

CZĘŚĆ 2

**K I E R U N K I**

# S P I S T R E Ś C I

<b>1</b>	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.	Str. 60
<b>A</b>	<b>powiązanie z innymi dokumentami</b>	Str. 60
1.1	Wstęp	Str. 60
1.2	Kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego dla powiatu poznańskiego – wg „Planu zagospodarowania województwa wielkopolskiego”.	Str. 60
1.2.1	Wskazania w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.	Str. 60
1.2.2	Ochrona obszarów o specjalnych walorach.	Str. 60
1.2.3	Kierunki rozwoju osadnictwa.	Str. 62
1.2.4	Określenie ogólnych warunków działalności inwestycyjnej.	Str. 62
1.2.4.1	Strefa koncentracji procesów urbanizacyjnych.	Str. 62
1.2.4.2	Strefy przyspieszonego rozwoju społecznego i gospodarczego.	Str. 62
1.2.4.3	Strefy związane z rzekami Wartą i Notecią.	Str. 62
1.3	Wytyczne Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do roku 2020.	Str. 63
1.3.1	Cele strategiczne i operacyjne.	Str. 63
1.3.2	Ład przestrzenny – jako cel horyzontalny.	Str. 66
1.3.3	Zrównoważony rozwój – jako cel horyzontalny.	Str. 66
1.4	Strategia rozwoju gminy Mosina na lata 2003-2013.	Str. 66
1.4.1	Cel strategiczny nr 1 - Rozwój przestrzenny i ochrona zasobów środowiska naturalnego.	Str. 66
1.4.2	Cel strategiczny nr 2 - Rozwój społeczno-gospodarczy	Str. 67
1.5	Lokalny program rewitalizacji dla miasta Mosiny – na lata 2008-2013.	Str. 67
1.5.1	Obszar A - Obszar Pilotażowy.	Str. 68
1.5.2	Obszar B- Nowy Rynek.	Str. 68
1.5.3	Obszar C – Potencjał Rozwojowy.	Str. 68
<b>B</b>	<b>koncepcja rozwoju gminy</b>	
1.6	Opis głównych założeń koncepcji rozwoju gminy.	Str. 69
1.7	Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Mosina.	Str. 70
1.7.1	Układ przestrzenny.	Str. 70
1.7.2	Przestrzeń wiejska	Str. 70
1.7.2.1	Zabudowa wielofunkcyjna w obrębie zwartych jednostek osadniczych.	Str. 71
1.7.2.2	Zabudowa wielofunkcyjna poza obrębem zwartych jednostek osadniczych.	Str. 73
1.7.3	Przestrzeń miasta Mosina	Str. 73
1.7.4	Kierunki rozwoju gospodarczego.	Str. 75
1.7.4.1	Kierunki rozwoju usług.	Str. 75
1.7.4.2	Kierunki rozwoju mieszkalnictwa.	Str. 75
1.7.4.3	Kierunki rozwoju działalności gospodarczej i produkcyjnej.	Str. 76
1.7.5	Kierunki rozwoju społecznego i kulturowego.	Str. 77
1.7.5.1	Kierunki rozwoju usług edukacji.	Str. 77
1.7.5.2	Kierunki rozwoju rynku pracy	Str. 77
1.7.5.3	Kierunki rozwoju kultury.	Str. 77
1.7.5.4	Podnoszenie świadomości społecznej i przynależności regionalnej.	Str. 77
1.7.6	Kierunki zmian w zagospodarowaniu turystycznym gminy Mosina.	Str. 77
<b>2</b>	<b>Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego – zasady ochrony środowiska przyrodniczego.</b>	Str. 78
2.1	Wielkopolski Park Narodowy i rezerваты przyrody.	Str. 79
2.2	Rogaliński Park Krajobrazowy.	Str. 80
2.3	Natura 2000	Str. 80
2.3.1	Ostoja Wielkopolska – kod obszaru: PLH300010.	Str. 80
2.3.2	Rogalińska Dolina Warty – kod obszaru: PLH300012	Str. 81
2.3.3	Ostoja Rogalińska – kod obszaru PLB300017.	Str. 81

2.4	Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Łęgi Rogalińskie	Str. 82
2.5	Pomniki przyrody.	Str. 83
<b>3</b>	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	Str. 83
3.1	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w mieście Mosina.	Str. 83
3.2	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w gminie Mosina.	Str. 83
3.3	Wytyczne konserwatorskie dla stanowisk archeologicznych.	Str. 84
<b>4</b>	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	Str. 84
4.1	Kierunki rozwoju systemów komunikacji.	Str. 85
4.1.1	System drogowy.	Str. 85
4.1.2	System kolejowy.	Str. 86
4.1.3	System pieszy i rowerowy.	Str. 86
4.1.4	System transportu wodnego.	Str. 88
4.1.5	Parkowanie pojazdów.	Str. 88
4.1.6	Zaplecze systemu komunikacji zbiorowej.	Str. 88
4.2	Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.	Str. 88
4.2.1	Zaopatrzenie w wodę.	Str. 88
4.2.2	Odprowadzenie ścieków.	Str. 89
4.2.3	Elektroenergetyczna sieć przesyłowa.	Str. 90
4.2.4	Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna.	Str. 90
4.2.5	Zaopatrzenie w gaz.	Str. 91
4.2.6	Telefonia.	Str. 91
4.2.7	Gospodarka odpadami.	Str. 91
<b>5</b>	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	Str. 92
<b>6</b>	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.	Str. 92
6.1	Komunikacja.	Str. 92
6.2	Infrastruktura techniczna.	Str. 93
6.3	Gospodarka odpadami.	Str. 94
6.4	Gospodarka wodna i ochrona wód.	Str. 94
6.5	Ponadlokalne zadania zespołów gmin.	Str. 94
<b>7</b>	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.	Str. 95
<b>8</b>	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	Str. 95
<b>9</b>	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	Str. 96
9.1	Rolnicza przestrzeń produkcyjna.	Str. 96
9.2	Leśna przestrzeń produkcyjna.	Str. 96
<b>10</b>	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.	Str. 97
<b>11</b>	Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.	

		Str. 97
<b>12</b>	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.	Str. 98
<b>13</b>	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	Str. 98
13.1	Wojskowe tereny zamknięte.	Str. 98
13.2	Kolejowe tereny zamknięte.	Str. 98
<b>14</b>	Szczególne warunki zagospodarowania związane z obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny.	Str. 99
<b>15</b>	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.	Str. 99
15.1	Tereny wyłączone spod zabudowy.	Str. 100
15.2	Wytyczne dotyczące eksploatacji rozpoznanych kopalni.	Str. 100
15.3	Kształtowanie terenów zieleni w gminie Mosina.	Str. 100
15.3.1	Kształtowanie terenów zieleni, pełniących funkcje przyrodnicze w gminie Mosina – łączników ekologicznych.	Str. 100
15.3.2	Kształtowanie zieleni na terenach zainwestowanych.	Str. 100
15.4	Bilans terenów w gminie Mosina.	Str. 101
15.5	Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.	Str. 102
15.5.1	Postulowane wielkości działek budowlanych.	Str. 102
15.5.2	Ustalenia ogólne.	Str. 102
15.5.3	Ustalenia dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów poszczególnych jednostek osadniczych.	Str. 103
<b>16</b>	Podsumowanie.	Str. 123

## 1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Niniejszy rozdział podzielono na 2 części. Ze względów formalnych, w pierwszej kolejności wydzielono wszelkie powiązania z innymi dokumentami, które należy uwzględnić oraz, które mają wpływ na kształtowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego w dokumencie Studium. W drugiej części omówiono zasady i priorytety, które znajdują odzwierciedlenie w kształtowaniu ustaleń dotyczących kierunków rozwoju poszczególnych terenów (rozd. 13).

### A POWIĄZANIE Z INNYMI DOKUMENTAMI

#### 1.1 Wstęp

#### 1.2 Kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego dla powiatu poznańskiego – wg „Planu zagospodarowania województwa wielkopolskiego”.

##### 1.2.1 Wskazania w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Do zadań rządowych zaliczony został pakiet inwestycyjny (Capability Packages – CP) wynikający z udziału Sił Zbrojnych RP w Programie Inwestycji Traktatu Północnoatlantyckiego w Dziedzinie Bezpieczeństwa (NATO Security Investment Programme – NSIP) obejmujący:

- modernizację lotniska Poznań-Krzesiny,
- modernizację stanowiska dowodzenia i kontroli w Poznaniu.

Zadania te mają pośredni wpływ na zagospodarowanie gminy Mosina, w przypadku zmian dotyczących wyznaczonego obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu.<sup>1</sup>

Wskazania, o których mowa, zawarte zostały w rozdziale 6: Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.<sup>2</sup>

Do zadań ponadlokalnych, zawartych w Planie zagospodarowania województwa wielkopolskiego należą ponadto:

- pas łączności radiowej relacji Poznań – Śrem,
- przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji GPZ Kijewo gm. Środa Wlkp.

##### 1.2.2 Ochrona obszarów o specjalnych walorach.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego obejmuje ochroną nie tylko elementy środowiska przyrodniczego i środowiska kulturowego, które już dziś chronione są na podstawie przepisów szczególnych, ale również te dobra, które wymagają zabezpieczenia przed degradacją, by mogły przetrwać i służyć przyszłym pokoleniom. Ich ochrona wymaga bądź poszerzenia wykazów obszarów i obiektów chronionych, bądź rozszerzenia i uzupełnienia obowiązujących przepisów lub też

<sup>1</sup> rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r.

<sup>2</sup> ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717).

objęcia ich ochroną na podstawie specjalnych zapisów w prawie lokalnym.

Na terenie gminy Mosina, szczególnej ochrony wymagają:

- parki narodowe:
  - Wielkopolski Park Narodowy,
- parki krajobrazowe:
  - Rogaliński Park Krajobrazowy,
- zespoły przyrodniczo-krajobrazowe:
  - Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Łęgi Rogalińskie,
- obszary szczególnej ochrony wód powierzchniowych:
  - zlewnia kanału Szymanowo-Grzybno, proponowana do ochrony jako tzw. „zlewnia chroniona”, której wody powierzchniowe wykorzystywane są do zasilania infiltracyjnego ujęcia wody dla Poznania i aglomeracji poznańskiej<sup>3</sup> w Mosinie,
  - obszar strefy ochronnej ujęcia wody dla Poznania i aglomeracji poznańskiej w rejonie Mosina-Krajkowo
- obszary ochrony wód podziemnych:
  - szczególnie cenne czwartorzędowe zbiorniki wodonośne o największej zasobności - GZWP Nr 150 Pradolina Warszawsko-Berlińska oraz GZWP Nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna,
  - obszary w granicach ustanowionych stref ochronnych ujęć wód podziemnych,
- obszary występowania kopalin:
  - złoża udokumentowane surowców ceramiki budowlanej,
- obszary lasów, szczególnie zaliczonych do ochronnych – do zalesień preferowane są obszary:
  - niezbędne dla ochrony wód podziemnych najwyższej i wysokiej ochrony,
  - przeznaczone do realizacji krajobrazowych form zadrzewieniowych, których zadaniem jest łączenie kompleksów leśnych,
- obszary układów i obiektów zabytkowych:
  - układ urbanistyczny miasta Mosina
  - obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków oraz parki dworskie – w Mosinie, Rogalinie, Sowińcu,
  - obiekty budowlane ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków,

przy czym, najważniejsze zadania w kreatywnym kształtowaniu przestrzeni obejmują:

- wyodrębnienie w województwie obszarów kulturotwórczych, tzn. obszarów o wysokich walorach środowiska przyrodniczego i kulturowego, do których należy obszar obejmujący Rogalin i Wielkopolski Park Narodowy,
- wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza zabytkowy układ urbanistyczny; jako najpoważniejszy konflikt degradujący przestrzeń staromiejską.

### 1.2.3 Kierunki rozwoju osadnictwa.

Ze względu na obecną prawidłową strukturę osadnictwa regionu w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego utrzymuje się istniejącą hierarchię jednostek osadniczych.

Miasto Mosina zostało zaliczone do grupy ośrodków gminnych o znaczeniu lokalnym, w obszarze metropolitalnym m. Poznania. Mosinę zalicza się do ośrodków wielofunkcyjnych i jako taka winna być kształtowana w perspektywie, zapewniając rozwój funkcji administracyjnej, usługowej i produkcyjnej oraz mieszkaniowej z zapleczem rekreacyjno-sportowym.

---

<sup>3</sup> Ujęcie wody posiada strefę ochronną ustanowioną na podstawie Rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego Nr 51/01 z dnia 14 grudnia 2001 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Wlkp. Nr 163, poz. 4502 z dnia 28 grudnia 2001r.), Ustawy z dn. 18 lipca 2001 r – Prawo wodne (Dz.U. z 2005 r. Nr 239 poz. 2019 ze zm.)

#### 1.2.4 Określenie ogólnych warunków działalności inwestycyjnej.

Zróżnicowane warunki przyrodnicze w obrębie regionu wielkopolskiego i związane z tym odmienny charakter działalności człowieka oraz powiązania funkcjonujące – na różnych płaszczyznach – między rejonami o odmiennych cechach, pozwoliły na wyodrębnienie stref (obszarów), w ramach których winna być prowadzona odmienna polityka przestrzenna, umożliwiająca maksymalne wykorzystanie walorów przy równoczesnej ochronie wszystkich elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Należy zaznaczyć, że nie są to „czyste strefy”; w każdej z nich występują tereny o funkcjach odbiegających – nawet znacznie – od wyznaczonej dla danej strefy.

Obszar m. Poznania i powiatu poznańskiego zaliczony został do trzech stref zróżnicowanej polityki przestrzennej, dla których w Planie województwa znalazły się następujące zapisy:

##### 1.2.4.1 Strefa koncentracji procesów urbanizacyjnych.

Strefa ta kształtuje się wokół Poznania (tu procesy aglomeracji osadnictwa są już zaawansowane, szczególnie w większości gmin bezpośrednio sąsiadujących ze stolicą regionu). Prócz centrów miejskich, wokół których krystalizuje się zainwestowanie, strefy obejmują wielofunkcyjne obszary, których przeznaczenia nie można sprecyzować w skali planu zagospodarowania przestrzennego województwa. W ich obrębie utrzymuje się istniejące jednostki osadnicze, tereny działalności gospodarczej i tereny rekreacyjne, a przestrzeń rolnicza (zarówno wieś jak i tereny upraw) stopniowo przekształcana będzie na osiedla mieszkaniowe z towarzyszącą infrastrukturą społeczną, na tereny działalności gospodarczej, terenochłonnych usług i zieleni wypoczynkowej dla mieszkańców.

Szczególnego potraktowania w obrębie strefy wymagają wszystkie obszary cenne przyrodniczo, głównie objęte ochroną prawną.

##### 1.2.4.2 Strefy przyspieszonego rozwoju społecznego i gospodarczego.

To pasma wzdłuż najważniejszych dróg przechodzących przez województwo. Dostępność komunikacyjna stanowi jeden z istotnych czynników decydujących o atrakcyjności terenu dla inwestorów. W związku z tym jednostki osadnicze – zarówno miasta i wsie – położone w pobliżu tych dróg mają wyjątkowo korzystne warunki dla rozwoju działalności gospodarczej, a co za tym idzie – społecznej. Widać to już obecnie nie tylko w obrębie aglomeracji, choć tam szczególnie, ale również w rejonie wszystkich dróg ekspresowych i krajowych a w mniejszym stopniu – wojewódzkich.

##### 1.2.4.3 Strefy związane z rzekami Wartą i Notecią.

Obejmują doliny dwóch najważniejszych rzek na całym ich przebiegu przez obszar województwa. W strefach tych zachodzi potrzeba: prowadzenia działań zmierzających do ograniczenia zagrożenia powodzią, dostosowania koryt rzecznych do żeglugi (Warta – od Konina), odbudowy i rozbudowy urządzeń portowych, realizacji przystani (sportowych i turystycznych), rekreacyjnego zagospodarowania doliny z uwzględnieniem walorów przyrodniczych i kulturowych tego obszaru a przede wszystkim – ochrony środowiska przyrodniczego, szczególnie w ramach terenów już objętych prawną ochroną jak i proponowanych do objęcia ochroną.

### 1.3 Wytyczne Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do roku 2020.

Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego jest dokumentem, który dotyczy obszarów, zagadnień, które są przedmiotem interwencji publicznej oraz formułuje cele dla działań podmiotów publicznych. Nie zajmuje się więc wszystkimi aspektami rozwoju Wielkopolski, a jedynie tymi, które podlegają skutecznej interwencji publicznej.

Strategia rozwoju województwa do 2020 roku nawiązuje do treści dokumentu przyjętego w 2000 roku. Wykorzystuje wszystkie te jego zapisy, które mają charakter uniwersalny. Dotychczas obowiązujący dokument zawierał propozycje realizacji programów strategicznych.

Dziś pojawiły się realne możliwości realizacji strategii. Zatem, zrezygnowano z wszelkich elementów operacyjnych, pozostawiając te kwestie programom.

Strategia rozwoju województwa jest elementem dużego systemu programowania, przygotowywanego na różnych poziomach: wspólnotowym, krajowym, regionalnym i lokalnym, w układach ogólnym, horyzontalnym i resortowym. Treść Strategii uwzględnia ustalenia, jakie są w tych dokumentach zawarte. Szczególnie istotne jest zharmonizowanie z opracowywanym Narodowym Planem Rozwoju na lata 2007–2013, Narodową Strategią Rozwoju Regionalnego oraz z projektowanymi, nowymi kierunkami polityk spójności i strukturalnej Unii Europejskiej, w tym przede wszystkim ze Strategią Lizbońską.

Celem generalnym Strategii jest poprawa jakości przestrzeni województwa, systemu edukacji, rynku pracy, gospodarki oraz sfery społecznej skutkująca wzrostem poziomu życia mieszkańców, któremu podporządkowana jest realizacja poszczególnych celów strategicznych i operacyjnych.

#### 1.3.1 Cele strategiczne i operacyjne.

Poniżej wymieniono wybrane cele i sposoby ich realizacji, które mają ścisły związek z planowaniem przestrzennym.

*Cel strategiczny 1. Dostosowanie przestrzeni do wyzwań XXI wieku, osiągniany przez realizację następujących celów operacyjnych:*

Cel operacyjny 1.1. Poprawa stanu środowiska i racjonalne gospodarowanie zasobami przyrodniczymi, poprzez:

- wspieranie działań zwiększających odporność środowiska,
- działania na rzecz zwiększania dyspozycyjnych zasobów wodnych wraz z ochroną przeciwpowodziową,
- poprawa stanu, zwiększanie zasobów leśnych i ich produktywności,
- porządkowanie gospodarki odpadami,
- ograniczanie akustycznego zagrożenia środowiska,
- poprawa bilansu wodnego regionu, w tym wzrost retencji sztucznej,
- ograniczanie emisji substancji do atmosfery,
- przeciwdziałanie erozji gleb oraz zanieczyszczania gruntu,
- zwiększanie zakresu i form ochrony oraz poprawa stanu przyrody,
- dostosowanie zagospodarowania środowiska do bezpiecznego rozwoju usług turystycznych oraz rekreacji,
- wykorzystanie dróg wodnych Wielkopolski dla gospodarki i turystyki.

Cel operacyjny 1.2. Wzrost spójności komunikacyjnej oraz powiązań z otoczeniem, poprzez:

- inwestycje w infrastrukturę korytarzy transportowych – infrastrukturę drogową, kolejową, wraz z infrastrukturą ułatwiającą inwestowanie,
- inwestycje w sieci przesyłowe energii i paliw,



- zwiększanie różnorodności form transportu,
- inwestycje w nowoczesne formy przeładunku towarów,
- poprawę stanu infrastruktury łączności oraz dostępu do Internetu,
- rozwój transportu śródlądowego,
- wzrost bezpieczeństwa komunikacji.

Cel operacyjny 1.3. Wzrost znaczenia i zachowanie dziedzictwa kulturowego, poprzez:

- inwestycje w instytucje kultury,
- ochronę dorobku kulturowego.

Cel operacyjny 1.4. Poprawa jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, poprzez:

- scalenia gruntów,
- porządkowanie stosunków wodnych, w tym zwiększanie sztucznej retencji, poprzez meliorację oraz rozwój sztucznego nawadniania,
- przeciwdziałania erozji gleb,
- rekultywację terenów zniszczonych,
- zalesienia nieefektywnych gruntów rolnych oraz wprowadzanie zadrzewień śródpolnych,
- poprawę stanu infrastruktury ochrony środowiska,
- poprawę stanu dróg na terenach rolniczych.

