**Uchwała nr ……………../21**

**Rady Miejskiej w Mosinie**

**z dnia ……………. 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina – etap II.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

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

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

3.  Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

1. budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, przy czym obie funkcje mogą być lokalizowane w budynku oddzielnie lub łącznie;
2. budynku mieszkalno-usługowym na terenach MN/U – należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono lokal mieszkalny oraz lokal usługowy o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
3. dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12º;
4. działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5. głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu zajmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
6. liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które stanowią podstawę do podziału nieruchomości;
7. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej mogą się znajdować budynki lub inne obiekty ustalone w planie;
8. obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której stycznie należy lokalizować zewnętrzną ścianę nowego budynku, z dopuszczeniem częściowego wycofania elewacji, a w szczególnych przypadkach z dopuszczeniem lokalizacji budynku stycznego z obowiązującą linią zabudowy w 1 punkcie;
9. powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
10. powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, zlokalizowane na działce budowlanej, wyznaczone przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
11. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska, w szczególności poza granicami działki budowlanej oraz które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
12. zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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

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

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

1. granicę administracyjną miasta Mosina;
2. zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
3. średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%),
4. wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%),
5. zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%);
6. zasięg złóż;
7. granice terenu i obszaru górniczego;
8. granicę Wielkopolskiego Parku Narodowego;
9. granicę otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
10. granice obszarów Natura 2000:

* specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Rogalińska” PLH300017,
* obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Ostoja Wielkopolska” PLH300010;

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

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

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

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

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

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

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

1. w odniesieniu do linii zabudowy:
   1. sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b-e,
   2. przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w granicach danego terenu mogą być sytuowane z zachowaniem przepisów odrębnych:
   * schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, poniżej parteru budynku,
   * balkony, zadaszenia i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
   1. dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, przebudowę, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
   2. dopuszcza się wycofanie względem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb działki budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
   3. dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnikowych dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
2. w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:
3. zachowanie, przebudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, w tym linii zabudowy,
4. zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
5. zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
6. budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej o szerokości nie większej niż 16 m w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
7. jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4 m w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
8. dachy strome w odcieniach ceglastych, czerwieni, szarości lub czarne;
9. zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych oraz odcieni: niebieskiego, fioletowego;
10. kolory barier drogowych, słupków i latarni: odcienie szarości lub czarny.

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

1. uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra)”;
2. uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem częściowo w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego, w tym w szczególności:
3. ochronę gatunków roślin i zwierząt wskazanych w przepisach odrębnych,
4. zachowanie korytarza ekologicznego dla migracji gatunków,
5. zakaz eksploatacji kruszywa,
6. rekultywację terenów zdegradowanych – przywrócenie do stanu pierwotnego:

* tj. rolniczego użytkowania terenu z zakazem lokalizacji stawów i innych zbiorników wodnych,
* wypełnienie wykopu gruntem rodzimym lub zbliżonym do rodzimego,

1. zakaz lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących dominanty przestrzenne, tj. o wysokości powyżej 20 m n.p.t.;
2. dla terenów położonych w zasięgu strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo w zakresie ochrony gruntu i wód przed zanieczyszczeniem na obiektach takich, jak: drogi parkingi, myjnie, warsztaty i komisy samochodowe, stacje kontroli pojazdów, składy, bazy transportowe – stosowanie rozwiązań zgodnie z przepisami odrębnym;
3. zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
4. zapewnienie dostępu do Kanału Mosińskiego i rzeki Samicy na terenach **WS/ZO/ZZ** i **WS/ZO**, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
6. stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy przy czym dopuszcza się stosowanie:
7. kotłów na paliwo stałe o wysokiej sprawności,
8. instalacji odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
9. zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
11. **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
12. **MN/U –** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
13. **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
14. **U** – w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji oświatowej jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
15. **U** – w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
16. **U** – w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej;
17. na terenach **U:**
18. zakaz lokalizacji:

* zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
* przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej,

1. lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzoną działalnością w sposób, który nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie będzie negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych;
2. zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów komunikacyjnych oraz **U** na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, w tym zakresie dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń izolacyjną, także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg;
3. zakaz lokalizacji:
4. miejsc parkingowych, dojść i dojazdów w obszarach stanowiących powierzchnie terenu biologicznie czynną,
5. miejsc parkingowych na terenach: **ZP**, **WS/ZO**, **WS/ZO/ZZ**, **R, R/ZO, IT**.

