedmiotowego obszaru jest przeznaczony pod teren drogi publicznej klasy zbiorczej o symbolu 4KD-Z. Remont i przebudowa istniejących budynków jest dopuszczona planem, natomiast rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu linii zabudowy.

Ad. 3 W planie zaprojektowano minimalną szerokość drogi – ul. Krętej, która pozawala na jej urządzenie zgodnie z przepisami oraz lokalizację infrastruktury technicznej.

10) **Uwaga wniesiona przez** Kancelarię Radcy Prawnego Marcin Józefiak reprezentującą osoby prywatne

**Treść uwagi:** 1. Uwagi do określenia terenów zalewowych: cofnięcie terenu zalewowego – obszar terenu zalewowego znacząco odbiega od terenu określonego w studium – tym samym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest niezgodny ze studium,

2. Uwagi co do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) przy domach na nieruchomościach moich Mandantów utworzono tereny zielone – jest to niezgodne z przeznaczeniem nieruchomości, a w szczególności z przepisami ustawy - Prawo budowlane, gdyż istnieje możliwość rozbudowy istniejących budynków – chociażby o pomieszczenia gospodarcze, czy tzw. wiatrołapy. Tereny zielone w znaczący sposób uniemożliwiają korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem, co będzie skutkowało koniecznością wykupu całej nieruchomości przez Gminę,



- b) moi Mandanci nie wyrażają zgody na zabranie terenu ich nieruchomości położonych przy drodze pod pas techniczny tej drogi – po drugiej stronie ulicy jest znacznie więcej terenu, tym bardziej, że nieruchomości moich klientów stanowią całość funkcjonalno-użytkową i zmniejszenie ich powierzchni oraz ograniczenie wjazdu na nieruchomość spowoduje utratę wartości całej nieruchomości,
- c) na terenie przeznaczonym pod zabudowę biegnie sieć wodociągowa i gazowa – działka nr 252 – nie jest ona uwzględniona w projekcie planu,
- d) przeznaczenie działki nr 254/2 jako drogi jest zupełnie bezzasadne, gdy droga może biec przez położoną w sąsiedztwie działkę gminną, co po pierwsze nie spowoduje strat w majątku mojego Mandanta, a po drugie pozwoli zaoszczędzić Gminie na odszkodowaniu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Ad. 1. Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego zostały opracowane na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087) i rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej w sprawie opracowania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U. z 2024 r. poz. 579). Za ich opracowanie odpowiada Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej i stanowią one podstawę do planowania i zagospodarowania przestrzennego. Granice obszarów uwzględnia się m. in. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzony zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pochodzi z map zagrożenia powodziowego przekazanych, opracowanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Ad. 2a. Uwaga bezprzedmiotowa. Teren ZO/ZZ obecnie stanowi grunt rolny. Plan dopuszcza utrzymanie rolniczego użytkowania części tej nieruchomości. Wokół istniejącej zabudowy wyznaczono teren MN/U, na którym dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

Ad. 2b. Utrzymuje się pas terenu infrastruktury technicznej (IT).

Ad. 2c. Przebieg istniejących sieci jest przedstawiony na podkładzie mapowym i należy go uwzględnić podczas lokalizacji zabudowy, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ad. 2d. Przebieg drogi zbiorczej został ustalony zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. Dodatkowo wydana została na tę drogę decyzja ZRID. Zasięg aktualnego pasa drogowego wynika wprost z ustaleń decyzji ZRID.

11) **Uwaga wniesiona przez** osobę prywatną

**Treść uwagi:** Uprzejmie proszę przy finalizowaniu przedmiotowego planu dla działki nr 161/5 (ul. Dolna/rzeczka Kopel) o uwzględnienie faktu, że przed kilkunastu laty nawiozłem ziemię na powierzchni ok. 0,5 ha, w celu podwyższenia i wyrównania terenu. Chodziło głównie o uniemożliwienie zalania części terenu nawet przy największej, dającej się wyobrazić, powodzi oraz o podwyższenie pasa pod drogę wewnętrzną, oznaczoną na projekcie planu jako 1KDW/ZZ, prowadzącą od ul. Dolnej w kierunku Warty (dziękuję za uwzględnienie mojego wniosku z dnia 24.07.2014). Jak dotąd, droga pozostaje sucha i twarda przez cały rok. Podwyższenie powierzchni gruntu umożliwi powiększenie strefy pod mieszkaniówkę, zresztą zamierzam jej w przyszłości dowieźć.

Sądząc z projektu planu, wykonane podwyższenie gruntu – o nawet do 1,5 metra nie zostało uwzględnione, a projektant oparł się na mapie geodezyjnej sprzed nawiezienia ziemi. Załączam przykład takiej mapy, wykorzystywanej w roku 2009, z widocznymi poziomiami, jeszcze bez uwzględnienia zmian. Naniósłem na niej obszar pod budownictwo mieszkaniowe, wg zasad z planu – z tym, że na nieco większej powierzchni, ok. 25 metrów dalej w stronę Warty oraz ok. 25 metrów dalej na południe. Powtórzyłem ten szkic na fragmencie planu, ściągniętym z internetu. Planuję postawić tam dom opieki nad starszymi osobami (także z zagranicy).

Uprzejmie proszę o takie właśnie powiększenie strefy pod budownictwo mieszkaniowe, co ułatwiłoby mi postawienie budynku/budynków domu opieki nad starszymi osobami. Byłoby zdecydowanie lepiej, gdyby dom ten położony był nieco dalej od drogi niż to ogranicza proponowana planem linia zabudowy – tj. bliżej Warty. Ewentualna realizacja pomysłu z przystanią np. kajakową w połączeniu z letnią restauracją na terenie 1US/ZZ (dziękuję za uwzględnienie mego wniosku również wymagałaby jakiegoś zaplecza przy wjeździe – po drugiej stronie drogi 1KDW/ZZ, stąd wniosek o poszerzenie linii zabudowy poza drogę.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Rozszerzenie obszaru zabudowy jest sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina.

#### 12) **Uwaga wniesiona przez osobę prywatną**

**Treść uwagi:** Proszę o zmianę przeznaczenia pasa zieleni i zmniejszenie terenu zalewowego, z działki rolnej na działkę budowlaną i budowlano usługową, warsztatową itp. [dz. nr ewid. 252, 140].

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W zakresie terenu ZO/ZZ oraz zasięgu terenów zalewowych, utrzymuje się przeznaczenie terenu ZO/ZZ – teren zieleni naturalnej oraz zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z obowiązującymi mapami

zagrożenia powodziowego opracowanymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

13) **Uwaga wniesiona przez** osoby prywatne

**Treść uwagi:** Po zapoznaniu się z projektem uchwały w sprawie miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury informuję, że akceptuję wszystkie parametry, którym objęta jest moja działka oznaczona w projekcie uchwały symbolem 3MN. Jednocześnie wyrażam zadowolenie w związku z planowanym wprowadzeniem w życie ww. uchwały [dz. nr ewid. 152/4].