Cel operacyjny 1.5. Przygotowanie i racjonalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych, poprzez:

- uwzględnienie terenów aktywności gospodarczej oraz przeznaczonych pod inwestycje infrastrukturalne w planach zagospodarowania przestrzennego,
- działania porządkujące stosunki własnościowe i prawne w gospodarowaniu gruntami,
- uzbrajanie terenów w ogólnie dostępną infrastrukturę,
- działania samorządów na rzecz przejmowania terenów i obiektów stanowiących mienie Skarbu Państwa,
- budowę systemu informacji przestrzennej.

Cel operacyjny 1.6. Wzmocnienie regionotwórczych funkcji aglomeracji poznańskiej jako ośrodka metropolitalnego o znaczeniu europejskim, poprzez:

- zwiększenie powiązań komunikacyjnych stolicy regionu z otoczeniem, wraz z modernizacją poznańskiego węzła komunikacyjnego, w tym poprawa stanu komunikacji zbiorowej,
- wzmocnienie infrastruktury społecznej służącej całemu regionowi,
- rozwój funkcji konferencyjnych i kongresowych oraz sportowych o charakterze regionalnym, krajowym i międzynarodowym,
- ograniczanie presji urbanizacji na środowisko przyrodnicze.

Cel operacyjny 1.7. Wielofunkcyjny rozwój ośrodków subregionalnych i lokalnych, poprzez:

- poprawę stanu infrastruktury komunalnej i komunikacyjnej,
- rozwój usług wyższego rzędu,
- zwiększenie różnorodność funkcji ośrodków,
- wzmocnienie ośrodków subregionalnych, w szczególności o takie funkcje, jak edukacja akademicka, ponadlokalne usługi społeczne, kulturalne i komunikacyjne oraz usługi w sferze otoczenia biznesu i wspierania kooperacji w gospodarce.

Cel operacyjny 1.8. Restrukturyzacja obszarów o niewłaściwym potencjale rozwojowym, poprzez:

- wspieranie rozwoju pozarolniczych funkcji obszarów wiejskich, w tym

- popegeerowskich,
- rewitalizację dzielnic miast, terenów przemysłowych i powojkowych.

*Cel strategiczny 2. Zwiększenie efektywności wykorzystania potencjałów rozwojowych województwa, osiągnięty przez realizację następujących celów operacyjnych:*

Cel operacyjny 2.1. Wzmocnienie gospodarstw rolnych oraz gospodarki żywnościowej, poprzez inwestycje w infrastrukturę ochrony środowiska.

Cel operacyjny 2.2. Wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw, poprzez inwestycje w ogólnodostępną infrastrukturę ułatwiającą inwestowanie i prowadzenie działalności gospodarczej.

Cel operacyjny 2.3. Wzrost udziału nauki i badań w rozwoju regionu, poprzez wspieranie inwestycji w infrastrukturę akademicką oraz badawczo-rozwojową.

Cel operacyjny 2.4. Zwiększenie udziału usług turystycznych i rekreacji w gospodarce regionu, poprzez:

- inwestycje w infrastrukturę poprawiającą stan zagospodarowania obszarów atrakcyjnych pod względem turystycznym i rekreacyjnym, z poszanowaniem wymogów ochrony środowiska,
- wsparcie rozwoju bazy hotelowej i gastronomicznej,
- wsparcie rozwoju agroturystyki.

*Cel strategiczny 3. Wzrost kompetencji mieszkańców i promocja zatrudnienia, osiągnięty przez realizację następujących celów operacyjnych:*

Cel operacyjny 3.1. Ograniczanie barier w dostępie do edukacji, poprzez:

- poprawę systemu transportu zbiorowego, przede wszystkim przewozów regionalnych,
- poprawę stanu infrastruktury edukacji oraz wyrównywanie dysproporcji wewnątrz regionalnych w tym zakresie.

Cel operacyjny 3.3. Rozwój przedsiębiorczości i promocja samozatrudnienia, poprzez tworzenie inkubatorów przedsiębiorczości.

*Cel strategiczny 4. Wzrost spójności i bezpieczeństwa społecznego, osiągnięty przez realizację następujących celów operacyjnych:*

Cel operacyjny 4.1. Poprawa sytuacji demograficznej oraz stanu zdrowia mieszkańców, poprzez:

- rozwijanie sieci gabinetów lekarzy rodzinnych oraz środowiskowej opieki pielęgniarstwa,
- racjonalizację rozmieszczenia i wykorzystania zasobów stacjonarnej opieki zdrowotnej.

Cel operacyjny 4.2. Poprawa warunków mieszkaniowych, poprzez:

- przygotowywanie odpowiednich terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- rewitalizację dzielnic mieszkaniowych wraz z poprawą ogólnodostępnej infrastruktury usług i wypoczynku.

Cel operacyjny 4.3. Rozwój usług socjalnych, poprzez:

- rozwój gminnych i powiatowych specjalistycznych placówek pomocy społecznej świadczących różnorodne usługi socjalne wynikające z potrzeb społeczności

- lokalnych,
- ilościowy rozwój placówek pomocy społecznej.

Cel operacyjny 4.7. Wzrost udziału sportu i rekreacji w życiu mieszkańców regionu, poprzez:

- inwestycje poprawiające stan infrastruktury sportu i rekreacji,
- inwestycje w przedsiębiorstwa świadczące usługi w tym zakresie.

### 1.3.2 Ład przestrzenny – jako cel horyzontalny.

Realizacja ładu przestrzennego ma służyć:

- osiągnięciu poziomu wyposażenia w infrastrukturę zgodnego ze standardami XXI wieku, konkurencyjnego i porównywalnego z wyposażeniem innych regionów, oraz tworzącego spójny, zintegrowany system,
- osiągnięciu zgodności form wykorzystania poszczególnych obszarów zgodnie z ich naturalnymi predyspozycjami lub przy minimalizacji konfliktów z nimi,
- osiągnięciu spójności przestrzennej poprzez eliminowanie enklaw bądź przy ograniczaniu peryferyjnego charakteru poszczególnych części województwa,
- zachowaniu spójności systemu ekologicznego przy utrzymaniu bądź poprawie jego stanu,
- ograniczaniu konfliktów między poszczególnymi formami wykorzystania różnych obszarów,
- właściwemu kształtowaniu sieci osadniczej przy utrwalaniu jej wielostopniowej, hierarchicznej struktury, wielofunkcyjności oraz ograniczaniu antropopresji na pozostałe obszary,
- eliminowaniu konfliktów przestrzennych z elementami zagospodarowania przestrzennego sąsiednich województw.

### 1.3.3 Zrównoważony rozwój – jako cel horyzontalny.

Zrównoważony rozwój umożliwia pogodzenie dążenia do osiągnięcia satysfakcjonującego wyniku ekonomicznego z głęboką troską o otoczenie społeczne i środowisko naturalne.

Winien być realizowany przed wszystkim przez:

- efektywność ekonomiczną – zysk dla zbiorowości uwzględniający koszty społeczne i środowiskowe,
- troskę o środowisko - ochrona naturalnych nieodnawialnych zasobów, zminimalizowanie negatywnego oddziaływania na otoczenie.,
- równowagę społeczną - tworzenie nowych miejsc pracy i aktywne działania w celu podnoszenia jakości życia.

## 1.4 Strategia rozwoju gminy Mosina na lata 2003-2013.

Plan strategiczny rozwoju gminy ma być planem działania, który od momentu zatwierdzenia stanie się podstawą pracy personelu zarządzającego projektami i zadaniami, będzie dokumentem określającym wagę tych zadań i określającym czas ich realizacji.

Bazuje on na uwarunkowaniach, które determinują przyszły rozwój gminy. Poniżej omówiono wyodrębnione cele strategiczne gminy w aspektach powiązanych z planowaniem przestrzennym.

### 1.4.1 Cel strategiczny nr 1 - Rozwój przestrzenny i ochrona zasobów środowiska naturalnego.

Głównymi zadaniami z zakresu planowania przestrzennego są:

- dbałość o ład przestrzenny jako jeden z głównych czynników dla rozwoju społecznego i ekonomicznego każdej społeczności lokalnej,
- ochrona systemów przyrodniczych (terenów leśnych i rolnych) oraz ekosystemów przestrzennych,
- świadome realizowanie ekologicznej polityki infrastrukturalnej, transportowej czy lokalizacyjnej związanej z budownictwem mieszkaniowym i gospodarczym,
- zmiany w planach zagospodarowania przestrzennego,
- przeznaczanie i przygotowywanie terenów pod inwestycje.

Program 1.1. Poprawa warunków życia w zakresie infrastruktury komunalnej poprzez

- dokończenie kanalizacji gminy,
- zaopatrzenie w energię ciepłą –gazyfikacja,
- budowa międzygminnego zakładu utylizacji odpadów komunalnych,
- wdrażanie systemu segregacji odpadów komunalnych

Program 1.2. Poprawa infrastruktury przestrzennej poprzez

- nowy plan Zagospodarowania przestrzennego – cel realizowany nowymi planami miejscowymi po wejściu w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80. poz. 717 – ze zm.),
- budowa i modernizacja dróg,
- rozwój alternatywnych form transportu,
- rozwój różnych form budownictwa mieszkaniowego,
- likwidacja barier architektonicznych na terenie gminy,
- rewitalizacja centrum Mosiny i innych zespołów zabytkowych na terenie gminy (patrz pkt 1.5).

#### 1.4.2 Cel strategiczny nr 2 - Rozwój społeczno-gospodarczy

Głównymi zadaniami z zakresu planowania przestrzennego są:

- rozwój infrastruktury usługowej,
- rozwój infrastruktury turystycznej.

Program 2.2. Tworzenie warunków dla rozwoju usług turystycznych i rekreacyjnych, poprzez

- rozwój szlaków turystycznych,
- rozbudowa infrastruktury rekreacyjnej,
- wspieranie programu zalesień i zadrzewień.

Program 2.4. Wspieranie aktywności kulturalnej oświatowej i sportowej, poprzez tworzenie zaplecza infrastrukturalnego dla oświaty i kultury.

### **1.5 Lokalny program rewitalizacji dla miasta Mosiny – na lata 2008-2013.**

Dokument został sporządzony przy udziale szerokich konsultacji społecznych oraz po analizie zjawisk społecznych i ekonomicznych zachodzących na przestrzeni kilkunastu lat w mieście. Zgodnie z definicją rewitalizacji cytowaną przez autorów opracowania: *Rewitalizacja to połączenie działań technicznych – jak np. remonty – z programami ożywienia gospodarczego i działaniem na rzecz rozwiązywania problemów społecznych, występujących na tych obszarach: bezrobocia, przestępczości, braku równowagi demograficznej.*

W dokumencie tym wyodrębniono następujące obszary problemowe, które wymagają przeprowadzenia procesów rewitalizacyjnych.

Obszar A- Obszar Pilotażowy

Obszar B- Nowy Rynek

Obszar C – Potencjał Rozwojowy

Dokument odzwierciedla stan faktyczny w mieście. Dodatkowo, dzięki konsultacjom społecznym – opisane są oczekiwania mieszkańców. W generalnej koncepcji (opisanej w części B niniejszego rozdziału) wiele spostrzeżeń projektantów Studium pokrywa się z zawartymi i określonymi w dokumencie rewitalizacji.

#### 1.5.1 Obszar A - Obszar Pilotażowy

Znajduje się w ścisłym centrum Mosiny i pełni najważniejszą funkcję miastotwórczą. Centrum miasta stanowi prostokątny Plac 20 Października, dawny rynek. W obszarze A znajduje się najważniejsza przestrzeń publiczna w mieście, chroniony przez przepisy prawa układ urbanistyczny, urząd oraz obiekty handlowo – usługowe.

W najbliższym sąsiedztwie znajdują się:

- kościół p.w. św. Mikołaja,
- targowisko,
- obecnie zdegradowany teren po byłej Spółdzielni Pracy „Barwa” z kilkoma budynkami o architekturze przemysłowej,
- kanał Mosiński (odcinek w okolicy ul. Niezłomnych),
- dwór i park dawnego Majątku Budzyń

Słusznie uzasadnia się, iż jest to wizytówka miasta. Obszar ten rozciąga się od parku przy Rondzie Budzyń poprzez teren rynku (Pl. 20 Października) aż do targowiska – wzdłuż kanału Mosińskiego – jako elementu spajającego wszystkie poszczególne rejonu. Winien on tworzyć atrakcyjną całość.

#### 1.5.2 Obszar B- Nowy Rynek

Obszar wyznaczają granice, które stanowią ulice Łazienna, Śremska, Kolejowa, tory kolejowe oraz ulica Farbiarska. Charakterystyczne elementy zagospodarowania to:

- budynki przy ul. Kolejowej (młyn pocz. XX w.) i narożniku ul. Kolejowej/Śremskiej,
- budynek dworca kolejowego

We wnioskach pojawia się stwierdzenie iż należy wykorzystać potencjał węzła komunikacyjnego (MPK, PKS, PKP) i zadbać o atrakcyjność ul. Dworcowej, która przyjezdnych prowadzi do centrum miasta.

Cytując za autorami: *Obszar położony blisko centrum Mosiny gdzie może powstać atrakcyjny szlak komunikacyjny wraz ze zwartą zabudową skupiającą usługi wyższego rzędu. Na wyznaczonym terenie znajdują się budynki gminne w których realizowane będą projekty ze sfery społeczno-gospodarczej programu rewitalizacji (biblioteka, Dom Kultury, przychodnia zdrowia).*

#### 1.5.3 Obszar C – Potencjał Rozwojowy

Obejmuje tereny:

- nieczynnej linii kolejowej do Osowej Góry,
- tzw. „Glinianek”,

Jest to zdaniem autorów obszar dużych szans i dużych zagrożeń. Z jednej strony sąsiedztwo z Wielkopolskim Parkiem Narodowym stanowi o niepowtarzalnej atrakcyjności krajobrazowej, z drugiej zaś Dyrekcja Parku nie zgadza się na niektóre działania proinwestycyjne – hamując w ten sposób rozwój zagospodarowania.

## 1.6 Opis głównych założeń koncepcji rozwoju gminy.

Obecnie, miasto Mosina pełni funkcje głównie mieszkaniowe. Funkcja mieszkaniowa jest związana w znacznej mierze z sąsiedztwem miasta Poznania, gdzie mieszczą się miejsca pracy dużej części mieszkańców. Położenie przy linii kolejowej relacji Poznań-Wrocław jest sporym udogodnieniem, zwłaszcza w kontekście zwiększonej intensywności ruchu samochodowego i planami modernizacji w PKP.

Jednocześnie też, Mosina stanowi swoiste centrum usługowe i administracyjne dla okolicznych miejscowości. Wraz z funkcjami przemysłowymi, działalności gospodarczej, produkcyjnej, rzemieślniczej (głównie na bazie lokalnych surowców) jest również ważnym źródłem zatrudnienia. Tylko 10-20% ludności na terenach wiejskich utrzymuje się ze źródeł pozarolniczych – a 20-30% w mieście Mosina.

Na terenach wiejskich dominuje – oprócz funkcji mieszkaniowej, jednorodzinnej – rolnictwo i drobna działalność produkcyjna.

Położenie gminy, w pięknym krajobrazie, z dużym procentem terenów biologicznie czynnych, lasów i wód – czyni ją bardzo atrakcyjną pod względem zamieszkania. Wiąże się z tym znaczne ograniczenia zagospodarowania wynikające z ustalonych form ochrony przyrody, które w sumie zajmują niemal 45% powierzchni gminy. Należy także wziąć pod uwagę strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody oraz od niedawna zasięg terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz ograniczeń wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny (największe uciążliwości dotyczą głównie Czapur i Wiórka).

Powyższe uwarunkowania powodują ograniczenia możliwości rozwoju niektórych funkcji na terenie gminy. Koncentracja rozwoju przestrzennego następuje w kierunku południowo-zachodnim od Mosiny. W stosunku do dotychczasowego przeznaczenia terenów i kierunków rozwoju – nie wprowadza się wielu drastycznych zmian, jednakże, uwzględniając ograniczenia wyznacza się tereny nowego zainwestowania.

Tereny nowego zainwestowania adaptują przede wszystkim obszary z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz częściowo realizowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, rozwój połączeń komunikacyjnych „uruchamia” nowe tereny w bliskim sąsiedztwie nowych dróg.

Delimitacji terenów przeznaczonych pod zainwestowanie towarzyszył priorytet rozdzielania funkcji mieszkaniowych i produkcyjno-usługowych (skoncentrowanej działalności gospodarczej). Np. w rejonie miejscowości Krosno na styku z Mosiną nastąpiło niekorzystne zarówno pod względem komfortu zamieszkania, jak i ładu przestrzennego - „przemieszanie” funkcji mieszkaniowej z produkcyjną. Świadczy to również o wielkiej potrzebie przeznaczania terenów pod funkcje skoncentrowanej działalności gospodarczej. Jednocześnie, planuje się stopniową eliminację działalności gospodarczej z terenów mieszkaniowych.

Reasumując, podstawowymi zadaniami w zakresie ochrony ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju w gminie Mosina, będą:

- ochrona, utrzymanie potencjału przyrodniczego, w tym: wyznaczenie terenów pełniących funkcje przyrodnicze,
- racjonalny rozwój funkcji mieszkaniowej,
- rozwój i aktywizacja funkcji turystycznych, krajoznawczych, z wykorzystaniem obszarów cennych przyrodniczo, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego,
- różnorodna, lecz ograniczona w uciążliwości działalność gospodarcza, w oddzieleniu od zabudowy mieszkaniowej,
- rozwój i aktywizacja usług – jako lokalnego „centrum” dla okolicznych

- miejsowości,
- rozwój i dostosowanie do potrzeb infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- rozwój i modernizacja rolnictwa na terenach wiejskich.

## 1.7 Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Mosina.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego należy rozpatrywać jako system składający się z poszczególnych elementów składowych, jakimi są: struktura przestrzenna, środowisko przyrodnicze oraz komunikacja i infrastruktura techniczna – na tle przemian społeczno-gospodarczych.

W poniższych podrozdziałach opisano główne nurty w kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej.

### 1.7.1 Układ przestrzenny.

Na rysunku studium - załącznik nr 3, określono zasięgi rozwojowe jednostek osadniczych – obszary zurbanizowane, które w całości stanowią podstawowe ich tereny rozwojowe. W ich ramach znajdują się zarówno tereny już zainwestowane i zagospodarowane jak i nowe tereny rozwojowe. Na terenach zainwestowanych rozwój ilościowy możliwy jest tylko w niewielkim stopniu, ograniczony do wypełnienia wolnych parcel, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów, ale za to w większym stopniu umożliwiając rozwój jakościowy poprzez poprawę jakości życia mieszkańców, a więc standardów zamieszkiwania, obsługi w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej, poprawę jakości i wizerunku (estetyki) środowiska przyrodniczego i kulturowego. Niezwykle istotnymi w polityce przestrzennej gminy są jednak nowe tereny rozwojowe, które wymagają dalszych działań planistycznych, a w dalszej kolejności znacznych środków organizacyjnych i finansowych w celu przygotowania ich do realizacji.

Ośrodkiem zainwestowania jest bez wątpienia miasto Mosina, rozwijająca się w kierunku południowo-zachodnim wraz z miejscowością Krosno – wzdłuż linii kolejowej Poznań- Wrocław. Już w tej chwili granica pomiędzy tymi dwoma ośrodkami nie istnieje. De facto, Krosno jest już teraz częścią Mosiny. Wyróżnia się jedynie charakterystycznym otoczeniem kościoła – szpalerami drzew wzdłuż poszerzenia drogi. Oddzielenie obu jednostek wydaje się już niemożliwe i wręcz nie zasadne. Obszar ten cechuje się stosunkowo niewielkimi ograniczeniami zagospodarowania i jest jednym z najbardziej sprzyjających obszarów pretendujących do rozwoju. Wraz z terenami aktywizacji gospodarczej Bolesławca (mpzp), Mosina-Krosno ma stanowić obszar koncentracji funkcji produkcyjno-usługowych – jako teren ofertowy w gminie.

Pozostałe tereny związane z istniejącymi jednostkami osadniczymi terenów wiejskich – to ich uzupełnienie a także poszerzenie związane z realizacją uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wnioskami złożonymi w procedurze przy sporządzaniu niniejszego dokumentu.

Atrakcyjność krajobrazu naturalnego i kulturowego gminy Mosina stanowi o podstawach jej rozwoju. Dbłość o ład przestrzenny, jedno z naczelnych zadań samorządu terytorialnego, leży w interesie mieszkańców miasta i wsi, zapewniając im wysoką jakość życia w odniesieniu do warunków przestrzennych, jak i również w interesie gminy jako wspólnoty, zapewniając jej atrakcyjność dla gości z zewnątrz.

### 1.7.2 Przestrzeń wiejska

W podejściu do konstruowania zasad zagospodarowania przestrzennego obszarów wiejskich można wyodrębnić dwie główne przesłanki, dotyczące zabudowy:

- zwartych jednostek osadniczych,
- poza zwartymi jednostkami osadniczymi.

