

**Uchwała nr ...../18  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia ..... 2018 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze 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, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, uchwalonego uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie, z dnia 25 lutego 2010 r.

2. Plan obejmuje obszar w zachodniej części gminy Mosina, położony pomiędzy Kanałem Mosińskim a drogą wojewódzką nr 431, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 165 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenu, oznaczone barwą i symbolem literowym, zgodnie z legendą na rysunku planu;
  - 5) klasyfikacja dróg publicznych;
  - 6) granice archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej;
  - 7) szpalery drzew;
  - 8) pasy wolne od zabudowy wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych.
2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
- 1) granicę administracyjną miasta Mosina;
  - 2) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
    - a) średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ),
    - b) wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ),
  - 3) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ );
  - 4) zasięg złóż;
  - 5) granice terenu i obszaru górniczego;
  - 6) granicę Wielkopolskiego Parku Narodowego;
  - 7) granicę otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
  - 8) granice obszarów Natura 2000:
    - specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Rogalińska” PLH300017,
    - obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Ostoja Wielkopolska” PLH300010;

- 9) zasięg strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo;
  - 10) 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 ogrodnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM**;
  - 5) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**;
  - 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;
  - 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**;
  - 8) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZO**;
  - 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS/ZO**;
  - 10) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
  - 11) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
  - 12) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
  - 13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
  - 14) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDS**;
  - 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
  - 16) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
  - 17) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
  - 18) 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 11-18, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację dojazdów 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 obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b-e,

- b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w granicach danego terenu mogą być sytuowane z zachowaniem przepisów odrębnych:
    - schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy,
    - balkony, zadaszenia i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
  - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, przebudowę, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - d) dopuszcza się wycofanie względem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb działki budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
  - e) dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnikowych dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:
    - a) zachowanie, przebudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, w tym linii zabudowy,
    - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
  - 3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej o szerokości nie większej niż 16,0 m w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
    - b) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4,0 m w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
  - 4) dachy strome w odcieniach ceglanych, czerwieni, szarości lub czarnej;
  - 5) zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych oraz odcieni: niebieskiego, fioletowego;
  - 6) kolory barier drogowych, słupków i latarni: odcienie szarości lub czarna.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem częściowo w granicach:
  - a) otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego,
  - b) strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina Krajkowo;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra)”;
- 3) dla terenów położonych w zasięgu strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo w zakresie ochrony gruntu i wód przed zanieczyszczeniem na obiektach takich, jak: drogi parkingi, myjnie, warsztaty i komisy samochodowe, stacje kontroli pojazdów, składy, bazy transportowe - stosowanie:
  - a) nawierzchni utwardzonych, uniemożliwiających przedostanie się wód opadowych i roztopowych do gruntu;
  - b) szczelnych systemów ujmowania wód opadowych lub roztopowych wraz z urządzeniami oczyszczającymi oraz odprowadzania oczyszczonych ścieków do rzeki Warty lub Kanału Mosińskiego;

- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 5) zapewnienie dostępu do Kanału Mosińskiego i Samicy na terenach WS/ZO/ZZ i WS/ZO, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 7) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy przy czym dopuszcza się stosowanie:
  - a) kotłów na paliwo stałe o wysokiej sprawności,
  - b) instalacji odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MN**– jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN/U**– jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) **RM**– jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) **U**- w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji oświatowej jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) **U**- w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - f) **U**- w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej;
- 10) na terenach **P/U** i **U**:
  - a) zakaz lokalizacji:
    - zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
    - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzoną działalnością w sposób, który nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie będzie negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych;
- 11) zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów komunikacyjnych oraz **P/U** i **U** na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, w tym zakresie dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zielen izolacyjną, także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg;
- 12) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc parkingowych, dojazdów i dojazdów w obszarach stanowiących powierzchnie terenu biologicznie czynną,