2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1. lokalizację zieleni dla podkreślenia struktury przestrzennej oraz podziałów funkcjonalnych i własnościowych na terenach **U**;
2. lokalizację szpalerów drzew w pasach drogowych, zgodnie z rysunkiem planu;
3. ogrodzenia ażurowe na terenach:
4. **MN, MN/U, RM, E, K, ZP,** o wysokości do 1,8 m od poziomu terenu, przy czym dla boisk sportowych dopuszcza się ogrodzenia wyższe,
5. **U** o wysokości do 2,2 m od poziomu terenu,

z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 11;

1. zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
2. zakaz lokalizacji reklam z zastrzeżeniem pkt. 6 i 7 oraz z wyłączeniem :
3. na terenach **MN** i **MN/U** - szyldów lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 1,5 m2 albo w formie liter przestrzennych o wysokości nie większej niż 0,5 m i długości napisu do 2 m,
4. na terenie **1U** - szyldów lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji albo w formie liter przestrzennych o wysokości nie większej niż 0,5 m i długości napisu do 4 m,
5. na terenach **2U i 3U**:

* szyldów lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 15% powierzchni elewacji budynku,
* jednego wolnostojącego szyldu na działce budowlanej w formie tablicy lub pylonu o powierzchni szyldu nie większej niż 10 m2 i o wysokości do 6 m,
* nie więcej niż dwóch masztów flagowych o wysokości do 8 m na działce budowlanej;

1. dopuszczenie lokalizacji:
2. reklam w wiatach przystankowychna terenach: **KD-G, KD-Z, KD-L**,
3. słupów ogłoszeniowych o wysokości do 4 m na terenach: **KD-G, KD-Z,   
   KD-L, KD-D, KDW, ZP, U, IT;**
4. dopuszczenie lokalizacji reklam, o których mowa w pkt 5 i 6 od strony drogi wojewódzkiej nr 431 wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla dróg publicznych oraz w sposób niepowodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, takich jak: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności lub olśnienie.

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

1. ustala się ochronę konserwatorską dla:
2. obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

* dom mieszkalny, ul. Wiejska 13, XIX / XXw., dz. nr 161/3,
* dom mieszkalny, ul. Wiejska 37, 1 kon. XIX w., dz. nr 155/2,
* stodoła, ul. Wiejska 59 połowa XIX w., dz. nr 145/4;

1. zabytków archeologicznych na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 56-26 o numerach: 44, 45, 46, 47, 48,128, 129, 130, 131, 132, 145, 147, 148, 171, 220, 222, 223, oznaczonych na rysunku planu;
2. dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
3. zachowanie obiektów zabytkowych, w tym ich konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,
4. nakaz zachowania elementów stanowiących o walorach zabytkowych obiektów, takich, jak konstrukcja szachulcowa, drewniana weranda, okiennice, elewacje ceglane, ozdobne dekoracje architektoniczne,
5. dopuszczenie przebudowy i rozbudowy obiektów zabytkowych,
6. dopuszczenie rozbiórki budynków po ich wykreśleniu z gminnej ewidencji zabytków,
7. nakaz uzgadniania prac remontowych, restauratorskich, konserwatorskich i innych prac budowlanych mogących wpłynąć na zmianę wyglądu elewacji, kubatury budynku, kształtu dachu, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej przez właściwego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach wyznaczonej na rysunku planu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:
9. prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
10. uzyskanie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

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

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

1. lokalizację:
2. jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
3. urządzeń budowlanych;
4. dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
5. jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m2, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
6. usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
7. 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
8. oczek wodnych,
9. wiat garażowych lub ogrodowych;
10. powierzchnię zabudowy działki do 30%, lecz nie więcej niż 300 m2;
11. intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
12. powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
13. wysokość zabudowy:
14. budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy;
15. budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5 m do kalenicy,
16. wiaty do 4 m;
17. poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 1 m nad poziomem terenu;
18. dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 50° z dopuszczeniem dachu stromego o kącie nachylenia od 20º do 40º dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;
19. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m2, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

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

1. zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem przebudowy i remontu;
2. dopuszczenie lokalizacji:
3. urządzeń budowlanych;
4. usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
5. 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
6. oczek wodnych,
7. wiat garażowych lub ogrodowych;
8. powierzchnię zabudowy terenu do 26%;
9. intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,52;
10. powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;
11. wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy;
12. dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 50°;
13. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 540 m2.