W związku z tym, że na terenach wiejskich niezmiernie trudno jest wyodrębnić wszystkie tereny stricte usługowe, uznano wielofunkcyjność zabudowy – z założeniem przewagi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z założeniami generalnej koncepcji zagospodarowania gminy, o ile jest to możliwe - wyodrębnia się od terenów wielofunkcyjnych funkcje produkcyjne, przemysłowe. Z wachlarza usług wyodrębnia się z kolei funkcje związane z oświatą (szkoły, gimnazja) oraz funkcje sakralne (kościół).

#### 1.7.2.1 Zabudowa wielofunkcyjna w obrębie zwartych jednostek osadniczych.

Wśród istniejących w gminie Mosina zwartych jednostek osadniczych (poza miastem Mosina) można wyodrębnić różne kierunki ich rozwoju, wynikające z różnych uwarunkowań i położenia w gminie. Symbole literowe odnoszą się do oznaczeń zastosowanych na mapie w załączniku nr 3.

### **OBSZAR B**

Jednostki osadnicze w północnej części gminy - związane z miastem Poznań, to:

- Czapury,
- Wiórek,
- Babki,
- Daszewice.

Jednostki te, ze względu na sąsiedztwo z centrum obszaru metropolitalnego charakteryzują się intensywnym rozwojem zabudowy mieszkaniowej. Niemniej, istnieje wiele ograniczeń ich rozwoju, do których możemy zaliczyć, m. in.:

- sąsiedztwo rzeki Warty i tym samym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny – strefy I i II oraz III (najmniejsze ograniczenia),
- liczne linie elektroenergetyczne wysokich napięć,
- strefy ochronne od radarów wojskowych,
- ograniczenia zabudowy wzdłuż Głuszynki (płytkie zwierciadło wody),
- najlepsze w gminie gleby rolnicze.

Różne oczekiwania mieszkańców tych wsi oraz liczne ograniczenia, są źródłem konfliktów. Rozwiązania proponowane w niniejszym dokumencie stanowią w istocie kompromis pomiędzy chęcią jak największego zainwestowania mieszkaniowego a potrzebą zachowania przyrodniczego i rolniczego użytkowania terenów oraz opisanych powyżej ograniczeń.

Oprócz funkcji mieszkaniowych – wyznaczono tereny funkcji przemysłowo-produkcyjnych (ze względu na uchwalone akty prawa miejscowego) oraz tereny górnicze w Daszewicach. Część istniejącej zabudowy, znajdującej się w zasięgu terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zaliczono do terenów zainwestowanych do adaptacji.

### **OBSZAR C**

Jednostki osadnicze we wschodniej części gminy – kierunek kórnicko-nadwarciański, to:

- Rogalinek,
- Sasinowo,
- Rogalin,
- Świątniki,
- Radzewice,
- Mieczewo.

Dominującą funkcją w tych jednostkach osadniczych jest bez wątpienia zabudowa



mieszkaniowa jednorodzinna. Z wymienionych wyżej wsi – najbardziej dynamicznie rozwijają się Rogalinek i Radzewice. Tam właśnie wyznaczono najwięcej terenów pod zainwestowanie.

Teren ten – oprócz położenia na terenie Rogalińskiego Parku Krajobrazowego - charakteryzuje się stosunkowo najmniejszymi ograniczeniami zagospodarowania w gminie i jednocześnie dość dobrymi glebami rolniczymi. Dodatkowo, atrakcyjność tej części gminy podnosi sąsiedztwo majątku Rogalin oraz malowniczego krajobrazu łąg nadwarciańskich. Ze względu na swoje położenie w krajobrazie, najatrakcyjniejszą strukturą przestrzenną cechują się Radzewice. Obok Świątnik i Mieczewa są jednak stosunkowo oddalone od centrum gminy, a także od Poznania.

Reasumując, jednostki osadnicze w tej grupie - należą do wsi o umiarkowanym rozwoju.

## **OBSZAR D**

Jednostki osadnicze w południowo-wschodniej części gminy – kierunek nadwarciański,  
to:

- Sowinki,
- Baranówko,
- Baranowo,
- Krajkowo,
- Żabinko

Wsie w tej grupie, znajdują się w granicach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego i w sąsiedztwie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Łęgi Rogalińskie - w bardzo atrakcyjnym przyrodniczo obszarze. Obok ochrony krajobrazu, istnieje wiele ograniczeń zagospodarowania, m. in.:

- tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- rezerwat Krajkowo,
- tereny stref ochronnych ujęcia wody,
- znaczna lesistość.

Są to miejscowości w pewnym sensie „zapomniane”, położone na uboczu, w spokojnej i cichej okolicy, jednocześnie bardzo urokliwe. Sowinki i Baranówko to typowa ulicówka o niepowtarzalnym klimacie, który należy chronić poprzez zachowanie skali zabudowy oraz charakterystycznej linii zabudowy. W Sowinkach planuje się powiększenie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie mieszkaniowe – jednak musi się to odbyć z poszanowaniem i zachowaniem struktury ulicówki przez oddzielenie pasem zieleni części „nowej” od „starej”, co winno odbyć się na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na zakolu Warty planowana jest koncentracja funkcji usługowych – rekreacyjnych, co ma na celu aktywizację terenów nadwarciańskich. W toku uzgodnień i w kontekście wykonanej prognozy oddziaływania na środowisko – teren wyznaczony w Studium został uszczuplony o 43 ha – w sumie w większym zakresie niż wykazuje prognoza. W pierwotnej wersji teren jednostki D2\_UZ1 miał powierzchnię w sumie 170 ha – obecnie 127 ha. Planowane jest pole golfowe o powierzchni 80 ha (ok. 60% obecnie zredukowanego terenu) typu parkowego, uwzględniające walory krajobrazowe tego terenu. Jednocześnie, spełniając ustalenia Planu Zagospodarowania Województwa Wielkopolskiego – planuje się turystyczne i rekreacyjne wykorzystanie rzeki Warty.

Na tle pozostałych jednostek osadniczych w gminie, wsie tej grupy planowane są do najmniej intensywnego zagospodarowania.

## **OBSZAR E**

Jednostki osadnicze w południowo-zachodniej części gminy – kierunek wzdłuż linii kolejowej Poznań-Wrocław, to:

- Krosno (Mosina-Krosno),
- Drużyna,
- Pecna,
- Bolesławiec,
- Borkowice

Miejscowości te są zlokalizowane w klinie pomiędzy terenami objętymi ochroną przyrody (WPN, RPK – i sumarycznie Natura 2000). Obszar ten oprócz zalegającego płytkiego zwierciadła wody ma niewiele ograniczeń innego rodzaju. Sąsiedztwo dróg powiatowych w stronę Leszna i Śremu oraz linii kolejowej Poznań-Wrocław jest z pewnością czynnikiem dynamizującym rozwój. Dostępność komunikacyjna tych terenów jest już w tej chwili dobra, a będzie jeszcze lepsza po modernizacji linii kolejowej oraz realizacji nowych połączeń komunikacyjnych określonych w niniejszym dokumencie.

Dzięki powyższym atutom, tereny te pretendują do najintensywniejszego zagospodarowania przede wszystkim przemysłowo-produkcyjnego, których deficyt jest w gminie odczuwalny. Wydzielenie nowych terenów aktywizacji gospodarczej (Krosno-Południe, Bolesławiec) ma na celu – oprócz oczywistych celów inwestycyjnych – także pośrednio minimalizację negatywnych skutków przemieszania funkcji mieszkaniowej z produkcyjną, jaka ma miejsce w Krośnie na styku z Mosiną. Funkcje mieszkaniowe nie stanowią dominanty funkcjonalnej w ich strukturze - są jedynie uzupełnieniem.

## **OBSZAR F**

Jednostki osadnicze w zachodniej części gminy – kierunek stęszewski, to:

- Krosinko,
- Dymaczewo Stare,
- Dymaczewo Nowe

Te jednostki, położone są w bezpośrednim sąsiedztwie Wielkopolskiego Parku Narodowego. Jest to obszar atrakcyjny turystycznie również poprzez sąsiedztwo Jeziora Dymaczewskiego, gdzie znajdują się siedziby klubów żeglarskich oraz Kanału Mosińskiego, którego otoczenie planowane jest do aktywizacji (ścieżki rowerowe). Z tych powodów, omawiane wsie pełnią funkcje - obok mieszkaniowych - również rekreacyjne i wypoczynkowe (baza noclegowa, agroturystyczna). W sumie, planowane zagospodarowanie jest raczej umiarkowane, a miejscami - wręcz ekstensywne. Nie planuje się wydzielen pod funkcje produkcyjne, pomimo wielofunkcyjnego zagospodarowania np. Dymaczewa Starego.

### 1.7.2.2 Zabudowa wielofunkcyjna poza obrębem zwartych jednostek osadniczych.

W tej grupie terenów znalazły się pojedyncze domostwa, zagrody, małe wsie – które przez swoje położenie i rozmiar nie tworzą układów urbanistycznych, a jedynie stanowią akcent w krajobrazie. Są to tereny o ekstensywnej zabudowie, głównie o charakterze zagrodowym. Niemniej, wymagana jest ich identyfikacja w przestrzeni.

### 1.7.3 Przestrzeń miasta Mosina – OBSZAR A

Przestrzeń miasta Mosina składa się z różnorodnych enklaw zabudowy. Najstarszą częścią jest przestrzeń rynku i okolicznej zabudowy (**rejon A1**). Położona niemal nad kanałem Mosińskim – jest najważniejszą mentalnie przestrzenią dla Mosiny, choć środek ciężkości został przeniesiony w okolice targowiska. Właściwie okolice rynku, kościoła p.w. św. Mikołaja, odcinek kanału Mosińskiego oraz teren targowiska wraz z terenem dawnej Barwy – stanowi niezwykle ciekawą i różnorodną przestrzeń miejską. Wymaga ona jedynie uporządkowania i dobrego skomunikowania pieszo-rowerowego (oraz parkingowego) – spójnego architektonicznie systemu powiązań „spinającego”

wszystkie te części, np. poprzez stworzenie oświetlonych bulwarów nad kanałem Mosińskim na odcinku miejskim.

Omawiane, połączone enklawy winny tworzyć rzeczywiste centrum miasta – stanowiące jego wizytówkę.

Pozostałe części to:

- **rejon A1** - ul. Poznańska, ul. Kościuszki, ul. Mocka, tory PKP, kanał Mosiński: planuje się utrzymanie istniejących usług oświaty, sakralnych, cmentarza oraz związanych z jego obsługą, ogrodów działkowych (pomniejszych o teren planowanego powiększenia cmentarza) oraz małej enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **rejon A2** – ulice: Sowiniecka i Targowa – teren zwanych lokalnie „wodociągów” ze względu na zlokalizowane obiekty ob. AQUANETu (Stacja Uzdatniania Wody), jest to duży teren przeznaczony pod funkcje mieszkaniowe (głównie jednorodzinne, choć w części istnieją budynki wielorodzinne). Istnieją również obiekty związane z oświatą. Utrzymuje się obecne użytkowanie, rozwój terenu polega na uzupełnieniu zagospodarowania w dostosowaniu do istniejącej skali zabudowy,
- tory PKP, ul. Śremska, ul. Gałczyńskiego – teren zainwestowany funkcją mieszkaniową w obszarze pomiędzy torami PKP a ul. Śremską; po drugiej stronie ulicy planowane nowe tereny mieszkaniowe, a w okolicy ul. Gałczyńskiego, Porazińskiej są już realizowane; ogromny teren po dawnych Swarzędzkich Fabrykach Mebli przeznaczony jest na skoncentrowaną działalność gospodarczą wraz z obiektami usługowymi (w tym: wielkopowierzchniowymi);
- **rejon A3** - ul. Strzeleckiej, ul. Leszczyńskiej, torów PKP – to ogromny teren częściowo już zainwestowany i planowany głównie do zainwestowania mieszkaniowego (również wielorodzinnego); teren w części południowej łączy się z Krosnem – następuje przemieszanie zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej; wydziela się granicą tereny mieszkaniowe i produkcyjne, co uczytelni faktyczne przeznaczenie terenu, ale jednak nie zmniejszy uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej;
- **rejon A4** - ul. Krauthofera, Konopnickiej w kierunku Krosinka – teren częściowo zabudowany, ale w dużej mierze „uruchamiany” planami zagospodarowania przestrzennego pod funkcję mieszkaniową, jednorodzinną a także pod usługi sportu i rekreacji związane z istniejącym obiektem stadionu i kanałem Mosińskim; zachowuje się istniejącą zabudowę usługową (restauracja Morena i obiekty handlowe – w tym: istniejące wielkopowierzchniowe),
- teren od szosy Poznańskiej do torów kolejowych na Osowej Górze – dzielnica willowa z regularną siatką ulic, pojedynczymi skupiskami zieleni – zabudowa „skończona” urbanistycznie – zagospodarowanie jedynie poprzez uzupełnienie i dostosowanie do istniejącej skali zabudowy;
- **rejon A5** – ul. Pożegowska – teren oddzielony od miasta głównie poprzez nieczynną linię kolejową do Osowej Góry, jak również przez ukształtowanie terenu i lokalizację zabudowy na stromym zboczu. Teren z ograniczeniami zabudowy ze względu na potencjalne osuwiska. Sąsiaduje również z WPN, a więc istnieją ograniczenia rozwoju inwestycyjnego. Planuje się utrzymanie funkcji mieszkaniowej wyznaczając nowe tereny jedynie w formie uzupełnienia i uporządkowania stanu istniejącego. Nacisk położony jest głównie na aktywizację tzw. „Glinianek” jako terenu usług w zieleni – jako koncentracji usług

- turystycznych,
- teren obecnych ogrodów działkowych (szosa Poznańska) – planowany do zainwestowania zabudową mieszkaniową wielorodzinną z dwóch aspektów: potrzeby wyznaczenia takich terenów w Mosinie oraz z ukształtowania terenu (teren w obniżeniu w stosunku do szosy Poznańskiej – zabudowa jednorodzinna widoczna byłaby stamtąd jedynie w postaci dachów); planuje się również lokalizację stacji benzynowej;
  - **rejon A6 - Mosina-Czarnokurz** – teren tak bardzo oddzielony barierą komunikacyjną w postaci szosy Poznańskiej, że nie jest identyfikowalny z miastem, niemniej stanowi duży obszar „czystej” funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach tego obszaru znajduje się również stacja benzynowa (ul. Mocka).

#### 1.7.4 Kierunki rozwoju gospodarczego.

##### 1.7.4.1 Kierunki rozwoju usług.

Usługi handlu, wielkopowierzchniowych obiektów usługowych oraz gastronomii i administracji w przypadku kiedy tworzą większe kompleksy w terenie (np. targowisko, kompleks w rejonie restauracji Morena) – wyznaczono na obszarze miasta Mosina.

Zakłada się, że główne centrum miasta – historyczne śródmieście (rejon A1), pełnić będzie nadrzędną rolę polegającą na centralizowaniu struktury miejskiej, tworzeniu więzi społecznych, tworzeniu wizytówki miasta – jego obrazu i nastroju jako centrum ogólnomiejskie z przeważającym udziałem lokowania usług centrotwórczych.

Poza miastem, w obrębie zwartych jednostek osadniczych, wyodrębniono z zabudowy wielofunkcyjnej usługi oświaty, sportu i rekreacji oraz sakralne. Zakłada się koncentrację usług podstawowych w ośrodkach położonych centralnie w stosunku do zabudowy mieszkaniowej na terenach wsi, wprowadzając wyważoną różnorodność branż.

Większość usług w gminie Mosina to oprócz handlu - usługi związane ze sportem, rekreacją, turystyką. Gmina kładzie nacisk na rozwój turystyki oraz wszelkich związanych z nią usług – z wykorzystaniem wielu atrakcyjnych krajobrazowo terenów, w szczególności, takich jak:

- majątek „Rogalin”,
- rejon „Glinianek”,
- rejon zakola Warty w Krajkowie-Sowinkach,
- Baranowo-Sowinki,
- rejon pomiędzy Krosnem i Krosinkiem.

##### 1.7.4.2 Kierunki rozwoju mieszkalnictwa.

Funkcje mieszkaniowe koncentrują się w mieście Mosina. Istnieją tam i są wyznaczone jako planowane – enklawy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i intensywnej zabudowy jednorodzinnej w regularnej siatce ulic (osiedla mieszkaniowe). Nie przewiduje się terenów zabudowy wielorodzinnej poza granicami miasta Mosiny – wyjątek stanowi teren w Krośnie (w większości już zainwestowany).

Wyznaczono nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w obrębie zwartych jednostek osadniczych (z funkcją usługową o znaczeniu lokalnym jako uzupełnienie), a w szczególności w miejscowościach:

- Krosno,
- Rogalinek,
- Daszewice,
- Radzewice oraz
- Sowinki.

W celu uniknięcia „przypadkowej zabudowy”, realizacja zamierzeń dotyczących planowanych terenów mieszkaniowych winna odbywać się kompleksowo poprzez:

- opracowywanie planów miejscowych dla terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowej z uwzględnieniem potrzeby wyznaczenia terenów zieleni publicznej, towarzyszącej, wynikającej z zapewnienia dobrych warunków życia mieszkańców,
- sukcesywną realizację infrastruktury technicznej na terenach mieszkaniowych,
- wykup gruntów i urządzenie niezbędnych dróg publicznych,
- urządzenie zieleni towarzyszącej.

Równolegle z powstawaniem zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić realizację kompleksowego programu obsługi ludności, szczególnie w sferze usług podstawowych.

#### 1.7.4.3 Kierunki rozwoju działalności gospodarczej i produkcyjnej.

W kierunkach rozwoju działalności gospodarczej najważniejszą kwestią jest jej lokalizacja poza terenami zabudowy mieszkaniowej. Należy dążyć do stopniowej eliminacji istniejącej, uciążliwej działalności gospodarczej z terenów zabudowy mieszkaniowej i koncentrację jej na terenach specjalnie do tego celu przeznaczonych. Studium określa tereny przeznaczone do lokalizowania działalności gospodarczej, produkcyjnej oraz baz i składów jako kontynuację układu istniejącego.

Oprócz terenów zakładu produkcji cegły silikatowej „Xella” w Żabinku oraz niektórych mniejszych istniejących terenów tzw. aktywizacji gospodarczej (np. Czapury, Mosina w okolicach Krosna) – główny obszar planowany do takiego zainwestowania znajduje się w kierunku południowo-zachodnim od miasta Mosiny. Obszary pretendujące do koncentracji funkcji techniczno-produkcyjnej to:

- Mosina – teren po d. Swarzędzkich Fabrykach Mebli (uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego),
- Krosno,
- Nowinki-Drużyna,
- Pecna,
- Bolesławiec.

Powyższe tereny (za wyjątkiem Bolesławca) zlokalizowane są w sąsiedztwie linii kolejowej relacji Poznań-Wrocław. Planuje się wykorzystanie nowoczesnych technologii, które minimalizują negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze. W przypadku bezpośredniego sąsiedztwa z terenem zabudowy mieszkaniowej, w celu minimalizacji uciążliwości (także wizualnej) należy przewidzieć w sporządzanych planach miejscowych bufor zieleni izolacyjnej - zwłaszcza na styku z funkcją mieszkaniową.

W kształtowaniu terenów produkcyjnych ustalono poniższe priorytety:

- wprowadzanie nowych technologii w zakresie korzystania z niekonwencjonalnych źródeł energii takich jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, itp.,
- w rozwoju powinny być preferowane dotychczasowe branże produkcji oraz branże oparte na miejscowym surowcu,
- należy preferować rozwój małych jednostek, które zadbają o nieuciążliwy charakter produkcji, najnowsze i bezpieczne technologie, postuluje się wprowadzanie na szeroką skalę ekologicznych nośników energii: gazu ziemnego i oleju opałowego lekkiego,
- rozwijanie nowych form działalności produkcyjnej zgodnych z wymogami ochrony środowiska oraz z celami strategicznymi rozwoju gminy,
- rozwijanie na terenach wiejskich form działalności gospodarczej z zachowaniem pełnego bezpieczeństwa dla środowiska i braku kolizyjności w stosunku do funkcji mieszkaniowej
- stwarzanie warunków organizacyjno-ekonomicznych w celu pobudzenia

- aktywności lokalnej środowiska wiejskiego
- kontynuowanie polityki rozwoju infrastruktury technicznej dla terenów już przeznaczonych pod działalność gospodarczą.

#### 1.7.5 Kierunki rozwoju społecznego i kulturowego.

##### 1.7.5.1 Kierunki rozwoju usług edukacji.

Władze samorządowe Gminy Mosina bardzo troszczą się o poprawę warunków i jakości kształcenia i dlatego funkcjonujące na terenie Gminy placówki oświatowe pozwalają dzieciom i młodzieży na realizację prawa do opieki, wychowania i nauki na odpowiednio wysokim poziomie.