- b) miejsc parkingowych na terenach: **ZP, WS/ZO, WS/ZO/ZZ, R, IT.**
2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) lokalizację zieleni dla podkreślenia struktury przestrzennej oraz podziałów funkcjonalnych i własnościowych na terenach: **P/U i U;**
  - 2) lokalizację szpalerów drzew w pasach drogowych, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) ogrodzenia ażurowe na terenach:
    - a) **MN, MN/U, RM, E, K, ZP**, o wysokości do 1,8 m od poziomu terenu, przy czym dla boisk sportowych dopuszcza się ogrodzenia wyższe,
    - b) **U, P/U** o wysokości do 2,2 m od poziomu terenu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 11;
  - 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanymi elementami betonowymi;
  - 5) zakaz lokalizacji reklam z zastrzeżeniem pkt. 6 i 7 oraz z wyłączeniem:
    - a) na terenach **MN i MN/U** - szyldów lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup> albo w formie liter przestrzennych o wysokości nie większej niż 0,5 m i długości napisu do 2,0 m,
    - b) na terenach **U** - 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 4,0 m,
    - c) na terenie **P/U**:
      - 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 powierzchnia szyldu nie większej niż 10,0 m<sup>2</sup> i o wysokości do 6,0 m,
      - nie więcej niż dwóch masztów flagowych o wysokości do 8,0 m na działce budowlanej;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) reklam w wiatach przystankowych na terenach **KD-G, KD-Z, KD-L,**
    - b) słupów ogłoszeniowych o wysokości do 4,0 m na terenach: **KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KDS, KDW, ZP, U, IT;**
  - 7) dopuszczenie lokalizacji reklam, o których mowa w pkt 5 i 6 od strony drogi wojewódzkiej nr 431 wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla dróg publicznych oraz w sposób niepowodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, takich jak: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności lub olśnienie.

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

- 1) ustala się ochronę konserwatorską dla:
  - a) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
    - dom mieszkalny, ul. Wiejska 13, XIX / XXw., dz. nr 161/3,
    - dom mieszkalny, ul. Wiejska 37, 1 kon. XIX w., dz. nr 155/2,
    - szkoła, ul. Wiejska 43, 1909 r., dz. nr 150/3,
    - stodoła, ul. Wiejska 59 połowa XIX w., dz. nr 145/4;
  - b) zabytków archeologicznych na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 56-26 o numerach: 44, 45, 46, 47, 48, 128, 129, 130, 131, 132, 145, 147, 148, 171, 220, 222, 223, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:

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

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

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

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

- 1) lokalizację:
  - b) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
  - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m<sup>2</sup>, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
  - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
  - d) oczek wodnych,
  - e) wiat garażowych lub ogrodowych;
- 3) powierzchnię zabudowy działki do 30%, lecz nie więcej niż 300,0 m<sup>2</sup>;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m do kalenicy;

- b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m do kalenicy,
  - c) wiaty do 4,0 m;
  - 7) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
  - 8) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50° z dopuszczeniem dachu stromego o kącie nachylenia od 20° do 40° dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;
  - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **2MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem przebudowy i remontu;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) urządzeń budowlanych;
    - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
    - d) oczek wodnych,
    - e) wiat garażowych lub ogrodowych;
  - 3) powierzchnię zabudowy terenu do 26%;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,52;
  - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m do kalenicy;
  - 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 540,0 m<sup>2</sup>.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 8MN/U, 10MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 15MN/U, 17MN/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
    - b) budynków, o których mowa w lit. a jako wolnostojących, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
    - c) wyłącznie usług nieuciążliwych,
    - d) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
    - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 80,0 m<sup>2</sup>, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
    - b) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
    - c) oczek wodnych,
    - d) wiat garażowych lub ogrodowych;



- 3) powierzchnię zabudowy działki do 30%, lecz nie więcej niż 350,0 m<sup>2</sup>;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
  - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 35% działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy;
    - b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6,0 m do kalenicy,
    - c) wiat – do 5,0 m;
  - 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°, z dopuszczeniem dachu stromego o kącie nachylenia od 20° do 40° dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **2MN/U, 3MN/U, 7MN/U, 9MN/U, 11MN/U, 14MN/U, 16MN/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
    - b) budynków usługowych,
    - c) budynków, o których mowa w lit. a i b jako wolnostojących, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
    - d) wyłącznie usług nieuciążliwych,
    - e) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
    - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 80,0 m<sup>2</sup>, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
    - b) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
    - c) oczek wodnych,
    - d) wiat garażowych lub ogrodowych;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300,0 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnię zabudowy działki do 50% lecz nie więcej niż 600,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,0;
  - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne, usługowe lub mieszkalno-usługowe - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy;
    - b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6,0 m do kalenicy,
    - c) wiat – do 5 m;
  - 8) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50° z dopuszczeniem dachu stromego o kącie nachylenia od 20° do 40° dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;

- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
5. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **1U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
    - a) usług oświaty, w tym w szczególności szkoły podstawowej i przedszkola,
    - b) obiektów sportu i rekreacji, w tym hal sportowych, plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, w tym boisk, basenów, kortów tenisowych i podobnych,
    - c) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) wbudowanego mieszkania, stanowiącego nie więcej niż 15% powierzchni całkowitej budynku,
    - b) budynków gospodarczo-garażowych,
    - c) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
    - d) oczek wodnych,
    - e) wiat;
  - 3) powierzchnię zabudowy działki do 50%;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0;
  - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
  - 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50° z dopuszczeniem dachu stromego o kącie nachylenia od 20° do 40° dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;
  - 7) wysokość:
    - a) budynku usługowego do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15,0 m,
    - b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8,0 m,
    - c) wiat – nie większą niż 5,0 m.
6. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **2U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
    - a) budynków usługowych wolnostojących w zakresie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
    - b) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) wbudowanego mieszkania, stanowiącego nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
    - b) stacji paliw,
    - c) budynków gospodarczo-garażowych,
    - d) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
    - e) oczek wodnych,
    - f) wiat;
  - 3) zakaz lokalizacji:
    - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300,0 m<sup>2</sup>,
    - b) przedsięwzięć i obiektów, które są objęte zakazami obowiązującymi w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) powierzchnię zabudowy działki do 40%;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;
  - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
  - 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50° z dopuszczeniem dachu stromego o kącie nachylenia od 20° do 40° dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;
  - 8) wysokość:
    - 1) budynku usługowego do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m,
    - 2) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6,0 m,
    - 3) wiat – nie większą niż 5,0 m;
  - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
7. Na 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:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
    - b) jednego budynku gospodarczego,
    - c) jednego garażu,
    - d) budowli rolniczych,
    - e) budynków, o których mowa w pkt 1 lit. a - c jako wolnostojących,
    - f) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych;
  - 3) powierzchnię zabudowy działki lub terenu do 10%;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,18;
  - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
  - 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45°;
  - 7) wysokość:
    - a) budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,0 m,
    - b) budynku gospodarczego - jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 9,0 m,
    - c) garażu – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6,0 m,
    - d) budowli rolniczych - nie większą niż 9,0 m;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
8. Na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonym symbolem **2RM**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem rozbudowy,
  - 2) lokalizację:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- b) budynków gospodarczych,
  - c) magazynów na płody i sprzęt rolniczy,
  - d) budowli rolniczych,
  - e) garaży,
  - f) budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a – e jako wolnostojących, z zastrzeżeniem §5 pkt 3,
  - g) urządzeń budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
- a) usług agroturystycznych,
  - b) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
- 4) powierzchnię zabudowy działki do 40%;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
- 8) wysokość:
- a) budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, magazynów oraz budynków usług agroturystycznych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m,
  - c) garaży – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8,0 m,
  - d) budowli rolniczych i agroturystycznych - nie większą niż 10,0 m.
9. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **P/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
- a) budynków i budowli produkcyjnych, składów, magazynów,
  - b) budynków i budowli usługowych,
  - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
  - b) stawów lub zbiorników wodnych,
  - c) rowów melioracyjnych i urządzeń drenarskich w ramach przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci,
  - d) stacji transformatorowej,
  - e) przepompowni ścieków;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) budynków lub lokali mieszkalnych,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300,0 m<sup>2</sup>,
  - c) usług oświaty i zdrowia,
  - d) przedsięwzięć i obiektów, które są objęte zakazami obowiązującymi w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) powierzchnię zabudowy działki do 40%;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% działki budowlanej;

- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 30°;
  - 8) wysokość:
    - a) budynków do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,
    - b) budowli - nie większą niż 10,0 m,
  - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojeżdż, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej.
10. Na terenach rolniczych, oznaczonych symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie użytkowania rolniczego terenu;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) nieutwardzonych dróg do obsługi gruntów rolnych,
    - b) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
  - 3) zakaz lokalizacji:
    - a) budynków,
    - b) budowli rolniczych,
    - c) ogrodzeń.
11. Na terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
    - b) obiektów małej architektury,
    - c) obiekty sportowo-rekreacyjne o wysokości do 6,0 m,
    - d) oczek wodnych,
    - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 60%;
  - 4) zakaz lokalizacji:
    - a) budynków,
    - b) miejsc postojowych.
12. Na terenach zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO, 6ZO, 7ZO, 8ZO** 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) dopuszczenie:
    - a) zachowania rolniczego użytkowania terenu, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. a,
    - b) lokalizacji:
      - nieutwardzonych dróg do obsługi gruntów rolnych,
      - nowych zadrzewień śródpolnych,
      - ciągów pieszych lub rowerowych, przy czym na terenach **1ZO – 3ZO** wyłącznie ciągów nieutwardzonych,
      - obiektów małej architektury, wyłącznie na terenach **4ZO - 8ZO**;
  - 3) zakaz lokalizacji:
    - a) obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2 lit. b,