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga bezprzedmiotowa. Pismo nie zawiera wniosków lub uwag.

14) **Uwaga wniesiona przez** Radę Sołecką wsi Czapury i Sołtysa wsi Czapury

**Treść uwagi:**

1. Uwaga dotyczy zmiany zagospodarowania w planie zagospodarowania przestrzennego terenu leżącego poza obszarem zagrożenia powodzią, obejmującego swoim obszarem działki o numerach ewidencyjnych 248, 249, 250, 251, 252, 253, z obecnego 5ZO/ZZ na 6MN/U wraz z wytyczeniem obsługi komunikacyjnej zaplanowanego terenu.

2. Uwaga dotyczy wykreślenia z projektu planu zagospodarowania przestrzennego drogi oznaczonej symbolem 6KD-Z/ZZ.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwagi są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina.

15) **Uwaga wniesiona przez** osobę prywatną

**Treść uwagi:** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, a tym samym uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury naruszy art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Uzasadnienie: W projekcie planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka oznaczona nr ewid. gruntów 178/7 została określona jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Taka klasyfikacja jednakże stoi w sprzeczności ze studium ustanowionym uchwałą Nr LVI/386/10 Rady Miejskiej

w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r. Bowiem we wspomnianym studium obszar, na którym znajduje się ww. działka, przeznaczono pod tereny zabudowy wielofunkcyjnej. Tym samym moja działka winna być przeznaczona pod teren zabudowy wielofunkcyjnej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Funkcja zaproponowana w projekcie planu (mieszkańcowa jednorodzinna) jest zgodna z kierunkiem zapisanym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nie przewiduje się rozszerzenia dopuszczonych rodzajów funkcji, ze względu na układ komunikacyjny nieprzystosowany do funkcji usługowej.

16) **Uwaga wniesiona przez** osobę prywatną

**Treść uwagi:** 1. Proszę o zmianę ziemi rolnej na mojej działce na działki budowlane i budowlano inwestycyjne, tj. pod warsztaty samochodowe itp., co dotyczy terenu pasa zieleni i terenu zalewowego do wysokości parkingu sąsiada pana [osoba prywatna].

2. Odnosząc się do drogi by powstała na istniejącej drodze Krętej, przy [osoba prywatna] i jego parkingu przechodząca w stronę Warty za parkingiem nie kolidując z moim terenem mej działki 254/2.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Ad. 1 Uwaga nieuwzględniona w zakresie terenu ZO/ZZ oraz zasięgu terenów zalewowych. Utrzymuje się przeznaczenie terenu ZO/ZZ – teren zieleni naturalnej oraz zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z obowiązującymi mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Ad. 2 Wniosek jest sprzeczny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina.

17) **Uwaga wniesiona przez** osobę prywatną

**Treść uwagi:** [dz. nr ewid. 248, 249]

1. Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony rzeki Warty, do linii, która obowiązuje na działce sąsiedniej, tj. nr 247/4 oraz działce 139 – pozwoli to na stworzenie równej strefy zabudowy dla tego obszaru,

2. Uzupełnienie funkcji, o której mowa w projekcie, o:

- a) mieszkaniową wielorodzinną z funkcją usługową – prośbę tą motywuję zasadą „dobrego sąsiedztwa”, czyli rozpoczętą w chwili obecnej budową z obowiązującym pozwoleniem na budowę budynków wielorodzinnych, które mają powstać dokładnie naprzeciwko moich działek, po drugiej stronie drogi, oznaczonej w planie jako 1KD-Z (czyli zgodnie z ustawą o Planowaniu przestrzennym – ta funkcja mieści się w odległości 3 długościach frontu działki),
- b) handlową,
- c) oraz samodzielną funkcję usługową (czyli możliwość wybudowania wolnostojących budynków usługowych, które byłyby doskonałą strefą buforową pomiędzy zakładem pracy zlokalizowanym na północ od moich działek, w stronę Poznania).

3. Ze względu na powyżej przywołaną „zasadę dobrego sąsiedztwa” – wnioskuję o możliwość podwyższenia zabudowy do min. 12 m i 3 kondygnacji naziemnych,

4. Ze względu na planowy sposób zagospodarowania terenu, tj.:

- strefa buforowa w postaci handlu i usług – w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej firmy (z lewej strony moich działek patrząc na projekt planu),
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną\* z dopuszczeniem nieuciążliwych usług w parterach – od strony drogi 1KD-Z,
- zabudowa jednorodzinna szeregową lub bliźniaczą, w drugiej linii zabudowy, czyli od strony rzeki

Wszystkie te funkcje byłyby dostępne z drogi wewnętrznej, włączonej do planowanej drogi w pobliżu działki nr 139.

UWAGA: Gdyby funkcja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej okazała się niemożliwa – wnioskuję przynajmniej o możliwość zabudowy jednorodzinnej szeregowej.

5. Uprzejmie proszę o usunięcie wymogu podziału mojej nieruchomości na mniejsze działki, ponieważ zupełnie zaburzy to koncepcję zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości.

Informuję jednocześnie, że planuję wykorzystać cały obszar mojej nieruchomości (w tym teren pod obecnymi liniami wysokiego napięcia po ich przebudowie na sieci podziemne) na cele: mieszkaniowe, usługowe oraz rekreację w zieleni na pozostałym obszarze (tereny spacerowe wzdłuż Warty dla mieszkańców mojej inwestycji, być może z przystanią (marina), jeśli starczy nam środków.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Ad. 1 i 4 Wniosek jest sprzeczny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina.

Ad. 2 Nie przewiduje się wprowadzenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, natomiast funkcja usługowa jest dopuszczona na terenie 6MN/U już w dotychczasowych zapisach planu.

Ad. 3 Nie przewiduje się zmiany parametrów zabudowy, wysokość jest dostosowana do gabarytów zabudowy istniejącej w bezpośrednim otoczeniu po zachodniej stronie ul. Poznańskiej. W granicach planu nie wskazano zabudowy wyższej niż 2 kondygnacje nadziemne.

Ad. 5 Projekt planu określa minimalną dopuszczoną powierzchnię działki budowlanej, nie nakazuje podziałów i nie zakazuje wydzielenia działek o powierzchni większej niż minimalna.