Zakłada się, że integrację szkół ze środowiskiem lokalnym, dlatego wszystkie szkoły prowadzone przez Gminę Mosina są szkołami środowiskowymi.

Głównymi kierunkami są:

- poprawa dostępności placówek oświatowych, poprzez lokalizację nowych obiektów w powstających dużych jednostkach zabudowy mieszkaniowej,
- kontynuacji działania oddziałów przedszkolnych na terenach wiejskich placówek oświatowych, co zapewni łatwiejszy dostęp do nich wszystkim dzieciom,
- poprawa stanu technicznego i wyposażenia istniejących obiektów oświatowych,
- aktywizacja ludności głównie na terenach wiejskich poprzez wzbogacenie oferty kursów podnoszących kwalifikacje zawodowe.

##### 1.7.5.2 Kierunki rozwoju rynku pracy

Znaczna część mieszkańców gminy jest zawodowo związana z miastem Poznań. Jednak postępujący i planowany rozwój usług (głównie turystycznych, związanych ze sportem, rekreacją oraz obsługą turystów) jak również obszar koncentracji funkcji produkcyjnych podniesie atrakcyjność rynku rodzimego. Dostępność inwestowania na terenie gminy sprzyjać będzie powstawaniu nowych miejsc pracy.

##### 1.7.5.3 Kierunki rozwoju kultury.

Głównymi kierunkami są:

- kontynuacja i wsparcie dla działalności Galerii Miejskiej w Mosinie,
- wsparcie dla działalności Izby Muzealnej w Mosinie, głównie poprzez wzbogacanie zbiorów,
- sukcesywny rozwój działalności nowoczesnej Biblioteki Mosińskiej.

##### 1.7.5.4 Podnoszenie świadomości społecznej i przynależności regionalnej.

W celu podnoszenia świadomości społecznej i przynależności regionalnej proponuje się:

- organizację otwartych imprez okolicznościowych ( w tym: kultywowanie tradycji Dni Mosiny),
- propagowanie działalności zespołów i grup muzycznych działających w Mosinie,
- propagowanie działalności zespołów i grup folklorystycznych,
- propagowanie działalności innych instytucji kulturalnych,
- tworzenie przestrzeni publicznych sprzyjających spotkaniom: placów, traktów pieszych, deptaków, parków, terenów zieleni otwartej z infrastrukturą wypoczynkową,
- propagowanie informacji o regionie – poprzez wsparcie wydawnictw wydających pozycje opisujące specyfikę gminy.

#### 1.7.6 Kierunki zmian w zagospodarowaniu turystycznym gminy Mosina.

Kierunki rozwoju gminy w zakresie turystyki nie ulegają drastycznym zmianom. Gmina chce wykorzystać korzystne położenie w atrakcyjnym krajobrazie, aby przyciągnąć turystów do przybycia. Wielkopolski Park Narodowy oraz pałac i park w Rogalinie – to dwa najważniejsze istniejące miejsca atrakcyjne turystycznie. Podobnie jak w dotychczasowym studium, głównymi miejscami nowych koncentracji usług turystycznych pozostają okolice „Glinianek” oraz zakole Warty w okolicach Baranowa i Sowinek. Pozostawia się również funkcje usług turystyki w okolicach Jeziora Dymaczewskiego – w zakresie analogicznym do dotychczasowego.

Ponadto, planuje się wydzielenie nowych terenów pod funkcje sportowo-rekreacyjne w Sowinkach oraz w Krosinku, jak również w samej Mosinie gmina chce rozwijać tereny stadionu przy kanale Mosińskim.

## 2

### **Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.**

Na terenie gminy obszary podlegające ochronie przyrody zajmują niemal 45% powierzchni całej gminy. Walory oraz stan środowiska przyrodniczego jest w związku z tym podstawowym i nadrzędnym uwarunkowaniem zagospodarowania przestrzennego. Z jednej strony powoduje znaczne ograniczenie w zagospodarowaniu mieszkaniowym, produkcyjnym, a drugiej jednak stwarza szansę wykorzystania tych zasobów np. w infrastrukturze turystycznej. Planowanie przestrzenne jest podstawowym narzędziem dla realizacji postulatów ochrony przyrody i kształtowania środowiska. Uwzględnienie w studium systemu ekologicznego gminy jako jednego z podstawowych uwarunkowań rozwoju pozwoliło na zdefiniowanie kierunków ochrony środowiska oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej.

W rozpatrywaniu zagadnień związanych z ochroną środowiska priorytetowa jest zasada zrównoważonego rozwoju. Jedynie racjonalne użytkowanie zasobów i walorów środowiska przyrodniczego pozwoli osiągnąć harmonię pomiędzy zainwestowaniem a szeroko rozumianymi „terenami zielonymi”, co w konsekwencji pomoże zachować równowagę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz z pewnością poprawi jakość życia mieszkańców.

Dla właściwego funkcjonowania i zachowania równowagi środowiska najważniejszą rolę pełnią wszystkie powierzchnie naturalne – czyli pełniące funkcje przyrodnicze, a więc lasy, wody, torfowiska, bagna, łąki, tereny zadrzewione. Pradolina Warty, przebiegająca przez środek województwa wielkopolskiego, stanowi główny element regionalnego systemu przyrodniczego jako oś ekologiczna. Priorytetami w kształtowaniu kierunków z zakresu środowiska przyrodniczego są:

- przywrócenie czystości wód rzeki,
- utrzymanie trwałości ekosystemów łąkowych,
- zachowanie starorzeczy, wyrobisk potorfowych oraz trzcinowisk jako miejsc lęgowych bogatej populacji ptaków wodno-błotnych.

W planowaniu przestrzennym określa się uwarunkowania środowiska, które mają wpływ na politykę przestrzenną gminy. Są to:

- ponadlokalne powiązania przyrodniczo-ekologiczne,
- występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i jego zagrożenia.

Istotą metody kształtowania kierunków z zakresu ochrony środowiska jest zwiększenie i czytelne oznaczenie terenów pełniących funkcje przyrodnicze. W skład tych terenów oprócz wód powierzchniowych i lasów – wchodzi również tereny łąk, pastwisk, niektórych sadów oraz innych skupisk zieleni. Świadomie zostały one połączone w system tworzący łączniki ekologiczne – na rysunku Studium w załączniku 3 posiadają odrębne oznaczenie kolorystyczne. Są to tereny wyłączone z zabudowy.

Oprócz wyznaczonych terenów pełniących funkcje przyrodnicze, istnieje szereg ograniczeń wynikających wprost z mocy ustawy o ochronie przyrody<sup>4</sup> – na obszarach, które zostały objęte formami ochrony przyrody.

W poniższych punktach omówiono podstawowe ograniczenia dotyczące form ochrony przyrody występujących w gminie, wynikające z obowiązujących dokumentów. Wybrane są tylko te zagadnienia, które mają ścisły związek z planowaniem przestrzennym.

## 2.1 Wielkopolski Park Narodowy<sup>5</sup> i rezerwy przyrody.

Cele tworzenia parków narodowych wynikają wprost z art. 8 ustawy o ochronie przyrody<sup>6</sup>. Teren Wielkopolskiego Parku Narodowego pełni funkcje dydaktyczne, turystyczne, rekreacyjne – stanowi niewątpliwą atrakcję turystyczną. Ponadto, jest gwarancją zachowania przyrodniczego charakteru terenu i zapewnia wspaniałe warunki życia. Kierunki zagospodarowania tego terenu wraz z otuliną utrzymują ten stan rzeczy i są zgodne z wymogami przepisów odrębnych. Tereny wskazane przez Dyрекcję WPN we wniosku złożonym w toku procedury niniejszego Studium są odpowiednio: przeznaczone na cele turystyczne i rekreacyjne ogólnie dostępne („Glinianki”) oraz utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu.

### Uwzględnia się w kierunkach rezerwy przyrody.

Na terenie WPN znajduje się kilkanaście rezerwatów przyrody. Sześć z nich położonych jest w granicach gminy.

Rezerwy, które znajdują się poza granicami WPN mają odrębne oznaczenie na rysunku Studium – w załączniku nr 2 i 3.

Rezerwat Goździk Siny<sup>7</sup> w Grzybnie (16,60 ha), wraz z otuliną (26,19 ha).

Zakazy obowiązujące na terenie rezerwatu Goździk Siny, powiązane z planowaniem przestrzennym i możliwe do uwzględnienia w dokumencie planistycznym:

- zmiany stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody,
- niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej użytkowania,
- prowadzenia ziałałości wytwórczej, a także rolniczej, hodowlanej lub chowu zwierząt,
- ruchu pieszego, rowerowego, narciarskiego, jazdy konnej wierzchem poza szlakami do tego wyznaczonymi,
- umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną przyrody, z wyjątkiem znaków drogowych i innych związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa publicznego na przedmiotach lub obszarach objętych ochroną,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

Rezerwat Krajkowo<sup>8</sup> (160,46 ha) w Krajkowie.

<sup>4</sup> ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 ze zm.).

<sup>5</sup> utworzony Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 kwietnia 1957 roku, Dz.U. Nr 24 poz.114. Korekty jego granic dokonano w 1996 roku.

<sup>6</sup> ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 ze zm.).

<sup>7</sup> Zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego Nr 25/2002 z dnia 28 czerwca 2002 r., zmieniającym Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 30 czerwca 1964 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody ( Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 93, poz. 2294)

<sup>8</sup> utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 lipca 1958 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Monitor polski Nr 64, poz. 373)



Zakazy obowiązujące na terenie rezerwatu Krajkowo, powiązane z planowaniem przestrzennym i możliwe do uwzględnienia w dokumencie planistycznym:

- umieszczania tablic, napisów, i innych znaków, z wyjątkiem znaków związanych z ochroną terenu,
- wznoszenia budowli oraz zakładania lub budowy urządzeń sportowych, komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych.

## 2.2 Rogaliński Park Krajobrazowy.<sup>9</sup>

Do szczególnych celów ochrony na terenie Parku należy:

- zachowanie unikatowego krajobrazu doliny rzeki Warty wraz z jej starorzeczami,
- zachowanie siedlisk przyrodniczych związanych funkcjonalnie doliną rzeczną,
- zachowanie skupisk starych i okazałych dębów,
- zachowanie walorów kulturowych.

Obowiązują zakazy:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości,
- zmiany ukształtowania terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli zmiany te nie dotyczą ochrony przyrody lub racjonalnej gospodarce leśnej, wodnej lub rybackiej,
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,
- likwidowania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych.

## 2.3 Natura 2000<sup>10</sup>.

### 2.3.1 Ostoja Wielkopolska – kod obszaru: PLH300010.

#### Wartość przyrodnicza i znaczenie:

Obszar o dużej różnorodności biologicznej; występuje tu 19 rodzajów siedlisk z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej i 20 gatunków z załącznika II tej Dyrektywy, w tym szczególnie licznych bezkręgowców (8), m. in. jelonek rogacz *Lucanus cervus*, kozioróg dębosz *Cerambyx cerdo*, pływak szerokobrzegi *Dytiscus latissimus*. Bogata jest flora roślin naczyniowych, obejmująca 1100 gatunków, a także roślin niższych i grzybów (200 gatunków mchów, 150 gatunków porostów, 364 gatunki grzybów wyższych). Na terenie ostoi znajdują się stanowiska rzadkich i zagrożonych gatunków roślin naczyniowych. Stwierdzono tu ponad 50 gat. roślin prawnie chronionych oraz około 180 gatunków figurujących na regionalnej czerwonej liście roślin zagrożonych. Na podkreślenie zasługują bogate populacje *Cladium mariscus* i *Trollius europaeus*, roślin zagrożonych w Wielkopolsce.

#### ZAGROŻENIA:

Przyroda ostoi jest zagrożona ze względu na bliskość Poznania i jego przemysłu oraz

<sup>9</sup> zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 26 marca 2007 r. w sprawie Rogalińskiego Parku Krajobrazowego.

<sup>10</sup> zgodnie z formularzami danych dla obszarów Natura 2000.

eutrofizacją wód.

Głównym problemem jest nadmiernie rozwinięte w granicach Parku (niegdyś zapoczątkowane zapewne nielegalnie) budownictwo rekreacyjne, np. nad brzegami Jez. Łódzko – Dymaczewskiego.

Obszar w większości położony na terenie Wielkopolskiego Parku Narodowego (7 584 ha; 1957).

### 2.3.2 Rogalińska Dolina Warty – kod obszaru: PLH300012.

#### Wartość przyrodnicza i znaczenie:

W obszarze nagromadzone są liczne, dobrze zachowane i silnie zróżnicowane starorzecza, łąki, łęgi i inne naturalne formy fluwialne związane z działalnością rzeki Warty. Stwierdzono tu 10 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Obszar obejmuje największe skupisko pomnikowych dębów w Europie. Występuje tu 5 gatunków z Załącznika II Dyrektywy, szczególne znaczenie ma ta ostoja dla ochrony rzadkich bezkręgowców: kozioroga dębosza *Cerambyx cerdo* i pachnicy dębowej *Osmoderma eremita*.

Bogata jest flora roślin naczyniowych z gatunkami chronionymi i zagrożonymi w skali kraju i lokalnie, m.in. goździka sinego *Dianthus gratianopolitanus* (= *D. caesius*).

#### **ZAGROŻENIA:**

Zmiana stosunków wodnych, zanieczyszczenie wód, wycinanie lasów łęgowych. Wśród pomnikowych dębów 40 drzew jest martwych (efekt żerowania kozioroga dębosza).

Obszar w większości położony na terenie Rogalińskiego Parku Krajobrazowego (12 760,0 ha; 1997) z rezerwatami przyrody: Krajkowo<sup>11</sup> i Goździk Siny<sup>12</sup> w Grzybnie (3,54 ha; 1964).

### 2.3.3 Ostoja Rogalińska – kod obszaru PLB300017.

#### Wartość przyrodnicza i znaczenie:

W granicach obszaru występuje co najmniej 27 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasię, 3 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK).

W okresie łęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej (C6) kani czarnej (PCK) i kani rudej, (PCK); nieregularnie gnieździ się batalion (PCK). Gęś zbożowa zimuje w liczbie przekraczającej 1% populacji szlaku wędrówkowego (C3), osiągając liczebność do 8000 osobn.

Obszar o dużej różnorodności biologicznej (18 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej i 20 gatunków z Załącznika II tej dyrektywy. Bogata flora roślin naczyniowych - 1100 gatunków, a także roślin niższych (200 gatunków mchów, 150 gatunków porostów). Stwierdzono tu także 364 gatunki grzybów wyższych. Stanowiska rzadkich i zagrożonych gatunków roślin, m. in. sasanki otwartej *Pulsatilla patens* i staroduba łąkowego *Ostericum palustre*, goździka sinego *Dianthus gratianopolitanus* (= *D. caesius*). Stwierdzono ponad 50 gat. roślin prawnie chronionych oraz około 185 gat. figurujących na regionalnej czerwonej liście roślin zagrożonych. Bogate zasoby zagrożonych w Wielkopolsce kłoci wiechowatej *Cladium mariscus* i pełnika europejskiego *Trollius europaeus*.

Liczne gatunki rzadkich bezkręgowców - m.in. jelonek rogacz *Lucanus cervus* i kozioróg

<sup>11</sup> utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 lipca 1958 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Monitor polski Nr 64, poz. 373)

<sup>12</sup> Zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego Nr 25/2002 z dnia 28 czerwca 2002 r., zmieniającym Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 30 czerwca 1964 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody ( Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 93, poz. 2294)

dębosz *Cerambyx cerdo*.

Największe skupisko starych dębów na terenach zalewowych w Europie. Nagromadzenie licznych, dobrze zachowanych, zróżnicowanych starorzeczy i innych naturalnych form fluwialnych związanych z działalnością rzeki Warty. Obszar posiada wybitne walory krajobrazowe.

### **ZAGROŻENIA:**

Przyroda obszaru jest zagrożona ze względu na bliskość Poznania i jego przemysłu, silną presję turystyczną i rekreacyjną, lokalizowanie elektrowni wiatrowych, penetrację siedlisk, zmianę stosunków wodnych, zanieczyszczenie wód, zasypywanie starorzeczy, wycinanie lasów łęgowych. Problemem jest również zalesianie łąk, pastwisk oraz torfowisk i bagien, wyrąb drzew, a także usuwanie martwego drewna z lasu. Głównym problemem jest silnie rozwinięte w granicach ostoi budownictwo, lokalizacja i eksploatacja składowisk odpadów komunalnych i niekomunalnych, miejsca zrzutów ścieków, hałas.

Występują następujące formy ochrony:

Park Narodowy

- Wielkopolski (7584,0 ha)

Park Krajobrazowy

- Rogaliński

Rezerваты przyrody

- Goździk siny w Grzybnie<sup>13</sup>
- Krajkowo<sup>14</sup>

## **2.4 Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Łęgi Rogalińskie<sup>15</sup>.**

Poniżej umieszczono wybrane ustalenia obowiązujące na terenie ZPK, powiązane z planowaniem przestrzennym i możliwe do uwzględnienia w dokumencie planistycznym.

Zakazy:

- wznoszenia obiektów i instalowania urządzeń powodujących ujemne oddziaływanie na środowisko i krajobraz,
- prowadzenia przez teren ZPK regionalnych linii przesyłowych, infrastruktury i szlaków komunikacyjnych,
- wprowadzania zmian stosunków wodnych niekorzystnych dla środowiska,
- lokalizacji zespołów lotniskowych dla wypoczynku pobytowego,
- likwidacja zadrzewień i zakrzewień,
- umieszczania tablic reklamowych i ogłoszeniowych,
- zmiany sposobu użytkowania gleby,

Nakazy:

- prowadzenia niezbędnych linii energetycznych wysokiego napięcia poza obszarem ZPK,
- objęcie ścisłą ochroną wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami,
- rekultywacji i zagospodarowania istniejących gruntów zdegradowanych,

---

<sup>13</sup> Zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego Nr 25/2002 z dnia 28 czerwca 2002 r., zmieniającym Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 30 czerwca 1964 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody ( Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 93, poz. 2294)

<sup>14</sup> utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 lipca 1958 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Monitor polski Nr 64, poz. 373)

<sup>15</sup> Zgodnie z Uchwałą Nr XLV/237/94 Rady Gminy Mosina z dnia 16 marca 1994 r. w sprawie utworzenia Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego na terenie łągów rogalińskich.

- zakładania i uzupełniania istniejących zadrzewień wyłącznie gatunkami rodzimymi,
- wyznaczenia i wykonania prostych urządzeń ułatwiających krajoznawstwo.

## 2.5 Pomniki przyrody.

Część drzew pomnikowych jest chroniona ze względu na lokalizację w granicach innych form ochrony przyrody np. Wielkopolskiego Parku Narodowego. Natomiast pozostałe wymagają dokładnej lokalizacji oraz ciągłej weryfikacji ze względu na stan zdrowotny i wiek.

## 3

### Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

#### 3.1 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w mieście Mosina.

W mieście Mosina, wpisane do rejestru zabytków są:

- układ urbanistyczny, nr rej.: 1961/A z 12.10.1984
- synagoga, ob. Izba Muzealna, ul. Niezłomnych 1, pocz. XX, nr rej.: 2075/A z 24.02.1986,

Wszelkie działania inwestycyjne na obszarze chronionego układu urbanistycznego oraz roboty budowlane w obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków. Do tego organu należy również wystąpić o szczegółowe wytyczne dotyczące możliwych robót budowlanych.

W wojewódzkiej ewidencji zabytków – w mieście Mosina znajduje się ok. 175 obiektów wymagających stworzenia kart zabytków oraz 25 wkładek do tych kart w granicach administracyjnych miasta – więcej patrz w pkt. 3.2

Cmentarze zabytkowe (ul. Polna, ul. Poniatowskiego) – wymagają pielęgnacji i zachowania. Cmentarz parafialny w Mosinie – jest cmentarzem czynnym, wymagającym rezerwy terenowej, którą wyznaczono w niniejszym Studium.

#### 3.2 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w gminie Mosina.

Wśród obiektów i założeń wpisanych do rejestru zabytków można wyróżnić się 3 rodzaje grup:

Założenia - zespoły urbanistyczne:

- Majątek Rogalin – jako jeden z najznamienitszych w Wielkopolsce zespołów pałacowych, pełni ogromną rolę w tożsamości regionalnej i ponadregionalnej. Stanowi ważny element naszego dziedzictwa kulturowego. Podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej, dlatego wszelkie działania budowlane na tym terenie muszą być nadzorowane przez właściwe służby konserwatorskie. W niniejszym Studium, planuje się utrzymanie obecnej funkcji – jako terenu usług w zieleni o specjalnych walorach kulturowych oraz wymaganiach – określonych w ustaleniach szczegółowych. Funkcja głównej atrakcji turystycznej jest planowana do kontynuacji i dalszego rozwoju. W celu ochrony krajobrazu założenia – zabudowa wsi Rogalin nie będzie rozwijana w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu, lecz w rejonach nie wpływających na obecną ekspozycję w terenie.