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

1. lokalizację:
2. jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
3. budynków, o których mowa w lit. a jako wolnostojących, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
4. wyłącznie usług nieuciążliwych,
5. urządzeń budowlanych;
6. dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
7. jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m2, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
8. 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
9. oczek wodnych,
10. wiat garażowych lub ogrodowych;
11. powierzchnię zabudowy działki do 30%, lecz nie więcej niż 350 m2;
12. intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
13. powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 35% działki budowlanej;
14. wysokość zabudowy:
15. budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m do kalenicy;
16. budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
17. wiat – do 5 m;
18. dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 50°, z dopuszczeniem dachu stromego o kącie nachylenia od 20º do 40º dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;
19. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m2, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

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

1. lokalizację:
2. budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych ,
3. budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
4. wyłącznie usług nieuciążliwych,
5. urządzeń budowlanych;
6. dopuszcza się lokalizację:
7. budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m2, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
8. 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
9. oczek wodnych,
10. wiat garażowych lub ogrodowych;
11. zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m2;
12. powierzchnię zabudowy działki do 50% lecz nie więcej niż 600 m2;
13. intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1;
14. powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
15. wysokość zabudowy:
16. budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 11,5 m do kalenicy;
17. budynki gospodarczo-garażowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
18. wiat – do 5 m;
19. dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 50° z dopuszczeniem dachu o kącie nachylenia do 30º dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;
20. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m2, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

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

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

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

1. lokalizację:
2. budynków usługowych wolnostojących w zakresie usług nieuciążliwych,
3. urządzeń budowlanych;
4. dopuszczenie lokalizacji:
5. wbudowanego mieszkania, stanowiącego nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
6. budynków gospodarczo-garażowych,
7. 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
8. oczek wodnych,
9. wiat;
10. zakaz lokalizacji:
11. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m2,
12. przedsięwzięć i obiektów, które są objęte zakazami obowiązującymi w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo zgodnie z przepisami odrębnymi;
13. powierzchnię zabudowy działki do 40%;
14. intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;
15. powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
16. dachy płaskie albo strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 50° z dopuszczeniem dachu stromego o kącie nachylenia od 20º do 40º dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;
17. wysokość:
18. budynku usługowego do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
19. budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m,
20. wia t– nie większą niż 5 m;
21. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m2, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

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

1. lokalizację:
2. budynków i budowli usługowych, w zakresie usług: rekreacji, turystyki, sportu, oświaty, zdrowia, kultury, pomocy społecznej, handlu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
3. budynków wolnostojących,
4. urządzeń budowlanych;
5. dopuszczenie lokalizacji:
6. stacji paliw na terenie **2U** na działce nr 34/24, wyłącznie w przypadku spełnienia wymogów obowiązujących w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo zgodnie z przepisami odrębnymi,
7. 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
8. stawów lub zbiorników wodnych, z zastrzeżeniem §10 pkt 5,
9. rowów melioracyjnych i urządzeń drenarskich w ramach przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci;
10. zakaz lokalizacji:
11. budynków lub lokali mieszkalnych,
12. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m2,
13. przedsięwzięć i obiektów, które są objęte zakazami obowiązującymi w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo zgodnie z przepisami odrębnymi;
14. powierzchnię zabudowy działki do 40%;
15. intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;
16. powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% działki budowlanej;
17. dachy płaskie albo strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 30°;
18. wysokość:
19. budynków do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
20. budowli - nie większą niż 10 m,
21. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m2, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej.