#### 18) **Uwaga wniesiona przez osoby prywatne**

##### **Treść uwagi:**

1. Zgłaszam uwagę dotyczącą terenu oznaczonego jako 5 ZO/ZZ (teren zieleni naturalnej nie położony w granicach szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo powodzi raz na 500 lat). W związku z pracami nad nowym studium i w związku z możliwościami z tym związanymi, proszę o przeanalizowanie możliwości zmiany tego terenu na teren pozwalający zrealizować plany właściciela dotyczące zabudowy. Zwracam uwagę, że teren powyżej i poniżej właśnie tego obszaru przeznaczony jest na zabudowę usługową oraz teren zabudowy zagrodowej lub usługowej, a wzdłuż tego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Uwzględnienie uwagi umożliwi ich właścicielom zabudowę.

2. Proszę o zamieszczenie w Prognozie oddziaływania na środowisko powierzchni terenów, dla których ustalono przeznaczenie w tym projekcie mpzp.

3. Proszę o zawarcie w projekcie mpzp rozwiązań komunikacyjnych dla opracowywanego terenu: drogi jednokierunkowe itp.

4. Mieszkańcy nie zostali prawidłowo poinformowani o toczącym się wyłożeniu projektu mpzp. Obwieszczenie nie zostało zamieszczone na tablicach ogłoszeń Gminy Mosina – Sołectwa Czapury.

5. Dotyczy informowania mieszkańców o trwającym wyłożeniu projektu mpzp. Sołtys sołectwa Czapury W. Waligórski zobowiązał się, że o procedurze dotyczącej planów miejscowych będzie zwyczajowo informował mieszkańców Czapur w formie tzw. kurendy. Jest to zapisane w jednym protokołów: Zebrania Wiejskiego. Mówiło tym również na Komisji Inwestycji – dostępne nagrania. Mimo zobowiązań nie zostało to dopełnione.

6. Do dnia dzisiejszego, a więc do 24 stycznia 2017 r. (ostatniego dnia na składanie uwag) Burmistrz nie zamieścił protokołu z dyskusji publicznej (jaka się odbyła 4 stycznia 2017 r w Czapurach) na stronie internetowej Gminy Mosina. W przypadku innych procedowanych planów takie protokoły zostały zamieszczone na stronie Gminy i mieszkańcy składając uwagi do projektu mpzp mieli możliwość korzystania z informacji zawartych w protokołach.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Ad. 1 Uwaga jest sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina

Ad. 2 Informacja o powierzchniach terenów została wpisana do uzasadnienia do uchwały, w nie w prognozie oddziaływania na środowiska.

Ad. 3 Wniosek wykracza poza zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; plan nie obejmuje organizacji ruchu drogowego, stąd nie ma możliwości ustalenia dla drogi ruchu jednokierunkowego.

Ad. 4 i 5 Wyjaśniono z sołtysem zasady umieszczania ogłoszeń o wyłożeniu dokumentów planistycznych do publicznego wglądu. Przewiduje się ponowne wyłożenie planu do publicznego wglądu przy dopełnieniu procedur powiadomienia społeczności lokalnej. Wybryki chuligańskie, w tym zrywanie ogłoszeń nie mogą stanowić istotnego naruszenia całości procedury planistycznej.

Ad. 6 Z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wynika konieczność publikowania protokołu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Mosinie, lecz z przyjętego zwyczaju. Protokół jest dostępny w dokumentacji planistycznej w urzędzie.

**§ 2.** 1. Podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 7 marca 2024 r. do 28 marca 2024 r. oraz w terminie składania uwag do 11 kwietnia 2024 r., zgłoszono 5 pism z uwagami. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Mosiny i częściowo uwzględnione.

2. Lista nieuwzględnionych uwag zgłoszonych w terminie do dnia 11 kwietnia 2024 r.:

1) **Uwaga wniesiona przez** osobę prywatną

**Treść uwagi:**

1. O uwzględnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aby wprowadzić ograniczenia (wręcz zakaz) dotyczące nawożenia mas ziemnych, podwyższanie terenu sąsiednich działek w kierunku północnym Czapury w stronę Poznania. Należąca do mnie działka nr 163 jest najniżej położona na tym terenie. Nawożenie mas ziemni zasypie tak zwaną nieckę (obniżenie terenu), obejmująca dużą powierzchnię sąsiednich działek, na której w sposób naturalny gromadzi się nadmiar wód gruntowych i powierzchniowych, co szkodliwie wpłynie na grunty sąsiednie. Miał ten fakt miejsce na początku tego roku, o czym informowałam Urząd Miejski w Mosinie. Wspomnę, że podczas ostatniej powodzi w roku 2010 w tejże niecce gromadziła się woda z wezbranej Warty, co uchroniło nasze domy przed zalaniem.

2. Nie zgadzam się z tym, że część obszaru mojej działki nr 163 i sąsiedniej działki nr 165/5 została objęta ochroną konserwatorską zabytków archeologicznych. Wcześniej nie zostało to naniesione na żadne mapy.

3. Proszę o zmianę miejsca terenu zieleni urządzonej oznaczonej 1ZP/ZZ w kierunku Poznania o kilkadziesiąt metrów od mojej działki nr 163, co uchroni nas przed uciążliwościami płynącymi z tego typu działaniami. Prawy brzeg Warty na tym odcinku, jest obszarem szczególnie zagrożonym powodzią. Z tego względu nie ma znaczenia, zaprojektowanie tego miejsca nieco w większej odległości od mojego domu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Ad. 1 Uwaga nieuwzględniona jako bezprzedmiotowa, w projekcie planu został wprowadzony zakaz przekształcania rzeźby terenu na terenach w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (z wyłączeniem 4MN/ZZ), a ponadto zakaz przekształcania rzeźby terenu dla terenów o symbolu ZO/ZZ.

Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona. Lokalizacja archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej została wskazana na wniosek konserwatora zabytków zgodnie z Gminną ewidencją zabytków.

Ad. 3. Uwaga nieuwzględniona. Kształt i zasięg terenu 1ZP/ZZ został zdeteminowany przez licznie chronione siedliska przyrodnicze występujące w otulinie WPN, znajdujące się w sąsiedztwie terenu 1ZP/ZZ. Ponadto teren 1ZP/ZZ został wyznaczony w odległości 60 m od istniejącego budynku mieszkalnego na działce 163/2.

2) **Uwaga wniesiona przez osobę prywatną**

**Streszczenie treści uwagi:**



1. (...) Niniejszym zatem wnioskuję o poszerzenie strefy pod budownictwo mieszkaniowe na obszarze o orientacyjnych wymiarach 10 na 50 metrów, poprzez dosypanie po wybudowaniu piwnicy warstwy ziemi o grubości od kilkudziesięciu do kilkunastu centymetrów, zależnie od ukształtowania terenu, by osiągnąć równą powierzchnię na poziomie ponad 59.

2. Zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego, przyłączony do budynku gospodarczego dom mieszkalny musiałby powstać bliżej ulicy Dolnej niż fundament budynku gospodarczego. Zarówno ze względów praktycznych (niewygodne oddalenie od terenów produkcyjnych), jak i estetycznych, choćby ze względu na piękne otoczenie drzew, a za to konieczność wycięcia kilku naprawdę dużych i wielu małych drzew i krzewów, jeśli by dom by trzeba jednak postawić bliżej ul. Dolnej – lepiej byłoby posadzić dom bliżej Warty (nic nie trzeba wycinać) niż fundament. Poprzez dosypanie ziemi jak w Uwadze 1 mógłbym umieścić go dalej od ul. Dolnej. Wnioskuję zatem o umożliwienie mi posadowienia domu w sposób bardziej praktyczny, ekologiczny oraz estetyczny.

3. Obszar działki 165/5 pod względem przeznaczenia jest określony jako „grunty orne” i był przeze mnie od 1976 roku, a także moich poprzedników od niepamiętnych czasów użytkowany rolniczo. Miałem tam 6 tuneli foliowych z pomidorami i innymi warzywami, jak sałata i rzodkiewki, a nawet na mniejszą skalę – papryka, melon, czy bakłażan. (...) Obecnie, roślinność porastająca moją działkę z reguły ma charakter ogrodniczy – tyle, że są to nieprodukcyjne chwasty, zatem nie należy klasyfikować omawianego obszaru działki 165/5 jako 120/72 i 220/22, lecz np. jako R/ZO/ZZ, czy R/ZO, gdyż roślin ewidentnie nierolniczych jest tam najwyżej 10% (brzozy, sosny, wierzby, olchy, topole, klon), a teren uległ podwyższeniu miejscami nawet o ponad 1 metr. Zarazem, umożliwia to zaklasyfikowanie mego projektu domu jako siedliska rolniczego, a nie jako po prostu budynku mieszkalnego z gospodarczym. Wnioskuję zatem o przeklasyfikowanie części terenu działki 165/5 z uwzględnieniem litery „R” (przy uwzględnieniu podwyższenia terenu ogólnie o 0,5 do ponad 1 metra).

4. W związku z powyższym, wnioskuję o zwiększenie powierzchni budynku gospodarczo-garażowego z 50 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup>, tak jak to ma miejsce w wypadku terenów „U” – usługowych. Niezbędne byłoby przecież używanie np. małego ciągnika, który musiałby być garażowany. Budynek ten będzie posadowiony na starym, naniesionym od dawna na mapach fundamencie, po jego odnowieniu.

5. Piątym zagadnieniem, które pragnę poruszyć, jest przesunięcie drogi wewnętrznej przebiegającej przez środek mego pola, łączącej ulicę Dolną z brzegiem Warty, oznaczonej jako 1KDW/ZZ. Szerokość 8 metrów wydaje mi się trochę nadmiarowa jak na jej polny charakter, nawet dla Straży Pożarnej starczyłoby 5 metrów, ale można tak zostawić, natomiast przebiegałaby ona zbyt blisko budynków mieszkalnych. Dlatego wnioskuję o przesunięcie jej (równoległe) o 9 metrów, mierząc od Poznania, w stronę działki 163/2 (I. Ł.). Obszar ten porastają stare krzewy leszczyny, które usunę z czasem, natomiast obecną drogę obsadzi się innymi roślinami, by otoczyć nimi dom.

6. Na terenach 1ZO/ZZ i 2ZO/ZZ ma obowiązywać zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych. W późniejszych latach przewiduję ustawienie szklarni poliwęglanowych, o łącznej powierzchni np. 400 m<sup>2</sup>, być może na podmurówce. Nie jest jasne, czy tego typu konstrukcje wpisują się w ogólnikowe określenie „budowla”. Jeśli tak, przypominam, że za PRL-u miałem pod tunelami foliowymi 1080 m<sup>2</sup>, stąd wnioskuję o wyłączenie spod zakazu wszelkich cieplarni typu szklarnie, czy tunele foliowe, które w krótkim czasie można przecież samodzielnie przestawić lub zlikwidować. Uwzględnianie wniosków jak powyższe, wobec coraz bardziej kryzysowej sytuacji globalnej, jest niezbędne w budowaniu bezpieczeństwa żywnościowego w Polsce. Nadmieniam, że w 1982 moja praca magisterska z zakresu rejonizacji, obrotu i przetwórstwa warzyw otrzymała nagrodę państwową jako najlepsza na przestrzeni 3 poprzednich lat ze wszystkich uczelni rolniczych w Polsce. Ilustracją do powyższych zmian w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego są 2 załączniki: 1. szkic geodety z zaznaczonymi wynikami pomiarów, z zaznaczeniem planowanego przeze mnie obszaru podwyższenia gruntu wokół domu na granicy linii nieprzekraczalnej zabudowy MN oraz zobrazowaniem, jak rozumiem przesunięcia drogi 1 KDW/ZZ o 9 metrów. 2. podobny szkic, z wyłączeniem pomiarów geodety, za to w kolorze. Mam nadzieję, że takie powtórzenie szkicu posłuży lepszemu zrozumieniu moich intencji.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Ad. 1 i 2. Zasięg terenu zabudowy mieszkaniowej został wyznaczony w oparciu o zasięg terenów w studium, z uwzględnieniem śladów historycznej zabudowy działki (fundamenty). Rozszerzenie tego terenu w stronę Warty byłoby sprzeczne ze studium. Tereny położone w oddaleniu od ul. Dolnej posiadają również zadrzewienia. Ponadto na terenie MN została ustanowiona nieprzekraczalna linia zabudowy, która umożliwia lokalizację budynku w odsunięciu od linii drzew przy ul. Dolnej.

Ad. 3. Wnioskowany teren jest w większości zadrzewiony, a ponadto zidentyfikowano na nim chronione siedliska przyrodnicze w zasięgu otuliny WPN. Ponadto teren znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

W projekcie planu dla terenów ZO/ZZ dopuszcza się zachowanie rolniczego użytkowania terenów, lecz bez możliwości lokalizacji budynków i budowli rolniczych (np. szklarni). Zatem możliwe jest usytuowanie tuneli foliowych niepołączonych z gruntem i nieposiadających instalacji, o ile nie będą zwiększały ryzyka powodziowego. Teren ZO/ZZ nie jest aktualnie użytkowany rolniczo i nie przewiduje się zmiany oznaczenia w planie na R/ZO/ZZ.