- kościoły – w Krośnie (mur) i w Rogalinku (drewn.) – Studium utrzymuje obecną funkcję i wprowadza ustalenia dotyczące ochrony brył obu obiektów oraz materiałów, z jakich je wykonano – do uwzględnienia w planach miejscowych.

- pałac w Głuszynie Leśnej i dwór w Radzewicach - Studium wprowadza ustalenia dotyczące ochrony brył obu obiektów oraz materiałów, z jakich je wykonano – do

uwzględnienia w planach miejscowych.

W ewidencji zabytków – znajduje się na terenie gminy 85 obiektów wymagających stworzenia kart zabytków oraz 51 wkładek do tych kart. Gmina jest w trakcie sporządzania Gminnej Ewidencji Zabytków<sup>16</sup>, zatem dane znajdujące się w zasobach WKZ ulegną weryfikacji faktycznej w terenie, na podstawie inwentaryzacji. Ochrona obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, nie będących jednocześnie wpisanych do rejestru zabytków na podstawie decyzji administracyjnej, będą realizowana w planach miejscowych.

Ponadto, gmina jest w trakcie sporządzania Programu Opieki nad Zabytkami<sup>17</sup> – który w sposób kompleksowy określi zasady i sposoby realizacji ochrony zasobów zabytkowych w gminie.

Wszystkie cmentarze zabytkowe (w sumie 8) – zostają zachowane, oznaczone na rysunku, z utrzymaniem ich istnienia jako formy dziedzictwa kulturowego.

### 3.3 Wytyczne konserwatorskie dla stanowisk archeologicznych.

Wyznaczone w załącznikach graficznych zasięgi stanowisk archeologicznych należy traktować orientacyjnie, może okazać się bowiem podczas prac ziemnych, że obiekty archeologiczne zalegają także w sąsiedztwie wyznaczonych na podstawie obserwacji powierzchniowych zasięgów stanowisk.

Wytyczne konserwatorskie w zdecydowanej większości wypadków (z wyjątkiem grodzisk) nie zakazują prowadzenia inwestycji w strefie występowania stanowisk archeologicznych, jednakże w takich przypadkach niezbędne jest uzyskanie opinii Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Należy się wtedy liczyć z wymogiem zapewnienia przez inwestora, na jego koszt, nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi.

## 4 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Podstawowym zadaniem studium w zakresie systemów komunikacji jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju transportu, tj. takiego który sprzyjałby rozwojowi gospodarczemu, społecznemu i chronił środowisko. Zależności zachodzące pomiędzy systemami drogowym, transportu zbiorowego, a także pieszo-rowerowym będą oddziaływać na kształtowanie zachowań komunikacyjnych mieszkańców Gminy (wybór środka podróży). W studium za podstawowy cel uznano:

- zniwelowanie uciążliwości wynikających z przebiegu tras tranzytowych przez centrum Mosiny przez wskazanie odcinków obwodnic;
- stworzenie warunków dla rozwoju transportu zbiorowego poprzez poszerzenie programu infrastruktury na trasach i w węzłach,
- stworzenie warunków do uruchomienia nowych pól inwestycyjnych,

wykorzystanie infrastruktury transportowej dla rozwoju funkcji turystycznych poprzez rozwój systemu pieszo-rowerowego.

<sup>16</sup> Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 ze zm.) i rozporządzeniem Ministra Kultury z dnia 14 maja 2004 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem (Dz. U. z 2004 r. Nr 124 poz. 1305).

<sup>17</sup> Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 ze zm.).

## 4.1 Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

### 4.1.1 System drogowy.

Podstawowy układ komunikacyjny Gminy stanowią drogi klasy G (głównej) i Z (zbiorczej) o przebiegu definiowanym rysunkiem i charakterystyce zapisanej w Tabeli:

Symbol	Klasa	Opis
01KD-G	G	przekrój -1x2, docelowo -1x4 (2x2)
02KD-G	G	przekrój -1x2
03.1KD-G	G	przekrój -1x2
03.2KD-G	G	przekrój -1x2, wariant przebiegu - alternatywa do przebiegu 03.3KD-G
03.3KD-G	G	przekrój -1x2, wariant przebiegu - alternatywa do przebiegu 03.2KD-G z dopuszczeniem korekt
04KD-G	G	przekrój -1x2
05KD-G	G	przekrój -1x2
06KD-Gx/Z	Gx/Z	przekrój – 1x2, klasa G do czasu realizacji drogi 08KD-G i drogi 17KD-G; docelowo klasa Z
07KD-Gx/L	Gx/L	przekrój – 1x2, klasa G do czasu realizacji drogi 08KD-G; docelowo klasa L
08KD-G	G	droga projektowana, przekrój -1x2, dopuszcza się korektę przebiegu
09KD-Gx/L	Gx/L	przekrój – 1x2, klasa G do czasu realizacji drogi 10KD-G; docelowo klasa L
10KD-G	G	droga projektowana, przekrój -1x2, dopuszcza się korektę przebiegu
11KD-G	G	przekrój -1x2
12KD-Gx/L	Gx/L	przekrój – 1x2, klasa G do czasu realizacji drogi 13.1KD-G i 13.2KD-G lub 13.3KD-Z; docelowo klasa L
13.1KD-G	G	droga projektowana, przekrój -1x2, dopuszcza się korektę przebiegu
13.2KD-G	G	droga projektowana, przekrój -1x2, wariant przebiegu - alternatywa do przebiegu 13.3KD-Z z dopuszczeniem korekt i zmianą klasy na Z
13.3KD-Z	Z	droga projektowana, przekrój -1x2, wariant przebiegu - alternatywa do przebiegu 13.2KD-G z dopuszczeniem korekt; inwestycja uzależniona od rozwiązań na terenie miasta Poznania
14KD-G	G	przekrój -1x2, dopuszcza się zmianę klasy na Z w przypadku realizacji 13.3KD-Z
15KD-G	G	przekrój -1x2
16KD-Gx/Z	Gx/Z	przekrój – 1x2, klasa G do czasu realizacji drogi 17KD-G; docelowo klasa Z
17KD-G	G	droga projektowana, przekrój -1x2, dopuszcza się korektę przebiegu
18KD-G	G	przekrój -1x2
19KD-Gx/Z	Gx/Z	przekrój – 1x2, klasa G do czasu realizacji drogi 20KD-G; docelowo klasa Z
20KD-G	G	droga projektowana, przekrój -1x2, dopuszcza się korektę przebiegu
21KD-G	G	przekrój -1x2
22KD-Z	Z	przekrój -1x2
23KD-Z	Z	przekrój -1x2
24KD-Z	Z	przekrój -1x2
25KD-Z	Z	przekrój -1x2
26KD-Z	Z	droga projektowana, przekrój -1x2
27KD-Z	Z	przekrój -1x2, inwestycja warunkowana rozwiązaniami na terenie miasta Luboń
28KD-Z	Z	przekrój -1x2
29KD-Z	Z	przekrój -1x2

Oprócz ulic układu podstawowego wyróżniono system ulic klasy L (lokalnej), które w istotny sposób wpływają na obsługę komunikacyjną gminy Mosina, przebiegi definiowane rysunkiem studium.

Dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg układu podstawowego oraz zmiany

w klasyfikacji dróg definiowanych w studium w oparciu szczegółowych analizy oraz uzgodnienia z zarządcami dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie przepisami odrębnymi i określoną klasą drogi należy również stosować się do:

- zasad kształtowania pasa drogowego,
- warunków dostępności, czyli gęstości połączeń danej drogi z innymi drogami przez skrzyżowania oraz zakresu dostępu do drogi przez zjazdy,
- zasad wyznaczania odległości obiektów budowlanych od dróg,
- ograniczeń dla lokalizacji infrastruktury technicznej.

Na terenach zurbanizowanych w strefie zabudowy mieszkaniowej poza wyznaczonym na rysunku planu podstawowym układem dróg należy stosować rozwiązania w zakresie uspokajania ruchu typu: „strefa 30 km/h”, drogi z jednokierunkową organizacją ruchu, strefy ruchu pieszego.

#### 4.1.2 System kolejowy.

Określone w kierunkach zasady rozwoju systemu kolejowego w granicach terenów zamkniętych mają charakter zalecenia i zostały wprowadzone dla zagwarantowania spójnego rozwoju infrastruktury transportowej na terenie gminy.

W zakresie rozwoju systemu kolejowego należy uwzględnić:

- modernizację linii E-59 do prędkości 160 km/h wraz z przebudową skrzyżowań z siecią drogową zgodnie z tabelą, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zamianę przejazdów jednopoziomowych na skrzyżowania bezkolizyjne oraz budowę dodatkowych przejść bezkolizyjnych:

Lp.	Lokalizacja / nr drogi	Kategoria. przejazdu
1	droga nr 431	B
2	Mosina ul. Farbiarska	wiadukt
3	Mosina ul. Sowiniecka / droga nr 2466P	A
4	Mosina ul. Śremska / droga nr 2463P	wiadukt
5	Krosno ul. Leśna	B
6	Krosno	likwidacja
7	Drużyna / droga 2465P	B
8	Drużyna ul. Wierzbowa	likwidacja
9	Nowinki	likwidacja
10	Pecna / droga 3911 P	B
11	Pecna ul. Różana	B

- rezerwę terenową pod budowę dodatkowej pary torów wzdłuż linii E-59 dla realizacji połączeń lokalnych m.in. dla połączenia „tramperowego” Mosina – Poznań – Murowana Goślina,

- reaktywację linii kolejowej Mosina Pożegowo – Osowa Góra, a do czasu jej realizacji ochronę pasa infrastruktury kolejowej oraz jej sąsiedztwa zgodnie z przepisami odrębnymi,

- studium nie definiuje i nie ogranicza możliwości rozwoju infrastruktury do obsługi towarowego transportu kolejowego: bocznice, rampy przeładunkowe.

#### 4.1.3 System pieszy i rowerowy.

Bazując na istniejącym systemie na rysunku kierunków określono przebiegi najważniejszych szlaków pieszych i rowerowych. Nowym elementem są trasy wzdłuż Kanału Mosińskiego, które w zależności od uwarunkowań własnościowych mogą być prowadzone po obu lub jednej stronie cieku. W zagospodarowaniu bulwarów należy uwzględnić mosty nad kanałem dla ruchu pieszego i rowerowego oraz towarzyszącą

małą architekturę.

Poza wyznaczonymi trasami rowerowymi w skali całej gminy na poziomie opracowania miejscowych planów zagospodarowania należy przewidzieć dodatkowe połączenia nawiązujące do szkieletu wyznaczonego na rysunku studium. W szczególności będą to trasy dojazdowe do węzłów komunikacji zbiorowej oraz trasy o charakterze turystycznym.

Pozostałe zasady organizacji ruchu pieszego i rowerowego:

- przy przebudowie oraz budowie układów drogowo-ulicznych należy minimalizować potencjalne kolizje w miejscach styku ruchu pieszego i rowerowego z innymi użytkownikami dróg,
- dla tras rowerowych wzdłuż dróg klasy G przewiduje się segregację ruchu rowerowego od ruchu samochodowego, a dla dróg klasy Z zaleca się takie rozwiązanie.

#### 4.1.4 System transportu wodnego.

Dla systemu komunikacji wodnej Gminy przyjmuje się - współpracę z gminami położonymi wzdłuż rzeki Warty, przy odbudowie i utrzymaniu śródlądowej drogi wodnej dla żeglugi turystycznej, indywidualnej i towarowej.

Regulacja koryta rzeki oraz budowa przystani wraz z zapleczem może stanowić dużą atrakcję nie tylko dla rozwoju turystyki, ale również transportu zbiorowego i przemysłu bazującego na transporcie nienormatywnych ładunków.

#### 4.1.5 Parkowanie pojazdów.

Miejsca postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów w sposób zgodny z normatywem.

W tabeli poniżej określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od funkcji terenu.

<b>Funkcja terenu</b>	<b>Jednostka odniesienia</b>	<b>Liczba miejsc postojowych</b>
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1 mieszkanie	1- 1,5 mp
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1 dom	2 mp
tereny usług	100 m <sup>2</sup> pow. użytk. 10 zatrudnionych	1 – 3 mp 2 – 3 mp
tereny przemysłowe	10 zatrudnionych	2 – 3 mp

Dopuszcza się uszczegółowienie lub zmianę normatywu na poziomie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub polityki parkingowej dla Gminy.

Pozostałe zasady organizacji parkowania:

- dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych na ulicach układu obsługującego, oraz pod warunkiem wydzielenia pasów manewrowych na ulicach klasy Z,
- w strefach z deficytem miejsc parkowania należy wprowadzić zarządzanie ich zasobem,
- parkowanie samochodów ciężarowych powinno odbywać się w poza terenami zabudowy mieszkaniowej.

#### 4.1.6 Zaplecze systemu komunikacji zbiorowej.

Z uwagi na postępujące zjawisko zatłoczenia motoryzacyjnego należy rozwijać infrastrukturę służącą komunikacji zbiorowej, w tym również podnosić jej standard.



Wszystkie drogi klasy G i Z winny być przystosowane do prowadzenia autobusowej komunikacji zbiorowej poprzez właściwe parametry na szlaku i skrzyżowaniach. W rejonach o intensywnym zagospodarowaniu należy uwzględnić lokalizację w pasie drogowym przystanków wraz z wiatami.

W rejonach stacji kolejowych należy uwzględnić lokalizację parkingów typu P&R (park&ride) oraz B&R (bike&ride). W zagospodarowaniu przestrzeni przeddworcowych należy zabezpieczyć przestrzeń na podjazdy, umożliwiające zatrzymanie się i krótki postój, gwarantujące bezpieczne przesiadki do indywidualnej komunikacji samochodowej w systemie K&R (kiss&ride).

## 4.2 Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

Na terenie całej gminy dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, związanych z obsługą zabudowy, oraz innych, których konieczność realizacji określa niniejszy rozdział. należy przy tym uwzględnić ograniczenia przyrodnicze wynikające z przyjętych dokumentów oraz przepisów odrębnych.

### 4.2.1 Zaopatrzenie w wodę.

Istniejący system wodociągowy w mieście i gminie Mosina obecnie w pełni zaspokaja potrzeby mieszkańców w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną. W przyszłości może jednak wymagać modernizacji a także zwiększenia przepustowości.

Z uwagi na strategiczny charakter ujęcia wody dla Poznania i aglomeracji poznańskiej oraz SUW Mosina wymagane są :

- zachowanie istniejących ujęć wody przy maksymalnej ich ochronie przed zanieczyszczeniami powierzchniowymi i podziemnymi;
- rozbudowa terenowa ujęcia wody dla Poznania i aglomeracji poznańskiej w Sowińcu i Krajkwie;
- przestrzeganie zagospodarowania przestrzennego stref ochronnych ujęć wody zgodnego z przepisami odrębnymi,
- budowa magistrali wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  1200 mm na odcinku od zbiorników w Pożegowie do węzła 13 przy ulicy Radosnej w Puszczykowie (wokół magistrali należy zabezpieczyć 8,0 m strefę ochronną od skraju rury wolną od zabudowy i wysokich nasadzeń) na potrzeby modernizacji wymagane jest wyłączenie niezbędnych terenów z WPN;
- budowa magistrali wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  500 mm (wokół magistrali należy zabezpieczyć 5,0 m strefę ochronną od skraju rury wolną od zabudowy i wysokich nasadzeń) od magistrali „wschodniej” poprowadzonej przez rejon Rogalinka i Sasinowa w stronę Kórnik;
- możliwość podłączenia do w/w magistrali i zaopatrzenia w wodę następujących miejscowości: Rogalin, Rogalinek, Świątniki i Radzewice;
- istniejąca SUW Rogalin;
- możliwość lokalizacji magistrali wodociągowej, której realizacja jest konieczna w celu wzmocnienia systemu wodociągowego miasta Lubonia; przewidywany przebieg przedmiotowej magistrali - od magistrali wschodniej na wysokości Czapur z przejściem pod rzeką Wartą, następnie w rejonie zakładów Chemicznych w Luboniu do połączenia z istniejącym wodociągiem w ul. Sobieskiego/Fabrycznej;
- rozbudowa rozdzielczej sieci wodociągowej i doprowadzenie jej do wszystkich istniejących i projektowanych odbiorców;
- zachowanie stacji uzdatniania wody SUW Mosina, oraz zbiorników na Pożegowie;
- modernizacja, automatyzacja, rozbudowa i bieżące remonty sieci wodociągowych, stacji uzdatniania wody oraz zbiorników wody Pożegowo, ujęć

wody oraz innych obiektów związanych z ujmowaniem, uzdatnianiem i przesyłem wody do odbiorców.

#### 4.2.2 Odprowadzenie ścieków.

W celu ochrony wód podziemnych i powierzchniowych (a przede wszystkim ujęć wody) planuje się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i objęcia nią wszystkich terenów o zwartej, intensywnej zabudowie. W związku z bardzo zróżnicowaną konfiguracją terenu oraz licznymi ciekami wodnymi i rzeką Wartą, planuje się układ kanałów skierowanych do 3 oczyszczalni ścieków. Są to następujące oczyszczalnie:

- mosińsko – puszczykowska - do której doprowadzone będą ścieki komunalne systemem grawitacyjno – pompowym z następujących miejscowości: Krosinko, Ludwikowo, Dymaczewo Stare, Dymaczewo Nowe, Bolesławiec, Borkowice, Rogalin, Świątniki, Radzewice, Mieczewo;
- w Borówcu gmina Kórnik – do której odprowadzone będą ścieki komunalne z miejscowości Daszewice;

Ścieki z miejscowości Wiórek, Czapury i Babki będą transportowane systemem grawitacyjno – pompowym poprzez Poznański System Kanalizacyjny. Zakłada się, że w przyszłości sieci kanalizacyjne wymagać będą modernizacji a także możliwa będzie rozbudowa oraz zwiększenie ich przepustowości w przypadku rozwoju gminy.

Zakazuje się wprowadzanie ścieków do wód gruntowych i powierzchniowych w granicach pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody.

Dopuszcza się na obszarach przewidzianych w niniejszym Studium do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą do czasu jej wybudowania, odprowadzenie ścieków do szczelnych szamb tylko jako rozwiązanie tymczasowe.

Dopuszcza się docelowe indywidualne oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szamb – tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzenie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wody i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych).

Zakazuje się rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych.

Zakłada się dostosowanie ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych. Ścieki przemysłowe o dużym stopniu zanieczyszczenia i składzie fizyko chemicznym nie odpowiadającym normom pozwalającym na wprowadzenie ich do sieci kanalizacji sanitarnej, winny być podczyszczone do odpowiednich parametrów na terenie poszczególnych zakładów.

Dla odprowadzenia wód opadowych z powierzchni umocnionych oraz z terenów o zwartej zabudowie, planuje się sieć kanalizacji deszczowej doprowadzonej do najbliższego odbiornika. Przed wprowadzeniem do odbiornika należy zainstalować na kanale urządzenia podczyszczające np. piaskownik , separator. Dla terenów zabudowy ekstensywnej (poza obszarami miejskim) oraz dla terenów aktywizacji gospodarczej o dużych połaciach dachowych i powierzchniach umocnionych, z uwagi na maksymalne zatrzymanie wody w miejscu jej powstawania, należy zastosować indywidualne sposoby jej zagospodarowanie na terenie działki. Wody opadowe z terenów stacji benzynowych, dużych parkingów, warsztatów samochodowych itp. przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej winny być podczyszczone na terenie działki. Zakłada się rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie tzw. „małej retencji” wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod

retencjonowania wody.

#### 4.2.3 Elektroenergetyczna sieć przesyłowa.

Na terenie gminy ustala się:

- budowę czterotorowej, dwunapięciowej linii elektroenergetycznej 2x400 kV + 2x220 kV na odcinku od słupa nr 39 do słupa nr 43 oraz na odcinku od słupa nr 43 do słupa nr 47 po trasie istniejącej linii 220 kV. Dla odcinka od słupa nr 43 do słupa nr 47 dopuszcza się budowę linii po nowej trasie przesuniętej w kierunku południowym. Wzdłuż nowej linii należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 56 metrów (po 28 m od osi linii w obu kierunkach), w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustalone przez przepisy odrębne. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyklucza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach;
- dopuszcza się remont fragmentu jednotorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV na odcinku od słupa nr 229 do słupa nr 39;
- dopuszcza się rozbiórkę fragmentu dwutorowej linii elektroenergetycznej 2x220 kV na odcinku od zachodniej granicy gminy do słupa nr 229.