8. Na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonym symbolem **1RM,** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. lokalizację zabudowy zagrodowej, w tym:
2. jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
3. jednego budynku gospodarczego,
4. jednej stodoły,
5. jednego garażu,
6. budowli rolniczych,
7. budynków, o których mowa w pkt 1 lit. a - d jako wolnostojących,
8. urządzeń budowlanych;
9. dopuszczenie lokalizacji 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych;
10. powierzchnię zabudowy działki lub terenu do 35,5%;
11. intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,355;
12. powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
13. dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35º do 45°, przy czym dla stodoły dopuszcza się dachy strome o kącie nachylenia połaci od 30º do 45° lub dachy łukowe;
14. wysokość:
15. budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
16. budynku gospodarczego - jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 9 m,
17. garażu i stodoły – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m,
18. budowli rolniczych - nie większą niż 9 m;
19. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m2, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

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

1. zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem rozbudowy,
2. lokalizację:
3. jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
4. budynków gospodarczych,
5. magazynów na płody i sprzęt rolniczy,
6. budowli rolniczych,
7. garaży,
8. budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a – e jako wolnostojących, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
9. urządzeń budowlanych;
10. dopuszczenie lokalizacji:
11. usług agroturystycznych,
12. 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
13. powierzchnię zabudowy działki do 40%;
14. intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
15. powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
16. dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20º do 45°;
17. wysokość:
18. budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
19. budynków gospodarczych, magazynów oraz budynków usług agroturystycznych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
20. garaży – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8 m,
21. budowli rolniczych i agroturystycznych - nie większą niż 10 m.

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

1. zachowanie użytkowania rolniczego terenu;
2. dopuszczenie lokalizacji:
3. nieutwardzonych dróg do obsługi gruntów rolnych,
4. zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
5. zakaz lokalizacji:
6. budynków,
7. budowli rolniczych.

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

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

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

1. zachowanie:
2. rolniczego użytkowania terenu, w tym łąk,
3. zieleni naturalnej, w tym zadrzewień o charakterze śródpolnym, krajobrazowym i nadwodnym;
4. dopuszczenie lokalizacji:
5. nieutwardzonych dróg do obsługi gruntów rolnych,
6. nowych zadrzewień śródpolnych,
7. ciągów pieszych lub rowerowych, przy czym na terenach **1R/ZO – 3R/ZO** wyłącznie ciągów nieutwardzonych,
8. obiektów małej architektury, wyłącznie na terenach **4R/ZO – 8R/ZO,**
9. wyłącznie na terenach **4R/ZO** i **5R/ZO** - zbiorników retencyjnych o naturalnie ukształtowanym brzegu i powierzchni lustra wody do 300 m2 do czasowego przetrzymywania oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, z zastrzeżeniem §10 pkt 5;
10. zakaz lokalizacji:
11. obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej
12. miejsc składowania mas ziemnych,
13. ogrodzeń;
14. powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 90% działki budowlanej.

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

1. zachowanie i utrzymanie koryta Kanału Mosińskiego oraz rzeki Samicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. zachowanie zieleni naturalnej, w tym zieleni łąk oraz zadrzewień o charakterze krajobrazowym i nadwodnym;
3. lokalizację urządzeń wodnych;
4. dopuszczenie lokalizacji:
5. ciągów pieszych lub rowerowych, w tym kładek pieszych lub rowerowych,
6. obiektów małej architektury;
7. zakaz lokalizacji budynków i ogrodzeń ;
8. powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% działki budowlanej.

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

1. lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
3. dopuszczenie lokalizacji:
4. przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
5. zieleni przydrożnej,
6. skrzyżowania typu rondo na połączeniu z drogami **4KD-L i 5KD-L**.

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

1. lokalizację infrastruktury drogowej, w powiązaniu z zagospodarowaniem pasa drogowego położonego poza granicą obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
3. dopuszczenie lokalizacji:
4. przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
5. zieleni przydrożnej.

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

1. lokalizację:
2. infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. przepraw mostowych na Kanale Mosińskim i rzece Samica,
4. szpalerów drzew na terenach: **1KD-L,** **2KD-L**, **3KD-L** i **4KD-L**;
5. szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
6. dopuszczenie lokalizacji:
7. przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych   
   z obsługą ruchu pasażerów,
8. zieleni przydrożnej,
9. skrzyżowania typu rondo na połączeniu drogi **KD-G** z drogami **4KD-L i 5KD-L**.

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

1. lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
2. zakończenie dróg o symbolach: **2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 11KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D** placem do zawracania pojazdów;
3. szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
4. dopuszczenie lokalizacji:
5. ścieżek rowerowych,
6. zieleni przydrożnej,
7. miejsc parkingowych.