Ad. 4. Uwaga stała się bezprzedmiotowa, gdyż została uwzględniona przez Burmistrza w trakcie kolejnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Ad. 5. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Przebieg KDW jest usytuowany w miejscu istniejącego dojazdu (widoczne na zdjęciach satelitarnych ślady pojazdów), zatem został wyznaczony w miejscu, w którym występują korzystne warunki gruntowo-wodne. Możliwości zmiany jego lokalizacji są dodatkowo ograniczone otoczeniem siedlisk chronionych na terenie otuliny WPN. Stąd nie przewiduje się przesunięcia drogi, lecz uwzględnia się uwagę w zakresie zmniejszenia szerokości 1KDW/ZZ do 6 m.

Ad. 6. Nie dopuszcza się rozszerzenia zapisów planu z uwagi na występujące uwarunkowania przyrodnicze i związane z zagrożeniem powodziowym. Szklarni poliwęglanowych nie można zestawiać na równi z tunelami foliowymi. Tunele foliowe są uznawane za rozwiązania sezonowe, a szklarnie za obiekty całoroczne. Ponadto tereny 1ZO/ZZ i 2ZO/ZZ prawie w całości znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

### 3) **Uwaga wniesiona przez osobę prywatną**

**Treść uwagi:** Częścią tego planu jest przebudowa – rozbudowa drogi powiatowej nr 2406P Poznań – Rogalinek na odcinku od Poznania do projektowanego ronda na skrzyżowaniu z przyszłą drogą na most Czapury – Luboń, gm. Mosina. Chcemy się odnieść do odcinka tej inwestycji dotyczącego naszej działki 254/1. Proponowany przebieg drogi wraz z przyległym chodnikiem będzie realizowany w odległości zaledwie 1,5 m od naszego domu mieszkalnego. Taki przebieg i prowadzenie robót drogowo-budowlanych przy użyciu ciężkiego sprzętu naraża tenże budynek, a co za tym idzie także i jego mieszkańców na wystąpienie szkód budowlanych i innych poważnych zdarzeń. Nadmieniamy, że nasz dom liczy ok. 120 lat i nie posiada takiej technologii i wytrzymałości, jak obecnie stawiane budynki, stąd nasze obawy. Uważamy, że takie rozwiązania, jak w projekcie, uniemożliwią korzystanie z naszej działki w obecnej formie. Jako osoba niepełnosprawna wraz z rodziną nie akceptujemy takich rozwiązań, jak proponowane w przedmiotowym planie-projekcie.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Przebieg pasa drogowego wynika z wydanej decyzji ZRID. Projekt planu nie może być sprzeczny z tą decyzją.

### 4) **Uwaga wniesiona przez osobę prywatną**

Treść uwagi: Wnoszę o zwiększenie obszaru możliwej zabudowy mieszkaniowej dla terenu oznaczonego symbolem 7MN/U na działce nr 254/2 w Czapurach, ul. Poznańska 14A. W związku z znacznym wykupem działki pod budowę mostu przez Wartę w drastyczny sposób została ograniczona możliwość zabudowy mojej działki. Zwiększenie obszaru zabudowy do linii zabudowy sąsiednich działek, pozwoli na możliwość użytkowania mojej nieruchomości. Zwiększenie powierzchni zabudowy działki może wymagać ewentualnego nasypu do wymaganej rzędnej terenu w tym miejscu. Zwracam uwagę, że rozpatrywany teren będzie znajdował się za ewentualnym nasypem dla drogi dojazdowej do mostu. Proponowany zakres poszerzenia terenu 7MN/U pokazano na załączonym szkicu. Ponadto proszę o zwiększenie terenu mej działki na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową do linii zalewowej stuletniej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Poszerzenie terenu 7MN/U byłoby sprzeczne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. Duża część działki wyłączona z procedury planu część A i wyodrębniona jako część B, dla części B planowana jest kontynuacja opracowania planu miejscowego po wykonaniu Planu ogólnego gminy i wskazaniu terenów pod zabudowę w szerszym zakresie niż wynika to z ustaleń obowiązującego Studium.

#### 5) **Uwaga wniesiona przez osobę prywatną**

**Treść uwagi:** (...) decyzją starostwa powiatowego w Poznaniu ma być realizowana przebudowa drogi powiatowej nr 2460P. Realizacja przedmiotowej inwestycji obejmuje podział mojej działki o nr ewid. 252 na nr 252/1, 252/2. Podział ten ingeruje w głąb mojej działki na odległość 7 m. Podział i zabranie mi części działki absolutnie uniemożliwia jakąkolwiek zabudowę, ponieważ linia zabudowy od drogi wynosi 7 m. Przedmiotowa część działki jest ograniczona liniami energetycznymi średniego i wysokiego napięcia oraz przebiegiem rury wodnej do hydrantu i sąsiednich działek. W związku z tym, wnoszę o zwiększenie obszaru zabudowy oznaczonego symbolem 7MN/U, o możliwości zabudowy mieszkaniowo-usługowej do linii zalewowej raz na 100 lat. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej uwagi i odpowiedź.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Poszerzenie terenu 7MN/U byłoby niezgodne ze Studium. Duża część działki wyłączona z procedury planu część A i wyodrębniona jako część B, dla części B planowana jest kontynuacja opracowania planu miejscowego po wykonaniu Planu ogólnego gminy i wskazaniu terenów pod zabudowę w szerszym zakresie niż wynika to z ustaleń obowiązującego Studium.

**§ 3.** 1. Podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 24 maja 2024 r. do 14 czerwca 2024 r. oraz w terminie składania uwag do 28 czerwca 2024 r., zgłoszono 2 pisma z uwagami. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Mosiny. Jedna uwaga została uwzględniona, a druga częściowo uwzględniona.

2. Lista nieuwzględnionych uwag zgłoszonych w terminie do 28 czerwca 2024 r.:

1) **Uwaga wniesiona przez osobę prywatną**

**Streszczenie treści uwagi:**

1. (...) wnioskuję o poszerzenie strefy pod budownictwo mieszkaniowego na obszarze o orientacyjnych wymiarach 10 na 50 metrów, gdyż jeszcze ulegnie podwyższeniu poprzez wyrównanie po wybudowaniu piwnicy warstwą ziemi o grubości od kilkunastu do kilkudziesięciu centymetrów, zależnie od ukształtowania terenu, by osiągnąć równą powierzchnię na poziomicy ponad 59. Ta ziemia oczywiście będzie pochodziła z wykopu, jednak chodzi o to, by jeszcze podwyższyć i tak już podwyższony przed 20 laty teren wokół budowli, a nie rozprowadzać ją po całym obszarze.

2. Zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego, przyłączony do budynku gospodarczego dom mieszkalny musiałby powstać bliżej ulicy Dolnej niż budynek gospodarczy. Zarówno ze względów praktycznych (niewygodne oddalenie od terenów produkcyjnych), jak i estetycznych, choćby ze względu na piękne otoczenie drzew, a za to konieczność wycięcia kilku naprawdę dużych i wielu małych drzew i krzewów, jeśli by dom by trzeba jednak postawić bliżej ul. Dolnej – lepiej byłoby posadzić dom bliżej Warty (nic nie trzeba wycinać) niż garaż. Poprzez dosypanie ziemi jak w Uwadze 1. mógłbym umieścić go dalej od ul. Dolnej. Wnioskuję zatem o umożliwienie mi posadowienia domu w sposób bardziej praktyczny, ekologiczny oraz estetyczny.

3. Obszar działki 161/5 pod względem przeznaczenia jest określony jako „grunty orne” i był przeze mnie od 1976 roku, a także moich poprzedników od niepamiętnych czasów użytkowany rolniczo. Miałem tam 6 tuneli foliowych z pomidorami i innymi warzywami, jak sałata i rzodkiewki, a nawet na mniejszą skalę – papryka, melon, czy bakłażan. (...) Obecnie roślinność porastająca moją działkę z reguły ma charakter ogrodniczy – tyle, że są to nieprodukcyjne już chwasty, zatem nie należy klasyfikować omawianego obszaru działki 161/5 jako 1ZO/ZZ i 2ZO/ZZ, lecz np. jako R/ZO/ZZ, czy R/ZO, gdyż roślin ewidentnie nierolniczych jest tam najwyżej 10% (brzozy, sosny, wierzby, olchy, topole, klon – ten ostatni co prawda w Kanadzie uprawiany jest w sadach na syrop klonowy), a teren uległ podwyższeniu miejscami nawet o ponad 1 metr. Zarazem umożliwia to zaklasyfikowanie mego projektu domu jako siedliska rolniczego, a nie jako po prostu budynku mieszkalnego z gospodarczym. Wnioskuje zatem o przeklasyfikowanie części terenu działki 161/5 z uwzględnieniem litery „R” (przy uwzględnieniu podwyższenia terenu ogólnie o 0,5 do ponad 1 metra).

4. zagadnieniem które pragnę poruszyć, jest przesunięcie drogi wewnętrznej przebiegającej przez środek mego pola, łączącej ulicę Dolną z brzegiem Warty, oznaczonej jako 1KDW/ZZ. Szerokość 8 metrów jest nadmiarowa jak na jej polny charakter, nawet dla Straży Pożarnej starczyłoby bez problemów 5 metrów, natomiast przebiegałaby ona zbyt blisko budynku mieszkalnego. Generalnie, im dalej od drogi stoją domy mieszkalne, tym lepiej. Nawet w Poznaniu, w gęstej miejskiej zabudowie, ogród przed kamienicą i chodnik oddziela jej ścianę od jezdni nieraz o 10 metrów – a moje pole ma 4 ha. Ponadto, wodniacy wysiadający na ewentualnej przystani nie będą przecież przywozili ze sobą statkami samochodów – co najwyżej rowery. Dlatego wnioskuję o przesunięcie jej (równoległe) o 9 metrów, mierząc od Poznania, w stronę działki 163/2 (imię i nazwisko właściciela). Obszar ten porastają stare krzewy leszczyny, które usunę z czasem, natomiast obecną drogę obsadzi się innymi roślinami, na przykład ozdobnymi, by otoczyć nimi dom. Załączam rysunek uszczegóławiający tę wizję drogi. (...)

5. Uwaga 6. została uwzględniona (dach może być też brązowy). Odmowa Uwagi 7. dot. terenów 1ZO/ZZ i 2ZO/ZZ i możliwości budowy szklarni na podmurówce jest do zaakceptowania. Za PRL-u miałem pod tunelami foliowymi bez ławy fundamentowej, przestawianymi, 1080 m<sup>2</sup> i z perspektywy dnia dzisiejszego mam nadzieję, że to wystarczy.

Do uwagi dołączono załączniki: mapka działki 161/5 z przesuniętą (o 9 m) i zwężoną do 5 m drogą 1KDW/ZZ, mapę dla celów projektowych, zdjęcia.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Ad. 1. Uwaga nieuwzględniona. Tereny zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Dolnej zostały wyznaczone w zasięgu określonym w obowiązującym Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. Nie przewiduje się rozszerzenia terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową niezgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium.

Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona. Wszelką zabudowę należy lokalizować w zasięgu terenu przewidzianego pod zabudowę w planie, z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy. Nie przewiduje się rozszerzenia terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową niezgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Tereny położone w oddaleniu od ul. Dolnej posiadają również zadrzewienia. Ponadto na terenie MN została ustanowiona nieprzekraczalna linia zabudowy, która umożliwi lokalizację budynku w odsunięciu od linii drzew przy ul. Dolnej.

Ad. 3. Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany teren jest w większości zadrzewiony, a ponadto zidentyfikowano na nim chronione siedliska przyrodnicze w zasięgu otuliny WPN. Ponadto teren znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. W projekcie planu dla terenów ZO/ZZ dopuszcza się zachowanie rolniczego użytkowania terenów, lecz bez możliwości lokalizacji budynków i budowli rolniczych (np. szklarni). Zatem możliwe jest usytuowanie tuneli foliowych nie połączonych z gruntem i nieposiadających instalacji, o ile nie będą zwiększały ryzyka powodziowego. Teren ZO/ZZ nie jest aktualnie użytkowany rolniczo i nie przewiduje się zmiany oznaczenia w planie na R/ZO/ZZ. Ze względu na występowanie terenów zalewowych na przedmiotowym obszarze zakazuje się przekształcania rzeźby terenu.

Ad. 4. Uwaga nieuwzględniona. Droga 1KDW/ZZ ma szerokość 6 m, a nie 8 m, jak napisano w uwadze. Droga jest usytuowana w miejscu istniejącego dojazdu (widoczne na zdjęciach satelitarnych ślady pojazdów), zatem został wyznaczony w miejscu, w którym występują korzystne warunki gruntowo-wodne. Możliwości zmiany jego lokalizacji są dodatkowo ograniczone otoczeniem siedlisk chronionych na terenie otuliny WPN. Stąd nie przewiduje się przesunięcia drogi. Stanowiska archeologiczne zostały wyznaczone przez właściwe służby konserwatorskie, na podstawie specjalistycznych opracowań (m. in. podczas wizji terenowych, przy wykorzystaniu osiągnięć współczesnej techniki, w tym zdjęć satelitarnych, zdjęć w podczerwieni oraz Archeologicznego Zdjęcia Polski). Dane archeologiczne są stale aktualizowane. Ustalone zasięgi stanowisk archeologicznych zostały poddane ochronie w Gminnej ewidencji zabytków. W oparciu o powyższe, do ustaleń planu wprowadzono archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej w uzgodnieniu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków.