#### 4.2.4 Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna.

W zakresie ww sieci dopuszcza się:

- modernizację i rozbudowę istniejących obiektów elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
- modernizację i rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia.  
Ustala się następujące zasady dla rozbudowy sieci SN i nn:
  - dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę stacji transformatorowych istniejących na terenach infrastruktury technicznej elektroenergetyki;
  - dopuszcza się wydzielanie działek z dostępem do drogi publicznej pod stacje transformatorowe istniejące na terenach o innym przeznaczeniu;
  - w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć miejsca pod stacje transformatorowe poprzez wyznaczenie terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki;
  - na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących małogabarytowych lub wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu oraz stacji słupowych zasilanych liniami kablowymi. Dopuszcza się wydzielanie działek pod stacje o powierzchni 50 – 80 m<sup>2</sup> z dostępem do drogi publicznej. Liczba stacji powinna wynikać z bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
  - na terenach zabudowy przemysłowej dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu lub wolnostojących, zlokalizowanych na terenie inwestora; w przypadku wielu odbiorców przemysłowych o niewielkim zapotrzebowaniu na moc ustala się projektowanie jednej wspólnej stacji na zasadach określonych przez operatora sieci;
  - powiązanie stacji planowanych na terenach intensywnej zabudowy z istniejącą siecią liniami kablowymi zlokalizowanymi w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych dróg oraz na innych terenach w uzgodnieniu z ich właścicielami lub użytkownikami;
  - budowę nowych linii napowietrznych SN oraz stacji transformatorowych

słupowych dopuszcza się wyłącznie na terenach o niskiej intensywności zabudowy;

- dopuszcza się przebudowę i zachowanie napowietrznych ciągów sieci elektroenergetycznych SN i nn pod warunkiem braku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- w opracowaniach szczegółowych ustala się rezerwowanie pasów terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyki na terenach komunikacji;
- realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednio na podstawie warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji określonych przez operatora sieci na wnioski zainteresowanych podmiotów.

#### 4.2.5 Zaopatrzenie w gaz.

Nowe gazyfikacje dla potrzeb ciepłych i bytowo – gospodarczych mogą być realizowane w oparciu o istniejące i rozbudowywane sieci gazowe średniego ciśnienia. Na załączniku graficznym nr 3 pokazano kierunki przesyłu gazu średniego ciśnienia:

- Z Krosinka do wsi Stare Dymaczewo i Nowe Dymaczewo
- Z Krosna do wsi Drużyna i Borkowice
- Z Nowego Krosna do Żabinka, jednak ten kierunek uwarunkowany jest odbiorem gazu przez Wytwórnię Mas Bitumicznych
- Miejscowość Pecna może zostać zgazyfikowana od strony gminy Czempień.

Z Radzewic planowane jest poprowadzenie gazociągów średniego ciśnienia do Świątnik, Rogalina, Nowej Wsi i Rogalinka.

#### 4.2.6 Telefonia.

W rozwoju systemu komunikacji i przesyłu danych należy dążyć do osiągnięcia europejskich standardów. Ograniczenie niekorzystnego oddziaływania na krajobraz miasta obiektów radiowych telefonii komórkowej (wież i masztów antenowych), przy jednoczesnym rozwoju szybkości przesyłu oraz niezawodności – wymaga często kompromisów. Określa się następujące kierunki rozwoju:

- wspieranie realizacji nowoczesnych sieci telekomunikacyjnych;
- wspieranie rozwoju infrastruktury informatycznej, a także zwiększenie dostępu i wykorzystania Internetu oraz innych technik informatycznych;
- zapewnienie dostępu do Internetu w miejscach publicznych m.in. biblioteki, domy i centra kultury, świetlice wiejskie;
- bardziej efektywne, wspólne wykorzystywanie przez różnych operatorów już wzniesionych obiektów budowlanych (zredukowanie do niezbędnego minimum liczby nowo wznoszonych konstrukcji).

#### 4.2.7 Gospodarka odpadami.

Plan gospodarki odpadami zakłada podejście systemowe i kompleksowe. Cały obszar objęty jednolitym systemem docelowo powinien obejmować zgodnie z Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami, mieszkańców 20 gmin leżących na styku 4 sąsiadujących powiatów.

Dla gminy Mosina przewidziano jeden docelowy system różniący się w dwóch wariantach lokalizacją Centrum Zagospodarowania Odpadów. W każdym z nich zakłada się etapową budowę CZO. W obu wariantach system gromadzenia odpadów,

ich zbiórki i transportu jest taki sam.

#### WARIANT I

Opiera się na założeniach określonych WPGO Województwa Wielkopolskiego. Lokalizacja CZO – Piotrowo w gminie Czempień. Zakłada się wspólna budowę centrum przez 10-20 gmin. W Piotrowie przewidziana jest sortownia i kompostownia oraz instalacje do przerobu odpadów wielkogabarytowych i budowlanych. Nie planuje się budowy składowiska odpadów. Gminy będą składowały balast we własnym zakresie. Planuje się również, że odpady balastowe powstałe po sortowaniu surowców wtórnych będą odbierane przez gminy w ilościach na nie przypadających.

- odpady biodegradowalne zagospodarowywane przez mieszkańców terenów wiejskich we własnym zakresie, odpady z terenów miejskich będą zbierane selektywnie po wybudowaniu kompostowni;
- odpady podatne na segregację (surowce wtórne), będą zbierane selektywnie, dowożone do CZO, tam sortowane i przygotowywane do sprzedaży;
- odpady zmieszane i balast składowane na wysypiskach gminnych – w przypadku gminy Mosina w Sroczku Małym.

#### WARIANT II

To wariant awaryjny, w sytuacji kiedy nie dojdzie do budowy CZO w Piotrowie, przewiduje się budowę niewielkiego CZO na terenie wysypiska w Sroczku Małym. Nie może to być jednak wariant docelowy, ponieważ WPGO nie przewiduje takiej lokalizacji dla CZO.

**5**

### **Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą drogi i infrastruktura techniczna. Zostały one szczegółowo scharakteryzowane w pkt 4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

**6**

### **Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa istnieje obowiązek uwzględnienia zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, wpisanych do rejestru oraz zadań samorządu województwa, zawartych w programach wojewódzkich.

Ponadto w Planie zapisane zostały również propozycje zadań wynikające z szeregu dokumentów opracowanych dla całego kraju, regionu czy dla poszczególnych inwestycji. Wymienione poniżej zadania w granicach powiatu poznańskiego i gminy Mosina, mimo iż nie zostały wymienione w wykazie zadań rządowych, są bardzo istotne dla rozwoju województwa.

#### **6.1 Komunikacja.**

Drogi wojewódzkie:

- zwiększenie przepustowości dróg wojewódzkich na odcinkach dojazdowych do węzłów autostradowych, zgodnie z potrzebami wzrastającego ruchu

- drogowego,
- zapewnienie pozostałym drogom wojewódzkim klasy głównej (G) lub zbiorczej (Z),
- realizacja obwodnic dla miejscowości położonych na ciągach dróg wojewódzkich – 431 Mosina,
- możliwa jest budowa obwodnic dla innych miejscowości oprócz ww., położonych na ciągach dróg krajowych i wojewódzkich, gdy wystąpią istotne utrudnienia w ruchu drogowym; szczególnie w strefie Aglomeracji Poznańskiej wymagane jest prowadzenie ciągłego procesu studiów i analiz obsługi komunikacyjnej, celem minimalizowania utrudnień ruchu w istniejących jednostkach osadniczych oraz zapewnienia optymalnej obsługi terenów rozwojowych;

#### Transport kolejowy:

- modernizacja do prędkości eksploatacyjnej pociągów 160 km/h (docelowo 250 km/h) podstawowych linii, mających zasadnicze znaczenie dla powiązań międzynarodowych: C-E59 Szczecin Poznań Wrocław,
- utrzymanie regionalnego systemu połączeń pasażerskich oraz integracja przewozów regionalnych z lokalnymi przewozami w obszarze aglomeracji poznańskiej,
- większe wykorzystanie transportu szynowego dla przewozów pasażerskich i włączenie go w system komunikacji miejskiej Poznania (np.: system TRAMPER),
- przejęcie przez kolej przewozów towarów masowych i dalekobieżnych,

#### Żegluga śródlądowa:

- powstrzymanie dekapitalizacji szlaków żeglownych na Warcie (budowli, urządzeń hydrotechnicznych, portów i przeładowni),
- odbudowanie drogi wodnej Wisła-Noteć-Odra oraz Warty dla utrzymania połączeń z europejskimi szlakami wodnymi,
- powiązanie żeglugi śródlądowej z pozostałymi gałęziami transportu, dla powstania regionalnych centrów obsługi ładunków,
- lepsze przystosowanie dróg wodnych Warty dla celów turystycznych.

## 6.2 Infrastruktura techniczna.

#### Wodociągi i kanalizacja:

- niezbędne jest prowadzenie prac związanych z bieżącą eksploatacją, budową, rozbudową i modernizacją układów sieciowych, ujęć i stacji wodociągowych, a także innych obiektów związanych z ujmowaniem, uzdatnianiem i przesyłem wody. Należy liczyć się z koniecznością wprowadzenia w stacjach uzdatniania wody nowych procesów technologicznych dla osiągnięcia standardów Unii Europejskiej.
- usługi kanalizacyjne wymagają stałego rozwoju:
  - ilościowego (dostosowanie możliwości odbioru, odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków do stale wzrastających potrzeb w tym zakresie),
  - jakościowego (zapewnienie jakości i niezawodności unieszkodliwiania odprowadzanych ścieków);

#### Elektroenergetyka:

- uruchomienie układu przesyłowego Rogowiec Ostrów Wlkp. Poznań Plewiska szczególnie budowa linii elektroenergetycznej 400 kV Rogowiec Broszęcin Ostrów Wlkp,
- na liniach średniego i niskiego napięcia przewiduje się zdecydowane podejmowanie działań w celu likwidacji zagrożeń związanych ze spadkiem napięcia, oraz występującymi niedoborami dostaw energii elektrycznej,

- przewiduje się zwiększenie do min. 7,5 % udziału energii elektrycznej pochodzącej z niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii w całkowitej rocznej sprzedaży energii elektrycznej,
- budowa linii elektroenergetycznych WN została omówiona w punkcie 4.2.3 Elektroenergetyczna sieć przesyłowa.

Gazownictwo:

- na terenach obecnie pozbawionych dostaw gazu przewodowego realizację nowych sieci średniego i niskiego ciśnienia (po wybudowaniu odpowiednich tras wysokiego ciśnienia),
- na terenach przez które już przebiegają gazociągi w/c intensyfikację działań w celu poprawy zaopatrzenia w gaz.

### **6.3 Gospodarka odpadami.**

Rozwiązania dotyczące gospodarki odpadami opisano szczegółowo w pkt. 4.2.7 – na podstawie przyjętych w gminie dokumentów.

### **6.4 Gospodarka wodna i ochrona wód.**

Zgodnie z programem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu Jezioro Dymaczewskie jest typowane jako zbiornik jeziorowy przewidziany do piętrzenia.

### **6.5 Ponadlokalne zadania zespołów gmin.**

W zakresie ochrony wód i obszarów przyrodniczo cennych na terenie województwa wielkopolskiego w ramach porozumień międzygminnych przewidziano do realizacji z udziałem gminy Mosina:

- „Ochrona istniejącego ujęcia wody pitnej i nowobudowanego dla aglomeracji Poznańskiej i ościennych gmin poprzez budowę oczyszczalni i kanalizacji sanitarnej” na terenie miasta i gminy Mosina,
- „Program regionalny Warta”, obejmujący swym zasięgiem gminy nadwarciańskie powiatu poznańskiego oraz miasto Poznań, który ma na celu ożywienie doliny rzeki pod względem turystycznym i gospodarczym oraz prowadzenie racjonalnej polityki w zakresie jej ochrony

w zakresie ochrony przyrody:

- podstawowymi aktami są Dyrektywa Siedliskowa 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory oraz Dyrektywa Ptasia 79/409/EWG o ochronie dziko żyjących ptaków.
- Polska współtworzy europejską sieć ekologiczną NATURA 2000. Sieć ta tworzona jest z tzw. Specjalnych Obszarów Ochrony (SOO) na podstawie Dyrektywy Siedliskowej i Obszarów Specjalnej Ochrony (OSO) na podstawie Dyrektywy Ptasiej. Podstawą wytypowania tych obszarów są listy wrażliwych siedlisk, rzadkich i ginących gatunków zwierząt i roślin oraz lista gatunków ptaków wymagających utworzenia obszarów ochronnych.

Występujące na terenie gminy obszary Natura 2000 wymieniono i szczegółowo opisano w pkt. 2.3.

**7**

**Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

W gminie Mosina nie występuje konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie następujących przepisów odrębnych:

- obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 ze zm.) nie dotyczy gminy Mosina,
- obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) nie dotyczy gminy Mosina,
- obowiązek wynikający z ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2005 r. Nr 228, poz. 1947 ze zm.) , przy czym gmina może odstąpić od sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych.

Ustała się obowiązek przeprowadzenia procedury podziału i scalania gruntów na terenie zabudowy lotniskowej w Dymaczewie Nowym dla działek o powierzchni poniżej 3000 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się włączenie do w/w procedury również działek o powierzchni przekraczającej 3000m<sup>2</sup>. Zasięg terenu do objęcia procedurą scalenia i podziału określi szczegółowa analiza. Dlatego gmina podejmie uchwałę o przystąpieniu do sporządzania mpzp dla tego terenu, aby zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, po sporządzeniu planu miejscowego przystąpić do procedury scalenia i podziału nieruchomości.

Ponadto w Gminie Mosina nie zachodzi konieczność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla przestrzeni publicznych.

Na terenie miasta i gminy Mosina brak obecnie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup>. Gmina nie zamierza również wyznaczać terenów pod ich lokalizację.

**8**

**Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Dla właściwej struktury przestrzennej rozwijającego się miasta oraz wsi w gminie Mosina niezbędne jest sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przed uruchamianiem kolejnych terenów inwestycyjnych. Terenami pretendującymi do sporządzenia planów miejscowych są nowe tereny inwestycyjne wyznaczone w Studium, oraz tereny w granicach istniejących jednostek osadniczych, które wymagają uporządkowania.

Gmina zamierza sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z granicami jednostek bilansowych w poszczególnych miejscowościach (jednostki bilansowe oznaczone w załączniku graficznym nr 3 symbolem) – co docelowo ma doprowadzić do pokrycia planami miejscowymi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

Zgodnie z definicją jednostki bilansowej, plany miejscowe muszą być sporządzane dla całej powierzchni jednostki. W wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się sporządzenie mpzp dla części jednostki bilansowej, wydzielonej za pomocą tras komunikacyjnych, oznaczonych symbolami w załączniku graficznym nr 3.



### 9.1 Rolnicza przestrzeń produkcyjna.

W gminie Mosina, w gruntach ornych dominuje kompleks 7 (żytni bardzo słaby), 8 (zbożowo-pastewny mocny) i 9 (zbożowo-pastewny słaby). Są to gleby o niskiej produktywności, przydatne dla roślin o małych wymaganiach glebowych.

Kompleksy użytków zielonych charakteryzowanych jako średnie, słabe i bardzo słabe (2z i 3z) to około 12 % powierzchni użytków rolnych gminy.

W związku ze znaczną powierzchnią gleb słabych, notuje się zainteresowanie właścicieli gruntów zalesianiem. W Studium wyznaczono tereny zachowujące funkcje rolnicze, jak również i te planowane pod potencjalne zalesienie – załącznik graficzny nr 3.

Najwięcej nowych terenów planowanych pod zagospodarowanie nierolnicze znajduje się we wsiach: Daszewice, Radzewice, Rogalin, Rogalinek, Sowinki, Krosno, Drużyna, Pecna, Borkowice, Bolesławiec. Bilans powierzchniowy zmieni się. Obecnie grunty rolnicze zajmują ok. 49% powierzchni gminy – Studium zakłada zmniejszenie tej powierzchni do 40% powierzchni gminy.

### 9.2 Leśna przestrzeń produkcyjna.

Właściciele lasów prowadzą gospodarkę leśną zgodnie z przyjętymi zasadami, zawartymi w planach urządzenia lasu, sporządzonych dla lasów skarbu państwa, oraz w uproszczonych planach urządzenia lasu sporządzonych dla tych, które nie są własnością skarbu państwa. Plany urządzenia lasów są opracowywane z uwzględnieniem przyrodniczych i ekonomicznych warunków gospodarki leśnej, na podstawie przyjętych jej celów i zasad.

Na terenach leśnych znajdują się różne obiekty obsługujące ruch turystyczny: parkingi leśne, miejsca postoju dla pojazdów, pola biwakowe, pola namiotowe.

Głównymi czynnikami stanowiącymi zagrożenie dla stanu lasów są:

- zwierzyna łowna,
- szkodniki,
- negatywny wpływ zanieczyszczenia powietrza,
- pożary.

W związku z tym, że gmina stanowi część aglomeracji poznańskiej istnieje duża potrzeba zagospodarowania terenów na funkcje mieszkaniowe – jest to jeden z głównych kierunków rozwoju. Dlatego też gleby nieprzydatne do celów rolniczych mogą stanowić obszary potencjalnych zalesień. W latach 2000-2003 zalesiono 10 ha gruntów, a drugie 10 uwzględniono w planach. Na rysunku Studium pokazano tereny do planowanych zalesień. Różne są intencje ich wyznaczenia – od uzupełniania kompleksów leśnych, ochrony gruntów przed osuwaniem, erozją jak również znaczenie krajobrazowe (intensyfikacja funkcji przyrodniczych i podkreślanie struktury funkcjonalno-przestrzennej w krajobrazie). Dla obszarów potencjalnych zalesień znajdujących się w obszarach Natura 2000, należy uwzględnić ograniczenia, które niesie za sobą ta forma ochrony przyrody.

Ponadto ustala się:

- wprowadzanie zadrzewień śródpolnych (przeciwdziałanie erozji gleb, nadmiernemu przewietrzaniu powierzchni),
- zachowanie śródpolnych enklaw zieleni w postaci grup drzew, oczek i cieków

- wodnych, użytków ekologicznych,
- tworzenie systemu korytarzy ekologicznych m. in. jako ostoje ptaków i zwierząt zamieszkujących lasy,
- możliwość wykorzystywania terenów rolniczych do produkcji ogrodniczej (sady).

Generalnie, priorytetem określania kierunków rozwoju było unikanie przeznaczania terenów pod funkcje nieleśne. Obszary planowane do funkcji nieleśnych to bardzo nieliczne przypadki (np. Daszewice, Rogalinek) i nie dotyczą one większych kompleksów leśnych.

W sumie planuje się powierzchnię dolesień stanowiącą ok. 3% powierzchni gminy co zmieni wskaźnik lesistości z obecnych 38% do 41%.

## **10 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.**

Zgodnie ze studium Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej uwzględniono zasięg zalewów wody 100 – letniej, dochodzących do rzędnej 64-65 m npm - oznaczono obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią – w załącznikach graficznych. Dla tego terenu ustala się zakaz wyznaczania nowych terenów przeznaczonych do zabudowy oraz przeznaczenie terenu na funkcje przyrodnicze zieleni łąkowej, łąk, pastwisk oraz zadrzewień i lasów. Dla zabudowy, która istnieje w obszarze wyznaczonej wody 100-letniej określono odrębną funkcję - tereny zabudowy „do adaptacji”, na których dopuszcza się istnienie tej zabudowy, z możliwością jej uzupełniania, jednak nie jest możliwe powiększanie tych terenów oraz ich „dogęszczanie” (np. lokalizowanie budynków na terenach powstałych w wyniku wtórnego podziału nieruchomości). Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi zajmuje ponad 14% powierzchni całej gminy.

## **11 Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.**

W rejonie Stęszewa, Mosiny i Puszczykowa istnieje 8 zinwentaryzowanych (w tym 5 na terenie gminy Mosina) obszarów o znacznej powierzchni własnej i rozciągłości liniowej. Cecha charakterystyczną jest wysokość – wysokość zboczy kształtuje się od 5,5 m do 27, 5 m. W obrębie stoków mogą występować grunty sypkie (piaski, żwiry, namuły) i spoiste. W tworzeniu tych terenów istotną rolę odegrał czynnik „ludzki” – najczęściej to tereny po zwirowniach lub nieczynnych cegielniach (Dymaczewo Stare), gdzie okresowo dochodzi do ruchów masowych gruntów.

W dolinie Warty występują strefy wydzielone w newralgicznych punktach, gdzie zachodzą procesy erozji bocznej (rejon Czapur i Wiórka).