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

1. lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
2. zakończenie dróg o symbolach: **3KDW, 4KDW, 6KDW, 8KDW** placem do zawracania pojazdów;
3. szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
4. dopuszczenie lokalizacji:
5. zieleni przydrożnej,
6. miejsc parkingowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 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:
3. minimalną powierzchnię działek na terenach:

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

1. minimalną szerokość frontów działek na terenach:

* **MN** i **MN/U** – 18 m,
* **U** – 20 m,

1. dopuszcza się mniejszą szerokość frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego,
2. kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 60º - 120º.

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

1. uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występowania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV i nn 0,4kV;
2. do czasu skablowania napowietrznej linii SN 15kV zachowanie pasów wolnych od zabudowy o szerokości 7,5 m od osi linii na każdą stronę;
3. w pasach wolnych od zabudowy zakaz lokalizacji:

* budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
* budowli, takich jak maszty,
* budowli zagrożonych wybuchem,
* zadrzewień;

1. dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasów wolnych od zabudowy oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii przy spełnieniu przepisów odrębnych;
2. 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:
2. droga klasy głównej, oznaczona symbolem **KD-G**;
3. drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolami **KD-L** i **KD-L/ZZ**;
4. drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KD-D**;
5. powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminnym i ponadlokalnym w szczególności poprzez drogi: **KD-G, KD-L** i**KD-L/ZZ**;
6. obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
7. dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
   1. zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
9. 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
10. 2 miejsca parkingowe na 100 m2 powierzchni użytkowej usług oświaty i pomocy społecznej,
11. 3 miejsca parkingowe na 100 m2 powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych,
12. 4 miejsca parkingowe na 100 m2 powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,

z wyłączeniem inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się: sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych, powierzchni użytkowej usług;

* 1. sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych;
  2. lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych;
  3. zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  4. lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

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

1. roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
2. powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
3. zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.
5. 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.
6. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:
7. ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej;
8. ustala się rozbudowę sieci, docelowo w układzie pierścieniowym.
9. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
10. ustala się budowę:
11. sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
12. przepompowni ścieków na terenach **K**, z dopuszczeniem lokalizację przepompowni ścieków na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 200 m2 na pozostałych terenach, z wyłączeniem terenów: **KD-G, WS, WS/ZO, R/ZO**;
13. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
14. dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych ustala się lokalizację podczyszczalni ścieków na terenie zakładu, w którym powstają ścieki.
15. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
16. zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczonych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych,
17. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;
18. dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów powierzchniowo wzdłuż ulic i dalej do odbiornika naturalnego (kanał Mosiński, rów), z zastrzeżeniem pkt 4 i §6 ust. 1 pkt 3;
19. lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
20. Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.
21. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
22. zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW, montowanych na budynkach lub wiatach;
23. lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej na terenach zabudowy oraz docelową przebudowę istniejących sieci napowietrznych na sieci podziemne, kablowe;
24. lokalizację stacji transformatorowych na terenach **E**, z dopuszczeniem lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolnostojących na pozostałych terenach z wyłączeniem terenów: **KD-G, WS, WS/ZO, R/ZO, R**;
25. dla lokalizacji stacji małogabarytowej:
26. dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m2,
27. wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
28. dach płaski,
29. minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej;
30. dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
31. dopuszczenie wykonania oświetlenia ulicznego w pasach drogowych.
32. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
33. budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią;
34. na terenach **MN** i **MN/U** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

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

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

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

#### UZASADNIENIE

**DO UCHWAŁY NR …../…../2021**

**RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

**z dnia ………. 2021r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina**

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

Dla przedmiotowego terenu częściowo obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Krosinko w rejonie ul. Wiejskiej przyjęty uchwałą Nr XXIII/202/04 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 15 kwietnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 104 poz. 2076).