Ad. 5. Uwaga nieuwzględniona. W uwadze odniesiono się do rozstrzygnięć z poprzedniego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie zgłoszono nowych uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/106/24  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia 19 grudnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Mosinie rozstrzyga, co następuje:

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

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

**§ 2.** Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m. in.:



- a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/106/24  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia 19 grudnia 2024 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Uchwałą Nr LIX/419/14 z dnia 29 kwietnia 2014 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie obszar niniejszego planu miejscowego sąsiaduje z terenami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi:

1) od strony zachodniej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ulicy Starołęckiej, obok strumienia Czapnica w Poznaniu, przyjętym uchwałą Nr XXVII/352/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 28 lutego 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 3745);

2) od strony południowej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla południowo-zachodnich terenów wsi Czapury, przyjętym uchwałą Nr LII/355/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 listopada 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2014 r. poz. 388);

3) od strony wschodniej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Czapury, przyjętym uchwałą Nr XXIII/165/12 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 8 lutego 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z dnia 21 marca 2012 r. poz. 1483).

Podstawowym celem opracowania planu miejscowego jest uregulowanie obsługi komunikacyjnej obszaru, w tym zapewnienie odpowiednich parametrów dróg i uregulowanie kwestii zabudowy w kontekście obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w szczególności linii elektroenergetycznych wysokich napięć.

Uchwałą o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o łącznej powierzchni 50,8 ha, zlokalizowany w północno-zachodniej części gminy Mosina, we wsi Czapury pomiędzy ulicą Poznańską, rzeką Wartą i rzeką Kopel – na styku z granicą administracyjną miasta Poznania i miasta Luboń. W 2023 roku z uwagi na toczące się prace nad zmianą studium, zdecydowano się podzielić projekt planu na dwie części – A i B. W tym celu Rada Miejska w Mosinie podjęła uchwałę Nr LXXXVIV/693/23 z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu Nr LIX/419/14. W wyniku podziału, wydzielono część A, która powierzchnią obejmuje obszar ok. 46,4 ha. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN/ZZ o pow. 0,4 ha, 2MN o pow. 0,6 ha, 3MN o pow. 0,9 ha, 4MN/ZZ o pow. 0,04 ha, 5MN o pow. 1,4 ha, 6MN o pow. 0,9 ha, 7MN o pow. 0,9 ha);

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (1MN/U o pow. 0,3 ha, 2MN/U o pow. 1,0 ha, 3MN/U o pow. 1,1 ha, 4MN/U/ZZ o pow. 0,9 ha, 5MN/U o pow. 1,3 ha, 6MN/U o pow. 1,0 ha, 7MN/U o pow. 1,4 ha, 8MN/U o pow. 0,3 ha);

3) tereny zabudowy usługowej (1U o pow. 0,1 ha, 2U o pow. 0,2 ha, 3U o pow. 0,2 ha, 4U/ZZ o pow. 1,4 ha);

4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami (P/O o pow. 0,6 ha);

5) tereny zieleni urządzonej (1ZP/ZZ o pow. 0,2 ha, 2ZP/ZZ o pow. 0,2 ha, 3ZP/ZZ o pow. 0,2 ha);

6) teren sportu i rekreacji (US o pow. 0,1 ha);

7) tereny zieleni naturalnej (1ZO/ZZ o pow. 2,4 ha, 2ZO/ZZ o pow. 0,8 ha, 3ZO/ZZ o pow. 3,6 ha, 4ZO/ZZ o pow. 0,8 ha, 5ZO/ZZ o pow. 0,2 ha);

8) tereny rolnicze lub zieleni naturalnej (R/ZO o pow. 1,6 ha);

9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (1WS o pow. 0,02 ha, 2WS o pow. 0,02 ha);

10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni naturalnej (1WS/ZO/ZZ o pow. 5,4 ha, 2WS/ZO/ZZ o pow. 0,4 ha, 3WS/ZO/ZZ o pow. 2,8 ha);

11) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (1KD-Z o pow. 0,4 ha, 2KD-Z o pow. 0,9 ha, 3KD-Z o pow. 1,5 ha, 4KD-Z o pow. 0,5 ha);

12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (1KD-D o pow. 0,5 ha, 2KD-D o pow. 0,3 ha, 3KD-D o pow. 0,06 ha, 4KD-D o pow. 0,06 ha, 5KD-D o pow. 0,5 ha, 6KD-D o pow. 0,3 ha, 7KD-D o pow. 0,3 ha);

13) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych (1KDx/ZZ o pow. 0,5 ha, 2KDx/ZZ o pow. 0,02 ha);

14) tereny dróg wewnętrznych (1KDW o pow. 0,2 ha, 2KDW o pow. 0,05 ha, 3KDW o pow. 0,04 ha);

15) tereny infrastruktury technicznej (1IT o pow. 0,08 ha, 2IT o pow. 0,03 ha, 3IT o pow. 0,01 ha).

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 wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (B1\_R),
- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej do adaptacji (B1\_R\*),
- tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej do adaptacji (B1\_G\*),
- drogi 14KD-G i 27KD-Z,
- linie elektroenergetyczne wysokich napięć,
- tereny wód powierzchniowych (rzeka Warta i rzeka Kopel) z terenami łączników ekologicznych.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. W obszarze wyznaczonych w studium łączników ekologicznych zlokalizowano ciągi pieszo-rowerowe oraz tereny sportu i rekreacji, bez trwałej zabudowy kubaturowej.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Zachowana zostaje podstawowa funkcja osiedla oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o ulice Poznańską, Dolną i Krętą, zapewniające główną obsługę komunikacyjną terenów zabudowy.

Celem opracowania niniejszego planu jest ochrona łącznika ekologicznego w dolinie rzeki Warty i walorów krajobrazowych tego obszaru, a także uregulowanie zasad zabudowy w obrębie części wsi Czapury oraz obsługi komunikacyjnej obszaru, zwłaszcza w zakresie parametrów dróg publicznych oraz nabrzeża realizacji nowej przeprawy mostowej na rzece Warcie, w ciągu planowanej drogi zbiorczej.