W obrębie osuwisk stwierdzono spływy w postaci potoków rumoszowych i przemieszczania materiału luźnego. Ruchy masowe w obrębie zboczy związane są z występowaniem skał spoistych i sypkich. W podłożu zalegają osady ilaste plejstocenu oraz gliny zwałowe. Spływy spowodowane są oddziaływaniem wód powierzchniowych i opadami atmosferycznymi. Notuje się również silne działanie erozyjne nurtu kanału Obry. Osuwisko w Dymaczewie Starym wynika z utraty stateczności zbocza na terenie starej cegielni.

Tereny szczególnie narażone na ruchy masowe winny podlegać obserwacji. Wszystkie zinwentaryzowane obszary zostały pokazane w załączniku 2 i 3. Ze względów bezpieczeństwa nie należy przeznaczać ich pod zabudowę. Wskazane są wszelkie działania, które mogą być pomocne w stabilizacji gruntu (np. zalesienia).

## **12 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**

W gminie Mosina nie ma potrzeby wyznaczania terenów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

## **13 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

### **13.1 Wojskowe tereny zamknięte.**

W gminie Mosina znajdują się istniejące następujące tereny zamknięte na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 07.05.2005 r. w sprawie sposobu uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. z 2004 r. nr 125 poz. 1309):

- Babki (K-4246 – koszarowy),
- Babki (K-7887 – techniczny),
- Rogalin (K-7096 – techniczny).

Wszystkie one zostały uwzględnione w niniejszym Studium, jak również i istniejące linie kablowe wojskowej infrastruktury teletechnicznej oraz planowaną linię światłowodową, dla których obowiązują strefy ochronne jak dla innych urządzeń tego typu, określone w przepisach odrębnych dotyczących telekomunikacji.

Uwzględniono strefy ochronne dla obiektu technicznego jednostki wojskowej 2748 (na podstawie decyzji lokalizacyjnej nr 055/76 z dnia 13 lipca 1976 r. na podstawie §12 uchwały 109 Rady Ministrów z dnia 29.05.1971 r. w sprawie lokalizacji inwestycji (MP nr 31, poz.198) oraz Zarządzenia Przewodniczącego Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 40 z dnia 28.10.1971 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji budowy specjalnej w zakresie obronności kraju.

Na terenach w rejonie miejscowości Daszewice i Babki, leżących w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny należy każdorazowo uzgadniać z właściwym organem wojskowym zabudowę o wysokości powyżej 30,0 m npt, a na pozostałym obszarze gminy zgłaszać wszelkie obiekty budowlane o wysokości 50,0 m npt i więcej przed wydaniem pozwolenia na budowę.

### **13.2 Kolejowe tereny zamknięte.**

Związane są one bezpośrednio z terenami torów kolejowych - linia Poznań-Wrocław. Zostały uwzględnione w niniejszym Studium (tereny ustanowione decyzją Nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 grudnia 2000 r.) i odpowiednio oznaczone na rysunku w załącznikach 2 i 3.

W chwili obecnej nie planuje się wyznaczania nowych, dodatkowych terenów planowanych jako tereny zamknięte.

Rozporządzenie nr 40/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu, zmieniło granice wyznaczonych stref oraz ustalenia ich dotyczące.

W ramach gminy Mosina, mamy do czynienia ze strefami I i II na terenie wsi Czapury i Wiórek. Strefa III obejmuje szerszy teren, jednak ograniczenia z niej wynikające nie stanowią znaczącej przeszkody w przeznaczeniu terenów. Zasięgi stref określają załączniki graficzne.

Dla stref I i II zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia określono następujące ograniczenia zagospodarowania (co ma wpływ na kształt przyszłych planów miejscowych):

- strefa I
  - zakaz przeznaczenia terenu pod budowę budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka, itp., zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowiska,
  - zakaz zmiany funkcji istniejących obiektów niewymagających ochrony akustycznej na podlegające ochronie akustycznej,
  - dopuszczalne lokalizowanie nowych obiektów niewymienionych w pkt. 1 i niepowodujących znaczącego zwiększenia emisji hałasu do środowiska;
- strefa II
  - zakaz przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka, itp., zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowiska,
  - dopuszczalne lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W niniejszym opracowaniu wyznaczono tereny, które pozwalają w sposób jakościowy i ilościowy rozwijać strukturę przestrzenną miasta. Rozwój miasta i wielu wsi będzie dokonywał się zarówno na terenach już zagospodarowanych, gdzie uzupełniana będzie zabudowa na jeszcze wolnych parcelach, przez wymianę zabudowy o niskich standardach użytkowych i złej kondycji technicznej, a także prowadzona będzie rewaloryzacja, rehabilitacja i modernizacja zabudowy historycznej, a także modernizacja wartościowej zabudowy współczesnej, cechującej się dobrym stanem technicznym i poziomem wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Tereny te winny być jeszcze w lepszym stopniu wyposażone w infrastrukturę techniczną i społeczną, winny mieć zapewnione udoskonalone warunki obsługi komunikacyjnej, w tym parkowania samochodów.

<sup>18</sup> Rozporządzenie nr 40/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny w Poznaniu.

## 15.1 Tereny wyłączone spod zabudowy.

Tereny wyłączone spod zabudowy (nie dotyczą obiektów i sieci infrastruktury technicznej) przedstawiono na rysunku w załączniku nr 3. Są to w szczególności:

- tereny zieleni niskiej, łąk, pastwisk, zieleni łąkowej i terenów podmokłych - tereny zieleni, pełniące funkcje przyrodnicze – łączniki ekologiczne;
- tereny położone w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- tereny położone w strefach oddziaływania obiektów i sieci infrastruktury technicznej (takie jak linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, gazociągi, magistrale wodociągowe itp.). Obowiązuje uwzględnienie ograniczeń generowanych przez obiekty i sieci infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy, modernizacji, zmiany przebiegu oraz likwidacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych w w/w strefach pod warunkiem uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci - zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 15.2 Wytyczne dotyczące eksploatacji rozpoznanych kopalni.

W załączniku nr 3, uwzględniono obecnie eksploatowane złoża kopalni na terenie gminy Mosina, określając tereny górnicze.

Dopuszcza się eksploatację rozpoznanych kopalni na terenie gminy w następujących przypadkach:

- gdy teren górniczy znajduje się poza obszarami, oznaczonymi w załączniku graficznym nr 3 symbolami: M, M\*, U, UZ, ZU, G, I, R, R\*, RZ, RZ\*, RZS, RZS\*;
- gdy teren górniczy nie jest lokalizowany na terenie lasów i potencjalnych zalesień, oznaczonych w załączniku nr 3,
- eksploatacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W ramach terenów górniczych ustala się wyznaczanie filarów ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 15.3 Kształtowanie terenów zieleni w gminie Mosina.

### 15.3.1 Kształtowanie terenów zieleni, pełniących funkcje przyrodnicze w gminie Mosina – łączników ekologicznych.

Na terenach łączników ekologicznych dopuszcza się prowadzenie rolniczej działalności produkcyjnej bez prawa zabudowy (sady, pastwiska, uprawa roli). Dopuszcza się również urządzenie terenów zieleni dla celów wypoczynku i rekreacji.

Ponadto należy tworzyć nowe i odtwarzać istniejące pasy zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.

### 15.3.2 Kształtowanie zieleni na terenach zainwestowanych.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się zachowanie i pielęgnację istniejącej wartościowej zieleni w postaci skwerów, zieleńców, szpalerów oraz grup drzew i krzewów, terenów zieleni rekreacyjnej, placów zabaw itp. Postuluje się także duże nasycenie zielenią terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną.

Ustala się duże nasycenie zielenią terenów przemysłowych i działalności gospodarczej z preferencją lokalizacji zieleni izolacyjnej.

W pasach drogowych oraz na terenach komunikacji, tj. parkingi, place manewrowe, ustala się lokalizację zieleni w postaci szpalerów drzew i zieleni niskiej.

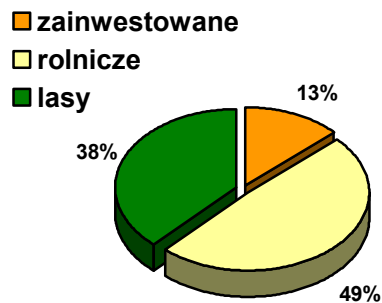
Na terenach usługowych ustala się zachowanie wartościowej zieleni, jej

pielęgnację oraz wzbogacanie. Ustala się duże nasycenie zielenią terenów usługowych.

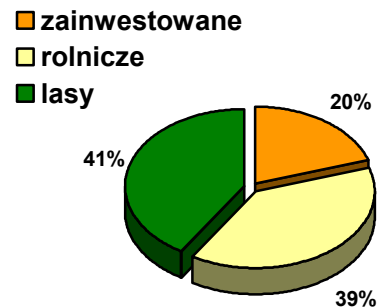
Ustala się utrzymanie istniejących terenów zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce), jej pielęgnację i wzbogacanie.

#### 15.4 Bilans terenów w gminie Mosina.

Poniższe wykresy przedstawiają podstawowe różnice w bilansie terenowym gminy Mosina w odniesieniu do dotychczasowego zagospodarowania i planowanego wyznaczonego w niniejszym dokumencie. Zależności te przedstawiają się następująco:

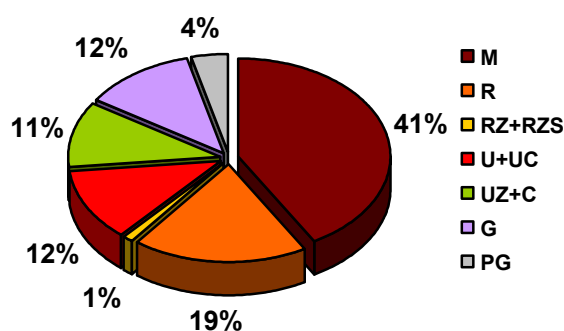


Wykres 1. Bilans terenowy w stanie istniejącym (zagospodarowanie faktyczne).

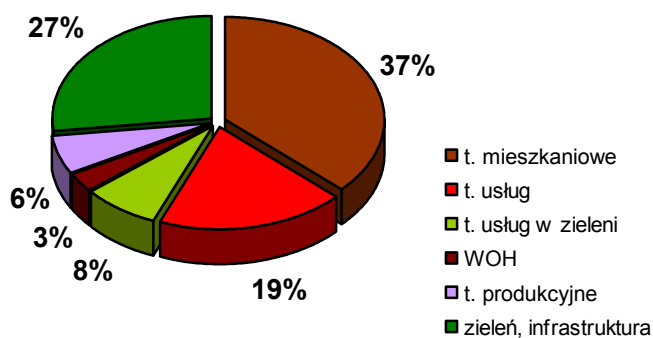


Wykres 2. Bilans terenowy planowany w niniejszym Studium.

Zakłada się, że uszczupleniu ulegną tereny rolnicze, a zwiększy się przez to lesistość gminy oraz powierzchnia terenów planowanych pod zainwestowanie. Poniżej przedstawiono podział procentowy poszczególnych funkcji w ramach terenów zainwestowanych, jak również podział planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej dla miasta Mosina.



Wykres 3. Bilans funkcjonalny w ramach terenów planowanych do zainwestowania.



Wykres 4. Bilans struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Mosina.

## 15.5 Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

### 15.5.1 Postulowane wielkości działek budowlanych.

L p	Lokalizacja działek budowlanych	Minimalna wielkość działek budowlanych
1	poza jednostkami bilansowymi, w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej	1 ha
2	na terenach R	1000 m <sup>2</sup>
3	na terenach M	- 700 m <sup>2</sup> dla budynków wolno stojących, - 500 m <sup>2</sup> dla budynków bliźniaczych, - 300 m <sup>2</sup> dla budynków szeregowych, - powyżej 2000 m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej o podwyższonych standardach (rezydencjonalnej)
4	na terenach ML	300 m <sup>2</sup>

### 15.5.2 Ustalenia ogólne.

**Jednostka bilansowa** – wyodrębniony na rysunku studium teren o określonym symbolu;

**Usługi podstawowe** – drobny handel o pow. użytkowej do 200 m<sup>2</sup> i nieuciążliwe rzemiosło o pow. użytkowej do 100 m<sup>2</sup>.

**Willa miejska** – wolno stojący budynek mieszkalny i/lub usługowy, o wysokości do 3 kondygnacji i o powierzchni zabudowy do 300 m<sup>2</sup>.

W zagospodarowaniu gminy należy bezwzględnie przestrzegać zakazów, nakazów i ograniczeń, wynikających z przepisów odrębnych.

Odniesienia w tekście studium do aktów prawnych aktualnych na dzień uchwalenia studium, nie powodują nieważności dokumentu po zmianie tych aktów prawnych.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej w załączniku graficznym nr 3 symbolami M, dopuszcza się sytuowanie obiektów i terenów związanych z usługami podstawowymi. Szczegółową lokalizację wydzielonych liniami rozgraniczającymi

terenów usługowych, określą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowe plany określą także szczegółowe ustalenia dotyczące powierzchni zabudowy, podziału funkcjonalnego, lokalizacji dróg dojazdowych oraz rodzaju architektury i parametrów zabudowy, o ile nie określają tego poniższe tabele.

W ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dopuszcza się lokalizowanie funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji.

Dopuszcza się na etapie sporządzania miejscowych planów korekty przebiegu połączeń komunikacyjnych.

W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych.

Należy uwzględnić ewentualne zmiany potrzeb i technologii w zakresie infrastruktury technicznej.

Dopuszcza się, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, na terenach wyłączonych z zabudowy, lokalizowanie wyłącznie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego na pozostałych terenach w granicach gminy, pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu.

Proponowane granice miejscowych planów, które gmina zamierza sporządzić, mogą być uściślane na etapie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów. Dopuszcza się jednocześnie możliwość sporządzania tych planów w częściach.

Na etapie sporządzania miejscowych planów, dopuszcza się, w przypadku zaistnienia konieczności, wyznaczenie obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

#### 15.5.3 Ustalenia dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów poszczególnych jednostek osadniczych.

W poniższych tabelach oraz załączniku graficznym nr 3 określono przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania.

#### Ustalenia szczegółowe:

- RZ** - Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartymi jednostkami osadniczymi. Dopuszcza się lokalizowanie:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - zabudowy zagrodowej,
  - obiektów produkcji rolniczej,
  - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.
- RZS** - Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartymi jednostkami osadniczymi o szczególnych walorach kulturowych.



Ustala się utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektu i jego otoczenia. Dopuszcza się rozbudowę i remonty istniejących obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.



- Jednostki bilansowe, dla których gmina zamierza sporządzić mpzp (ramka wokół symbolu literowego jednostki).

.....\* - Teren zabudowany do adaptacji.

Ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z:

- ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu,
- lokalizacji w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- lokalizacji na terenie potencjalnych osuwisk,
- lokalizacji w Rogalińskim Parku Krajobrazowym.

Ograniczenia mogą występować pojedynczo lub łącznie. W przypadku zmiany dokumentów określających powyższe ograniczenia, tereny można zagospodarować zgodnie z symbolem podstawowym (bez \*).

## Miasto Mosina

lokalizacja	symbol	ustalenia
<b>A1</b>		
Centrum	A1_M1	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej z usługami.</u> Ustala się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze nawiązującym do kamienicznej zabudowy śródmiejskiej, - utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów i ich otoczenia, - tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych. Dopuszcza się lokalizowanie lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych lub na wszystkich kondygnacjach budynków usługowych.
Centrum	A1_M2	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej z usługami.</u> Ustala się: - utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów i ich otoczenia, - tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych. Dopuszcza się lokalizowanie: - budynków mieszkalnych wielorodzinnych, - budynków mieszkalnych o charakterze willi miejskich, - budynków usługowych i użytecznej publicznej, - lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych lub na wszystkich kondygnacjach budynków usługowych.
Centrum	A1_M3	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej z usługami.</u> Ustala się: - budynków mieszkalnych i usługowych o charakterze willi miejskich, - utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów i ich otoczenia, - tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych. Dopuszcza się lokalizowanie lokali usługowych w parterach

		budynków mieszkalnych lub na wszystkich kondygnacjach budynków usługowych.
Centrum	A1_ZU	<u>Tereny zieleni urządzonej.</u> Ustala się: - lokalizowanie parku miejskiego, - pielęgnację i wzbogacanie istniejącej zieleni i infrastruktury wypoczynkowej.
Centrum	A1_C1	<u>Teren cmentarza.</u> Ustala się utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.
Centrum	A1_U1	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Ustala się: - utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów sakralnych i ich otoczenia, - lokalizowanie parkingu. Dopuszcza się lokalizowanie usług kultu.
Centrum	A1_U2	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się: - utrzymanie i rozbudowę istniejących obiektów, - lokalizowanie usług oświaty.
Centrum	A1_U3	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie budynków handlowych i użyteczności publicznej.
Centrum	A1_UH	<u>Teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>.</u>
Centrum	A1_ZD	<u>Tereny ogrodów działkowych.</u>
<b>A2</b>		
Mosina Wschód	A2_M1	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Mosina Wschód	A2_M2	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Mosina Wschód	A2_G	<u>Teren zabudowy techniczno – produkcyjnej.</u> Ustala się lokalizowanie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się obiektów budowlanych, związanych

		z działalnością gospodarczą i usługami.
Mosina Wschód	A2_U1	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się: - utrzymanie i rozbudowę istniejących obiektów, - lokalizowanie usług oświaty.
Mosina Wschód	A2_U2	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie budynków handlowych i użyteczności publicznej.
Mosina Wschód	A2_UH	<u>Teren lokalizacji obiektów handlowych.</u> Łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków w ramach jednostki bilansowej, nie może przekraczać 6 000 m <sup>2</sup> i powinna być realizowana proporcjonalnie do powierzchni działek budowlanych lub zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Mosina Wschód	A2_I	<u>Teren infrastruktury.</u>
Mosina Wschód	A2_ZD	<u>Teren ogrodów działkowych.</u>
<b>A3</b>		
Mosina - Krosno	A3_M1	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zachowanie i remonty obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, do czasu ich likwidacji, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Mosina - Krosno	A3_M2	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Mosina - Krosno	A3_M3	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie

		może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Mosina – Krosno	A3_ZU	<u>Tereny zieleni urządzonej.</u> Ustala się: - lokalizowanie parku miejskiego, - pielęgnację i wzbogacanie istniejącej zieleni i infrastruktury wypoczynkowej.
Mosina – Krosno	A3_U1	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się: - utrzymanie i rozbudowę istniejących obiektów, - lokalizowanie usług oświaty.
Mosina – Krosno	A3_U2	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie budynków użyteczności publicznej.
Mosina – Krosno	A3_G	<u>Teren zabudowy techniczno – produkcyjnej.</u> Ustala się lokalizowanie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej i terenem usług oświaty. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, związanych z działalnością gospodarczą i usługami.
<b>A4</b>		
Mosina - Budzyń	A4_M1	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej z usługami.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - budynków mieszkalnych i usługowych o charakterze willi miejskich, - lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych lub na wszystkich kondygnacjach budynków usługowych. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Mosina – Budzyń	A4_M2	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Mosina – Budzyń	A4_M3	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, - lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni

		ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Mosina – Budzyń	A4_U	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie budynków handlowych i użyteczności publicznej.
Mosina – Budzyń	A4_UH	<u>Teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>.</u>
Mosina – Budzyń	A4_UZ	<u>Teren zabudowy usługowej w zieleni.</u> Dopuszcza się lokalizowanie usług sportu i rekreacji oraz turystyki. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych.
Mosina – Budzyń	A4_ZU1	<u>Tereny zieleni urządzonej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie parku miejskiego, - utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektu i jego otoczenia, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni, - wzbogacanie infrastruktury wypoczynkowej.
Mosina – Budzyń	A4_ZU2	<u>Tereny zieleni urządzonej.</u> Ustala się: - lokalizowanie parku miejskiego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni i wzbogacanie infrastruktury wypoczynkowej.
Mosina - Budzyń	A4_C	<u>Teren cmentarza.</u> Ustala się: - zachowanie cmentarza zabytkowego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.
Mosina - Budzyń	A4_G	<u>Teren zabudowy techniczno – produkcyjnej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - obiektów budowlanych, związanych z działalnością gospodarczą i usługami, - stacji benzynowej, - miejsca obsługi podróżnych.
<b>A5</b>		
Mosina – Pożegowo	A5_M1	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zachowanie i remonty obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, do czasu ich likwidacji, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Mosina – Pożegowo	A5_M1*	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej do adaptacji.</u> Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji

		w obszarze potencjalnych osuwisk. Dopuszcza się zachowanie i remonty obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, do czasu ich likwidacji.
Mosina – Pożegowo	A5_M2	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Mosina – Pożegowo	A5_UZ1	<u>Teren zabudowy usługowej w zieleni.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - usług turystyki, sportu i rekreacji, - obiektów budowlanych związanych z obsługą dopuszczonych funkcji, przy czym łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków w ramach jednostki bilansowej, nie może przekraczać 20 000 m <sup>2</sup> i powinna być realizowana proporcjonalnie do powierzchni działek budowlanych lub zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Mosina – Pożegowo	A5_UZ2	<u>Teren zabudowy usługowej w zieleni.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - usług turystyki, sportu i rekreacji, - obiektów budowlanych związanych z obsługą dopuszczonych funkcji, przy czym łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków w ramach jednostki bilansowej, nie może przekraczać 5000 m <sup>2</sup> i powinna być realizowana proporcjonalnie do powierzchni działek budowlanych lub zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Mosina – Pożegowo	A5_I	<u>Teren infrastruktury.</u>
Mosina – Pożegowo	A5_ZU	<u>Tereny zieleni urządzonej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie parku miejskiego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni, - wzbogacanie infrastruktury wypoczynkowej.
Mosina – Pożegowo	A5_ZD	<u>Tereny ogrodów działkowych.</u>
<b>A6</b>		
Mosina - Czarnokurz	A6_M	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej.

		Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Mosina - Czarnokurz	A6_U	<u>Teren stacji paliw.</u>
Mosina - Czarnokurz	A6_I	<u>Teren infrastruktury.</u>
Mosina - Czarnokurz	A6_ZU	<u>Tereny zieleni urządzonej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie parku miejskiego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni, - wzbogacanie infrastruktury wypoczynkowej.

### Gmina Mosina

lokalizacja	symbol	ustalenia
<b>B1</b>		
Czapury	B1_M	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się: - tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej, - uwzględnienie ograniczeń wynikających z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu.
Czapury	B1_R	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy zagrodowej, - obiektów produkcji rolniczej, - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.
Czapury	B1_R*	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej do adaptacji.</u> Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu oraz z lokalizacji w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią.
Czapury	B1_U1	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - usług lub obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,

		- stacji paliw. Ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu.
Czapury	B1_U2	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie usług oświaty, usług kultu i usług handlu, - utrzymanie i rozbudowę istniejących obiektów.
Czapury	B1_G	<u>Teren zabudowy techniczno – produkcyjnej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i usług.
Czapury	B1_G*	<u>Teren zabudowy techniczno – produkcyjnej do adaptacji.</u> Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią.
Czapury	B1_I	<u>Teren infrastruktury.</u>
Czapury	B1_C	<u>Teren cmentarza.</u> Ustala się utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.
<b>B2</b>		
Wiórek	B2_R	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy zagrodowej, - obiektów produkcji rolniczej, - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła. Ustala się ograniczenia wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu.
Wiórek	B2_R*	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej do adaptacji.</u> Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu oraz z lokalizacji w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią.
<b>B3</b>		
Babki	B3_R	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy zagrodowej, - obiektów produkcji rolniczej, - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.
<b>B4</b>		
Daszewice	B4_PG	<u>Teren górniczy.</u>
Daszewice	B4_M1	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej.



		<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.</li> <li>- lokalizowanie zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem warunków ekofizjograficznych.</li> </ul>
Daszewice	B4_M2	<p><u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u></p> <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej.</li> </ul> <p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej,</li> <li>- zachowanie pasa wolnego od zabudowy wzdłuż cieków o szerokości 25 m od górnej krawędzi skarpy po obu stronach cieków.</li> </ul>
Daszewice	B4_R	<p><u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.</u></p> <p>Dopuszcza się lokalizowanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- zabudowy zagrodowej,</li> <li>- obiektów produkcji rolniczej,</li> <li>- obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.</li> </ul> <p>Ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy wzdłuż cieków o szerokości 25 m od górnej krawędzi skarpy po obu stronach cieków.</p>
Daszewice	B4_U	<p><u>Teren zabudowy usługowej.</u></p> <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizowanie usług oświaty,</li> <li>- utrzymanie i rozbudowę istniejących obiektów.</li> </ul>
<b>C1</b>		
Rogalinek - Sasinowo	C1_M	<p><u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u></p> <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej.</li> </ul> <p>Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.</p>
Rogalinek -	C1_R	<p><u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej</u></p>

Sasinowo		<u>jednostki osadniczej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy zagrodowej, - obiektów produkcji rolniczej, - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.
Rogalinek - Sasinowo	C1_R*	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej do adaptacji.</u> Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji w Rogalińskim Parku Krajobrazowym.
Rogalinek - Sasinowo	C1_G	<u>Teren zabudowy przemysłowej.</u> Dopuszcza się: - zachowanie istniejących zakładów przemysłowych, - remonty i przebudowę, - rozbudowę pod warunkiem nie pogłębiania uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.
Rogalinek - Sasinowo	C1_U1	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się: - utrzymanie i rozbudowę istniejących obiektów, - lokalizowanie usług oświaty.
Rogalinek - Sasinowo	C1_U2	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Ustala się: - zachowanie obiektów sakralnych, dopuszcza się ich remonty, - utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów i ich otoczenia. Dopuszcza się lokalizowanie parkingu dla obsługi tego terenu.
Rogalinek - Sasinowo	C1_U3	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie budynków użyteczności publicznej.
Rogalinek - Sasinowo	C1_UZ	<u>Teren usług w zieleni.</u> Dopuszcza się lokalizowanie usług sportu, turystyki i agroturystyki.
Rogalinek - Sasinowo	C1_UZ*	<u>Teren usług w zieleni.</u> Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji w Rogalińskim Parku Krajobrazowym.
Rogalinek - Sasinowo	C1_C	<u>Teren cmentarza.</u> Ustala się: - zachowanie cmentarza zabytkowego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.
<b>C2</b>		
Rogalin	C2_M	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Rogalin	C2_R	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej</u>

		<u>jednostki osadniczej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy zagrodowej, - obiektów produkcji rolniczej, - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.
Rogalin	C2_U1	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się: - utrzymanie i rozbudowę istniejących obiektów, - lokalizowanie usług oświaty.
Rogalin	C2_UZ1	<u>Teren zabudowy usługowej w zieleni.</u> Ustala się: - zachowanie istniejących funkcji usługowych, - utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów i ich otoczenia. Dopuszcza się lokalizowanie usług kultury, oświaty i turystyki.
Rogalin	C2_UZ2	<u>Teren zabudowy usługowej w zieleni.</u> Ustala się: - lokalizowanie usług sportu i turystyki, w tym usług agroturystycznych, - utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów i ich otoczenia.
Rogalin	C2_UZ3	<u>Teren zabudowy usługowej w zieleni.</u> Ustala się utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów sakralnych i ich otoczenia.
Rogalin	C2_I	<u>Teren infrastruktury.</u> Teren ujęcia wody.
<b>C3</b>		
Świątniki	C3_R	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy zagrodowej, - obiektów produkcji rolniczej, - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.
Świątniki	C3_U	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie usług lub obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym stacji paliw.
<b>C4</b>		
Radzewice	C4_M	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 %

		powierzchni jednostki bilansowej.
Radzewice	C4_R	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy zagrodowej, - obiektów produkcji rolniczej, - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.
Radzewice	C4_R*	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej do adaptacji.</u> Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze bezpośredniego ograniczenia powodzią, w obszarze potencjalnego osuwiska oraz wynikające z lokalizacji w Rogalińskim Parku Krajobrazowym.
Radzewice	C4_C	<u>Teren cmentarza.</u> Ustala się: - zachowanie cmentarza zabytkowego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.
<b>C5</b>		
Mieczewo	C5_M	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Mieczewo	C5_R	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy zagrodowej, - obiektów produkcji rolniczej, - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.
<b>D1</b>		
Sowiniec	D1_M	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - utrzymanie istniejącej zabudowy, - w przypadku likwidacji istniejącej zabudowy - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Sowiniec	D1_U	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie usług sportu, rekreacji i turystyki.

Sowiniec	D1_UZ	<p><u>Teren zabudowy usługowej w zieleni.</u>          Ustala się utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów i ich otoczenia.          Dopuszcza się lokalizowanie usług kultury, oświaty i turystyki oraz funkcji mieszkalnej.</p>
<b>D2</b>		
Sowinki	D2_M	<p><u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u>          Ustala się:          - budowę sieci kanalizacji sanitarnej,          - tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.          Dopuszcza się:          - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,          - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej,          - odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej.</p>
Sowinki	D2_R	<p><u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.</u>          Dopuszcza się lokalizowanie:          - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,          - zabudowy zagrodowej,          - obiektów produkcji rolniczej,          - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.</p>
Sowinki	D2_UZ1	<p><u>Teren zabudowy usługowej w zieleni.</u>          Dopuszcza się lokalizowanie:          - usług sportu i rekreacji, w tym pola golfowego typu parkowego o powierzchni nie przekraczającej 80ha oraz obiektów i urządzeń związanych z turystycznym i rekreacyjnym wykorzystaniem rzeki Warty;          - budynków związanych z obsługą pola golfowego typu parkowego w pasie o szerokości nie większej niż 100 m wzdłuż drogi 22KD-Z;          - lokali handlowych o powierzchni do 100 m<sup>2</sup>.          Ustala się:          - uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,          - łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w ramach jednostki bilansowej nie większą niż 3000 m<sup>2</sup>, i powinna być realizowana proporcjonalnie do powierzchni działek budowlanych lub zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.          Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych.</p>
Sowinki	D2_UZ2	<p><u>Teren zabudowy usługowej w zieleni.</u>          Dopuszcza się:          - lokalizowanie usług sportu i turystyki, w tym usług agroturystycznych, przy czym łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków w ramach jednostki bilansowej, nie może</p>

		przekraczać 1000 m <sup>2</sup> i powinna być realizowana proporcjonalnie do powierzchni działek budowlanych lub zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, - lokali handlowych o pow. do 100 m <sup>2</sup> . Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych.
Sowinki	D2_C	<u>Teren cmentarza.</u> Ustala się: - zachowanie cmentarza zabytkowego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.
<b>D3</b>		
Baranówko	D3_M	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Ustala się: - zachowanie układu przestrzennego wsi – ulicówki, - tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej. Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym dla jednostki bilansowej należy wyznaczyć obowiązującą linię zabudowy wzdłuż istniejącej drogi lokalnej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej.
<b>D4</b>		
Krajkowo - Baranowo	D4_M	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Krajkowo - Baranowo	D4_R	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy zagrodowej, - obiektów produkcji rolniczej, - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.
Krajkowo - Baranowo	D4_R*	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej do adaptacji.</u> Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji w Rogalińskim Parku Krajobrazowym.
Krajkowo - Baranowo	D4_UZ*	<u>Teren zabudowy usługowej w zieleni do adaptacji.</u> Dopuszcza się lokalizowanie:

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- usług sportu i turystyki, w tym agroturystyki,</li> <li>- lokali handlowych o powierzchni do 100 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych. Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią i w Rogalińskim Parku Krajobrazowym.</p>
<b>D5</b>		
Żabinko	D5_M1	<p><u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- utrzymanie istniejącej zabudowy,</li> <li>- w przypadku likwidacji istniejącej zabudowy - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów,</li> </ul> <p>a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.</p>
Żabinko	D5_M2	<p><u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów,</li> </ul> <p>a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.</p>
Żabinko	D5_R	<p><u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- zabudowy zagrodowej,</li> <li>- obiektów produkcji rolniczej,</li> <li>- obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.</li> </ul>
Żabinko	D5_PG	<u>Teren górniczy</u>
Żabinko	D5_G	<p><u>Teren zabudowy techniczno – produkcyjnej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, związanych z działalnością gospodarczą i usługami.</p>
<b>E1</b>		
Krosno	E1_M1	<p><u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów,</li> </ul> <p>a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej.</p>

		Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Krosno	E1_M2	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, - lokalizowanie usług podstawowych w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolno stojące. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Krosno	E1_R	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy zagrodowej, - obiektów produkcji rolniczej, - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.
Krosno	E1_U	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się: - utrzymanie i rozbudowę istniejących obiektów, - lokalizowanie usług oświaty i usług kultu.
Krosno	E1_G	<u>Teren zabudowy techniczno – produkcyjnej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, związanych z działalnością gospodarczą i usługami.
Krosno	E1_C	<u>Teren cmentarza.</u> Ustala się: - zachowanie cmentarza zabytkowego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.
<b>E2</b>		
Nowinki - Drużyna	E2_M	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Nowinki - Drużyna	E2_R	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy zagrodowej,



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- obiektów produkcji rolniczej,</li> <li>- obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.</li> </ul>
Nowinki - Drużyna	E2_G	<u>Teren zabudowy techniczno – produkcyjnej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, związanych z działalnością gospodarczą i usługami.
<b>E3</b>		
Pecna	E3_M1	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej.</li> </ul> Ustala się: <ul style="list-style-type: none"> <li>- tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej,</li> <li>- lokalizowanie zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem warunków ekofizjograficznych,</li> <li>- zachowanie pasa wolnego od zabudowy wzdłuż cieku, w miejscu oznaczonym w załączniku graficznym nr 3, o szerokości 25 m od górnej krawędzi skarpy po obu stronach cieku.</li> </ul>
Pecna	E3_M2	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej.</li> </ul> Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Pecna	E3_R	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- zabudowy zagrodowej,</li> <li>- obiektów produkcji rolniczej,</li> <li>- obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.</li> </ul>
Pecna	E3_U1	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się: <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizowanie usług oświaty,</li> <li>- dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejących obiektów.</li> </ul>
Pecna	E3_U2	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie budynków użyteczności publicznej oraz obiektów handlowych.
Pecna	E3_C	<u>Teren cmentarza.</u>

		Ustala się: - zachowanie cmentarza zabytkowego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.
Pecna	E3_I	Teren infrastruktury.
Pecna	E3_G1	<u>Teren zabudowy techniczno – produkcyjnej.</u> Ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy wzdłuż cieku, w miejscu oznaczonym w załączniku graficznym nr 3, o szerokości 25 m od górnej krawędzi skarpy po obu stronach cieku. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, związanych z działalnością gospodarczą i usługami.
Pecna	E3_G2	<u>Teren zabudowy techniczno – produkcyjnej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, związanych z działalnością gospodarczą i usługami.
<b>E4</b>		
Borkowice	E4_M	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Borkowice	E4_G	<u>Teren zabudowy techniczno – produkcyjnej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, związanych z działalnością gospodarczą i usługami.
Borkowice	E4_PG	<u>Teren górniczy.</u>
<b>E5</b>		
Bolesławiec	E5_M1	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, - lokalizowanie usług podstawowych.
Bolesławiec	E5_M2	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Bolesławiec	E5_UZ	<u>Teren zabudowy usługowej w zieleni.</u> Dopuszcza się lokalizowanie usług sportu i rekreacji oraz turystyki, w tym usług agroturystycznych. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych.
Bolesławiec	E5_G1	<u>Teren zabudowy techniczno – produkcyjnej.</u>

		Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, związanych z działalnością gospodarczą i usługami.
Bolesławiec	E5_G2	<u>Teren zabudowy techniczno – produkcyjnej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, związanych z działalnością gospodarczą i z rolnictwem.
<b>F1</b>		
Krosinko	F1_R	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy zagrodowej, - obiektów produkcji rolniczej, - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.
Krosinko	F1_U	<u>Teren zabudowy usługowej.</u> Ustala się utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektu i jego otoczenia. Dopuszcza się: - rozbudowę istniejących obiektów, - lokalizowanie usług oświaty.
Krosinko	F1_UZ1	<u>Teren zabudowy usługowej w zieleni.</u> Ustala się utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektu i jego otoczenia. Dopuszcza się: - lokalizowanie usług zdrowia, - lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z obsługą dopuszczonych funkcji, przy czym łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków w ramach jednostki bilansowej, nie może przekraczać 10000 m <sup>2</sup> i powinna być realizowana proporcjonalnie do powierzchni działek budowlanych lub zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, - rozbudowę istniejących obiektów.
Krosinko	F1_UZ2	<u>Teren zabudowy usługowej w zieleni.</u> Dopuszcza się lokalizowanie usług sportu i turystyki, w tym usług agroturystycznych, przy czym łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków w ramach jednostki bilansowej, nie może przekraczać 30000 m <sup>2</sup> powinna być realizowana proporcjonalnie do powierzchni działek budowlanych lub zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się lokalizację lokali handlowych o powierzchni do 100m <sup>2</sup> . Ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy wzdłuż cieków o szerokości 25 m od górnej krawędzi skarpy po obu stronach cieków.
Krosinko	F1_C	<u>Teren cmentarza.</u> Ustala się: - zachowanie cmentarza zabytkowego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.
<b>F2</b>		
Dymaczewo Stare	F2_M	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być

		grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Dymaczewo Stare	F2_R	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy zagrodowej, - obiektów produkcji rolniczej, - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.
Dymaczewo Stare	F2_C	<u>Teren cmentarza.</u> Ustala się: - zachowanie cmentarza zabytkowego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.
<b>F3</b>		
Dymaczewo Nowe	F3_M	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej.</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej.
Dymaczewo Nowe	F3_R	<u>Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zabudowy zagrodowej, - obiektów produkcji rolniczej, - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.
Dymaczewo Nowe	F3_ML	<u>Teren zabudowy letniskowej</u> Dopuszcza się: - lokalizowanie obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 50m od linii brzegowej jeziora, - lokalizowanie budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni do 50 m <sup>2</sup> , - lokalizowanie urządzeń rekreacyjnych i sportowych. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 50 %

		powierzchni jednostki bilansowej.
Dymaczewo Nowe	F3_UZ1	<u>Teren zabudowy usługowej w zieleni.</u> Dopuszcza się lokalizowanie usług sportu i rekreacji oraz turystyki bez prawa zabudowy.
Dymaczewo Nowe	F3_UZ2	<u>Teren zabudowy usługowej w zieleni.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - usług turystyki, sportu i rekreacji, - obiektów budowlanych związanych z obsługą dopuszczonych funkcji, przy czym łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków w ramach jednostki bilansowej, nie może przekraczać 3000 m <sup>2</sup> i powinna być realizowana proporcjonalnie do powierzchni działek budowlanych lub zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych.
Dymaczewo Nowe	F3_UZ3	<u>Teren zabudowy usługowej w zieleni.</u> Dopuszcza się lokalizowanie: - usług sportu i rekreacji oraz turystyki, w tym usług agroturystycznych, - obiektów budowlanych związanych z obsługą dopuszczonych funkcji, przy czym łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków w ramach jednostki bilansowej, nie może przekraczać 3000 m <sup>2</sup> i powinna być realizowana proporcjonalnie do powierzchni działek budowlanych lub zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych.
Dymaczewo Nowe	F3_C	<u>Teren cmentarza.</u> Ustala się: - zachowanie cmentarza zabytkowego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.

## 16 Podsumowanie.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina składa się z części tekstowej i graficznej. Zarówno część tekstowa jak i graficzna, zawierają uwarunkowania rozwoju oraz kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, jako samodzielne opracowania.

W części tekstowej, z wniosków zawartych w części I – „Uwarunkowania”, wynikają ustalenia części II – „Kierunki”.

Efektom analizy uwarunkowań są w szczególności następujące ustalenia zmiany studium:

- zachowanie terenów przemysłowych i działalności gospodarczej w południowo – zachodniej części miasta Mosina i dalej południowo – zachodniej części gminy. Tereny te uznano jako wystarczające dla rozwoju gospodarczego gminy;
- stworzenie rezerw dla zabudowy mieszkaniowej we wsiach Krosno, Daszewice, Rogalinek, Radzewice, Sowinki oraz sklasyfikowanie tendencji rozwojowych poszczególnych wsi jako konsekwencji zmian demograficznych i migracji ludności w gminie;
- zdefiniowanie granic zwartych jednostek osadniczych, w których następować ma ewentualny rozwój ilościowy i jakościowy, dla zapobieżenia rozpraszaniu się

- zabudowy;
- stworzenie konsekwentnego podziału funkcjonalnego w mieście Mosina, dla zminimalizowania lub wykluczenia przemieszania funkcji;
  - uwzględnienie form ochrony zabytków również poprzez ustalenie przeznaczenia i szczególnych zasad zagospodarowania;
  - uwzględnienie form ochrony przyrody poprzez ustalenie zasad korzystania z ich walorów oraz utrzymanie terenów atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo dla funkcji turystycznych, sportowych i rekreacyjnych,
  - wskazanie terenów potencjalnych dolesień wobec konieczności zwiększenia lesistości gminy,
  - wskazanie obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.