Jednocześnie obszar niniejszego planu miejscowego sąsiaduje:

* od strony północnej z terenami objętymi obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowo-usługowych w Mosinie, rej. ul. Krańcowej i Krosinku, rej. ul. Parkowej przyjętym uchwałą Nr VI/65/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28.01.1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, Nr 9, poz. 146 ) oraz z terenami objętymi obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami: Stęszewską, Zamoyskiego, Piaskową, Wiejską oraz granica Wielkopolskiego Parku Narodowego w miejscowości Krosinko przyjętym uchwałą Nr LXVI/493/06 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 19.10.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, Nr 115 poz.2676),
* od strony wschodniej z terenami objętymi obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usług sportu pomiędzy ul. Konopnickiej a Kanałem Mosińskim w Mosinie, przyjętym uchwałą Nr LXII/503/02 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, Nr 128 poz. 3541),
* od strony południowej z terenami objętymi obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Strzeleckiej i Łaziennej w Mosinie przyjętym uchwałą Nr XXIX/197/12 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28.06.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 3745).

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

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

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

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

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu w opinii z dnia 18.10.2017 r. nr WOO-III.410.807.2017.AM.1 przedstawił swoje uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu dotyczyły: uzupełnienia prognozy o ocenę wpływu: odprowadzenia podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do Kanału Mosińskiego, dopuszczenie przebudowy i rozbudowy Kanału Mosińskiego, rzeki Samicy, eksploatacji kruszywa i lokalizacji zabudowy przemysłowo-usługowej na różnorodność biologiczną i obszary Natura 2000, uporządkowania zapisów uchwały w zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, rozwinięcia ustaleń prognozy w zakresie rozwiązań akustycznych na drodze wojewódzkiej nr 431 i skuteczności ich zastosowania, zaktualizowania podstaw prawnych dla programu ochrony powietrza w zakresie pyłu PM10… oraz ustawy ooś. W oparciu o opinię RDOŚ oraz stanowisko WPN w planie zrezygnowano z wyznaczenia terenu i obszaru górniczego pod eksploatację kruszywa naturalnego, a zapisy planu ograniczono wyłącznie do oznaczenia przebiegu granic terenu i obszaru górniczego zgodnie z przepisami odrębnymi. W pozostałym zakresie skorygowano ustalenia planu i prognozy w oparciu o uwagi w opinii RDOŚ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu od dnia 02,022021 do dnia 26.02.2021 r., z dyskusją publiczną w dniu 17.02.2021 r. zorganizowaną online oraz możliwością składania uwag do dnia 15.03.2021 r. W trakcie wyłożenia wpłynęło 8 uwag. Burmistrz rozstrzygnął uwagi, 3 uwagi częściowo uwzględnił, a pozostałe odrzucił.

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

* 1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy;
  2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
  3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Odnoszą się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje.

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

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

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

- tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej (A4\_G);

- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (F1\_R),

- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza obszarem zwartej jednostki osadniczej (RZ);

- tereny zabudowy usługowej (F1\_UZ);

- tereny zieleni urządzonej (A4\_ZU2);

- drogi 04KD-G,

- tereny: lasów, rolnicze, wód powierzchniowych, łączników ekologicznych oraz tereny wód powierzchniowych.

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

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

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

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

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

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych, wód publicznych. Na gruntach Gminy Mosina zaplanowano rozbudowę szkoły w Krosinku, tereny: zabudowy usługowej (U), zieleni urządzonej i naturalnej (ZP i ZO), rolnicze (R), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN/U). Grunty prywatne przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, usługową, zabudowę zagrodową, zieleń urządzoną, układ komunikacyjny oraz infrastrukturę techniczną. Tereny prywatne położone w zasięgu wyznaczonego w studium łącznika ekologicznego przeznaczono pod zieleń naturalną, wody powierzchniowe, tereny rolnicze, zalesienia oraz lasy. Teren górniczy wyznaczono na dz. nr 132/3 zgodnie z zasięgiem złoża kruszywa naturalnego „Krosinko BW” oraz zgodnie z wydaną decyzją Starosty Powiatu Poznańskiego nr WŚ.X.7512-3/10 z dn. 7.04.2010 r. . W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego rozważono wnioski zarówno osób prywatnych jak i organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego. To samo dotyczy uwag złożonych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-wpływy z opłaty adiacenckiej;

-wpływy z podatku od czynności cywilno – prawnych;

-wpływy z opłaty planistycznej;

-wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne (drogi, ciągi pieszo-rowerowe);

-koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej;

-koszty założenia i utrzymania terenów sportu i rekreacji;

- wpływów ze sprzedaży terenów gminnych.

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

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.