- b) miejsc składowania mas ziemnych,
  - c) ogrodzeń;
  - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 90% działki budowlanej.
13. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami: **1WS/ZO**, **2WS/ZO**, **3WS/ZO** oraz na terenach wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: **4WS/ZO/ZZ**, **5WS/ZO/ZZ**, **6WS/ZO/ZZ**, **7WS/ZO/ZZ** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie koryta Kanału Mosińskiego oraz rzeki Samicy z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
  - 2) zachowanie zieleni naturalnej, w tym zieleni łąk i zadrzewień o charakterze krajobrazowym i nadwodnym;
  - 3) lokalizację urządzeń wodnych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) ciągów pieszych lub rowerowych, w tym kładek pieszych lub rowerowych,
    - b) obiektów małej architektury,
    - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 5) zakaz lokalizacji budynków i ogrodzeń ;
  - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% działki budowlanej.
14. Na terenie drogi publicznej klasy głównej, oznaczonym symbolem **KD-G**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
    - b) zieleni przydrożnej,
    - c) skrzyżowania typu rondo na połączeniu z drogami **4KD-L** i **5KD-L**.
15. Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonym symbolem **KD-Z**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w powiązaniu z zagospodarowaniem pasa drogowego położonego poza granicą obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
    - b) zieleni przydrożnej.
16. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **1KD-L**, **2KD-L**, **3KD-L**, **4KD-L**, **5KD-L** oraz na terenach dróg publicznych klasy lokalnej położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: **6KD-L/ZZ**, **7KD-L/ZZ**, **8KD-L/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:

- a) infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) przepraw mostowych na Kanale Mosińskim i rzece Samica,
  - c) szpalerów drzew na terenach: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L i 4KD-L**;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
    - b) zieleni przydrożnej,
    - c) skrzyżowania typu rondo na połączeniu drogi **KD-G** z drogami **4KD-L i 5KD-L**.
17. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D** 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.
18. Na terenach publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolami: **1KDS, 2KDS, 3KDS, 4KDS, 5KDS, 6KDS, 7KDS, 8KDS, 9KDS, 10KDS, 11KDS, 12KDS, 13KDS** 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 ciągów o symbolach: **1KDS, 2KDS, 3KDS, 4KDS, 5KDS, 6KDS, 7KDS, 8KDS, 9KDS, 11KDS, 12KDS, 13KDS** placem do zawracania pojazdów;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) zieleni przydrożnej,
    - b) miejsc parkingowych.
19. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW** 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) zieleni przydrożnej,
    - b) miejsc parkingowych.

20. 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.
21. 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 5,0 m;
  - 4) dachy o kącie nachylenia do 30°.
22. Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami: **1IT, 2IT** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
    - a) chodnika lub ścieżki rowerowej,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszczenie:
    - a) lokalizacji zieleni,
    - b) na terenie **2IT** dojść i dojazdów do terenu **P/U**;
  - 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0 %.

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

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



- 7) na rysunku planu oznaczono granice:
  - a) terenu górniczego,
  - b) obszaru górniczego.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia 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:
  - a) minimalną powierzchnię działek na terenach:
    - 1MN i od 3MN do 9MN – 700,0 m<sup>2</sup>,
    - 2MN - 500,0 m<sup>2</sup>,
    - MN/U – 1000,0 m<sup>2</sup>,
    - U – 1000,0 m<sup>2</sup>,
    - P/U – 3000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontów działek na terenach:
    - MN i MN/U – 18,0 m,
    - U i P/U – 20,0 m,
  - c) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 60° - 120°.

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

- 1) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występowania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV i nn 0,4kV;
- 2) do czasu skablowania napowietrznej linii SN 15kV zachowanie pasów wolnych od zabudowy o szerokości 7,5 m od osi linii na każdą stronę;
- 3) w pasach wolnych od zabudowy zakaz lokalizacji:
  - budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - budowli, takich jak maszty,
  - budowli zagrożonych wybuchem,
  - zadrzewień;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasów wolnych od zabudowy oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii przy spełnieniu przepisów odrębnych;
- 5) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczemu lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, przy czym przy przebudowie systemu melioracyjnego należy zapewnić rozwiązania zastępcze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminnym i ponadlokalnym w szczególności poprzez drogi: **KD-G, KD-L i KD-L/ZZ**;
  - 3) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
  - 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
- 1) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
    - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
    - b) 2 miejsca parkingowe na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oświaty i pomocy społecznej,
    - c) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych,
    - d) 4 miejsca parkingowe na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
    - e) 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach, magazynach,z wyłączeniem inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się: sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych, powierzchni użytkowej usług lub liczby zatrudnionych na terenie **P/U**;
  - 2) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych;
  - 3) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych;
  - 4) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