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

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

Zaplanowanie terenów zieleni naturalnej, sportu i rekreacji, zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały. Dodatkowo w planie wyznaczono pasy technologiczne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych z ograniczeniami w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu. Na rysunku planu wyznaczono również zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią raz na 10 lat ( $p=1\%$ ) i raz na 100 lat ( $p=10\%$ ) oraz zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ). Dla obszarów zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu oraz przepisy prawa wodnego. Ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu ponadnormatywnego hałasu od lotniska Poznań-Krzesiny, w planie ustalono zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-rowerowych, wód publicznych i zieleni naturalnej (WS/ZO). Natomiast grunty prywatne przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo-usługową, usługową oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami. Tereny prywatne położone w zasięgu wyznaczonego w studium łącznika ekologicznego przeznaczone pod zielen naturalną lub tereny rolnicze oraz tereny sportu i rekreacji. 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 wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy) ze względu na położenie w strefie ochronnej od terenu zamkniętego resortu obrony narodowej. W planie wprowadzono nakaz uzgodnienia z właściwym organem wojskowym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 24 m n.p.t., zgodnie z przepisami odrębnymi. Natomiast ze względu na położenie obszaru objętego planem, w zasięgu powierzchni

ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska Poznań-Krzesiny ustalono ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 127 m n.p.m.

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

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

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub usługowymi wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Obszar obsługuje indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest również obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową nr 527, której trasa przebiega w ulicy Poznańskiej, a przystanki zlokalizowane są w granicy planu. 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 na wydzielonych już działkach budowlanych.

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 miejscowym jest w części zainwestowany. Większość dróg jest zbyt wąska i wymaga poszerzenia oraz uregulowania pod względem geodezyjnym i własnościowym. Uregulowania wymagać będą publiczne ciągi pieszo-rowerowe. Ustalenia planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu nie odbiegają znacząco od istniejącego zagospodarowania. Ustalenia planu miejscowego wpłyną na:

- wzrost podatku od nieruchomości – powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków,
- wpływ z opłaty adiacenckiej,
- wpływ z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- wpływ z opłaty planistycznej,
- wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne (drogi, ciągi pieszo-rowerowe),
- koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej,
- koszty założenia i utrzymania terenów sportu i rekreacji.

Nie przewiduje się wpływów ze sprzedaży terenów gminnych.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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, 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 projektu planu wraz z prognozą.

Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny opinią sanitarną z dnia 2.08.2016 r. nr Dn-NS.9012.1112 zaopiniował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. WPWIS wskazał, że założenia projektu planu mogą spowodować wystąpienie negatywnych oddziaływań na zdrowie ludzi, z uwagi na wyznaczenie terenu o funkcji produkcyjnej, związanej z gospodarowaniem odpadami (P/O). Dla tego terenu w ustaleniach planu wskazano zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenu P/O na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do poziomów dopuszczalnych,



a w zakresie dopuszczalnych rozwiązań przewiduje się: pełne ogrodzenia, ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń wysoką z elementami zieleni niskiej i krzewiastej, tworzącą formę „zielonej ściany”. Dopuszczono też ogrodzenia pełne o wysokości do 3 m.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu opinią z dnia 10.08.2016 r. nr WOO-III.410.522.2016 przedstawił swoje uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu dotyczyły:

- uzupełnienia zapisów prognozy w zakresie opisu istniejącego opisu fauny i flory oraz oceny wpływu na nie ustaleń planu,
- uzupełnienia opisów obszarów Natura 2000,
- rozszerzenia oceny wpływu na środowisko planowanych inwestycji (droga do Lubonia z mostem na Warcie, tereny US, oczka i zbiorniki wodne, stawy, (...)),
- oceny wpływu na stan powietrza istniejących w sąsiedztwie planu zakładów Luvena SA w Luboniu,
- sprostowania omyłek i niejasności w tekście prognozy i uchwale,
- rozwinięcia zapisów streszczenia.

W związku z powyższymi uwagami oraz pozostałymi opiniami i uzgodnieniami organów, projekt planu miejscowego i prognoza oddziaływania na środowisko zostały skorygowane i uzupełnione.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że większa część terenu jest już zainwestowana zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz zabudową usługową. Wzdłuż rzeki Warty i rzeki Kopel występują tereny zieleni otwartej, częściowo użytkowane rolniczo. Obszar objęty planem miejscowym położony jest częściowo w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i o  $p=0,2\%$ , Krajobrazie Priorytetowym „Dolina Warty: Rogalinek-Oborniki” oraz w całości w strefie ochronnej od terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska Poznań-Krzesiny oraz obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Poznań-Krzesiny. W toku analizy stwierdzono, że występująca szata roślinna wyróżnia się występowaniem zinwentaryzowanych siedlisk chronionych w zasięgu otuliny WPN oraz potencjalnie występowaniem chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów (ze względu bezpośrednio sąsiedztwo obszaru planu z Wielkopolskim Parkiem Narodowym oraz obszaru Natura 2000 Ostoja Wielkopolska PLH300017 i możliwość migracji gatunków w dolinie rzeki Warty). Ze względu na znaczny stopień zainwestowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, położonych we wschodniej części planu, oddziaływanie na różnorodność biologiczną, faunę i florę będzie niewielkie, a zmiany użytkowania terenu zajdą na niewielkim obszarze. W odniesieniu

do zanieczyszczenia powietrza istnieje ryzyko zwiększania liczby źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza, lecz przy zachowaniu zapisów planu miejscowego i przepisów odrębnych w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, nie będzie to powodowało pogorszenia stanu środowiska. Zagrożeniem dla wód są nowe źródła ścieków bytowych oraz ścieki z wód opadowych i roztopowych z ewentualnych utwardzonych terenów dojazdów, dróg i innych powierzchni zanieczyszczonych. Jednocześnie plan miejscowy nakłada obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, a także zastosowanie rozwiązań chroniących środowisko oraz wody podziemne i powierzchniowe.

W toku procedury nie wystąpił obowiązek uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tj. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Plan był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu. Po raz pierwszy w całości projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od 14 grudnia 2016 r. do 9 stycznia 2017 r., z dyskusją publiczną 4 stycznia 2017 r. oraz możliwością składania uwag do 24 stycznia 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 19 uwag, z czego 1 uwaga została uwzględniona w całości, 9 częściowo, a 9 uwag zostało odrzuconych.

W 2023 r. projekt planu dla części A zaktualizowano i częściowo ponowiono i uzupełniono procedurę planistyczną w zakresie opiniowania i uzgodnień.

Projekt planu miejscowego dla części A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 7 marca 2024 do 28 marca 2024 r., z możliwością składania uwag do 11 kwietnia 2024 r. W wyznaczonym okresie wpłynęło 6 uwag, z czego 1 uwaga została uwzględniona w całości, 1 częściowo, a 4 uwagi zostały odrzucone.

Plan wyodrębniony jako część A został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 24 maja 2024 do 14 czerwca 2024 r., z możliwością składania uwag do 28 czerwca 2024 r. W wyznaczonym okresie wpłynęły 2 uwagi, z czego jedna uwaga została uwzględniona w całości, a druga częściowo.

Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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.