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

- 1) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
  - 2) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
  - 3) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, oraz ich rozbudowę i przebudowę, w szczególności w przypadku, gdy kolidują z planowaną inwestycją.
3. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej;
  - 2) ustala się rozbudowę sieci, docelowo w układzie pierścieniowym.
4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
- 1) ustala się budowę:
    - a) sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) przepompowni ścieków na terenach **K**, z dopuszczeniem lokalizację przepompowni ścieków na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 200,0 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach, z wyłączeniem terenów: **KD-G, WS, WS/ZO, ZO**;
  - 2) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych ustala się lokalizację podczyszczalni ścieków na terenie zakładu, w którym powstają ścieki.
5. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczonych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych,
  - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 3) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów powierzchniowo wzdłuż ulic i dalej do odbiornika naturalnego (kanał Mosiński, rów), z zastrzeżeniem pkt 4 i §6 ust. 1 pkt 3;
  - 4) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.
7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
- 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW, montowanych na dachach budynków lub wiat;
  - 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej na terenach zabudowy oraz docelową przebudowę istniejących sieci napowietrznych na sieci podziemne, kablowe;
  - 3) lokalizację stacji transformatorowych na terenach **E**, z dopuszczeniem lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolnostojących na pozostałych terenach z wyłączeniem terenów: **KD-G, KDx, WS, WS/ZO, ZO, R**;
  - 4) dla lokalizacji stacji małogabarytowej:
    - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35,0 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
    - c) dach płaski,
    - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej;

- 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
  - 6) dopuszczenie wykonania oświetlenia ulicznego w pasach drogowych.
8. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
- 1) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią;
  - 2) na terenach **MN** i **MN/U** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

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

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

§ 17. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Krosinko w rejonie ul. Wiejskiej przyjęty uchwałą Nr XXIII/202/04 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 15.04. 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 104 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 ...../...../2017**  
**RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**  
**z dnia ..... 2017r.**

**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 15.04. 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: Słyszewską, 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 2017 r., poz. 1073). 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 2016 r., poz. 353 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. Po wprowadzeniu zmian wynikających z treści pisma Dyrektora WPN uzyskano uzgodnienie w postanowieniu nr ..... z dnia .....

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

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że .....

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 .... do dnia ..., z dyskusją publiczną w dniu .... oraz możliwością składania uwag do dnia ..... Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do uchwały.

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

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

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

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o łącznej powierzchni 165 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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 7) tereny zieleni urządzonej;
- 8) tereny zieleni naturalnej;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni naturalnej;
- 10) tereny dróg publicznych klasy głównej, klasy lokalnej, klasy dojazdowej;
- 11) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 12) tereny dróg wewnętrznych;
- 13) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 14) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 15) tereny infrastruktury technicznej.

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

- tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej (A4\_G);
- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (F1\_R),
- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza obszarem zwartej jednostki osadniczej (RZ);
- tereny zabudowy usługowej (F1\_UZ);
- tereny zieleni urządzonej (A4\_ZU2);
- drogi 04KD-G,
- tereny: lasów, rolnicze, wód powierzchniowych, łączników ekologicznych oraz tereny wód powierzchniowych.

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

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

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

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

Zaplanowanie terenów zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały. Na rysunku planu wyznaczono również zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią raz na 100 lat ( $p=10\%$ ) oraz zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ). Dla obszarów zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu oraz przepisy prawa wodnego. W planie wskazano również położenie obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra)” oraz zasięg strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo obejmujący wschodnią część planu. Dla strefy ochronnej pośrednie 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-jezdných, wód publicznych. Na gruntach Gminy Mosina zaplanowano rozbudowę szkoły w Krosinku, tereny: obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej (P/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, produkcyjno-



usługową, zabudowę zagrodową, zieleni urządzonej, układ komunikacyjny oraz infrastrukturę techniczną. Tereny prywatne położone w zasięgu wyznaczonego w studium łącznika ekologicznego przeznaczone pod zieleni naturalną, wody powierzchniowe, tereny rolnicze, zalesienia oraz lasy. Teren górniczy wyznaczono na dz. nr 123 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 zabudową przemysłową, 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.