

**Uchwała nr/16
Rady Miejskiej w Mosinie
z dnia 2016 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, uchwalonego uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie, z dnia 25 lutego 2010 r.

2. Plan obejmuje obszar w północnej części gminy Mosina, położony pomiędzy ulicą Poznańską i rzekami: Koplą i Wartą, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 50,8 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury.”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, przy czym obie funkcje mogą być lokalizowane w budynku oddzielnie lub łącznie;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym na terenach MN/U - należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono lokal mieszkalny oraz lokal usługowy o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) głównych połaciach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej mogą się znajdować budynki lub inne obiekty ustalone w planie;

- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, zlokalizowane na działce budowlanej, wyznaczone przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska, w szczególności poza granicami działki budowlanej oraz które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu, oznaczone barwą i symbolem literowym, zgodnie z legendą na rysunku planu;
 - 5) klasyfikacja dróg publicznych;
 - 6) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 7) granice obszaru wymagającego rekultywacji.
2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
- 1) granicę administracyjną gminy Mosina;
 - 2) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
 - 3) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$)
 - 4) zasięg otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego,
 - 5) archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej.
3. Ustalenia niewymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM/U**;
- 5) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej-gospodarowanie odpadami, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/O**;
- 6) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 7) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZO**,
- 8) tereny rolnicze lub zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R/ZO**,

- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS/ZO**;
 - 11) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
 - 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
 - 13) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDx**;
 - 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
 - 15) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP**;
 - 16) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**.
2. Tereny położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczono na rysunku planu symbolem odpowiednim dla przeznaczenia zgodnie z ust. 1 oraz symbolem **ZZ**.
 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 12-16, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.
 4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację dojazdów oraz dróg wewnętrznych zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4 oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b,
 - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w granicach danego terenu mogą być sytuowane z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy,
 - balkony, zadaszenia i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, przy czym przy rozbudowie budynków istniejących dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu;
- 3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4,0 m w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu lokalizowane w szczególności na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 6 pkt 10 oraz z dopuszczeniem:
 - a) ogrodzeń wyższych dla boisk sportowych,
 - b) ogrodzeń pełnych i o wysokości do 3,0 m dla terenu **P/O**;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - b) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

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

- a) otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego,
- b) obszaru B strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt. 1 lit. b obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 4) zapewnienie dostępu do rzeki Warty, Kopli i rowu na terenach **WS**, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 6) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN, MN/ZZ** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) **MN/U, MN/U/ZZ** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - c) **RM/U** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) **2U** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów **P/O, U** i **U/ZZ** oraz ul. Poznańskiej (**1-5KD-Z**), na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
- 10) w zakresie rozwiązań, o których mowa w pkt 8, dopuszcza się: pełne ogrodzenia, ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń wysoką z elementami zieleni niskiej i krzewiastej, tworzącą formę „zielonej ściany” także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg;
- 11) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych i parkingów w obszarach stanowiących powierzchnie terenu biologicznie czynną.

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

- 1) ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 54-27/8, AZP 54-27/12, AZP 54-27/13, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
- 3) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) obiektów małej architektury, w szczególności służących do nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku;
- 2) tablic informacyjnych;
- 3) szyldów;
- 4) reklamy wyłącznie na terenach **U, U/ZZ, P/O, RM/U**.

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

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy;
- 2) zakaz rozbudowy i lokalizacji nowych budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) oczek wodnych, otwartych basenów,
 - d) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni nie większej niż 25 m² i wysokości do 4,0 m,
 - e) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach;
- 4) powierzchnię zabudowy do 5% powierzchni działki,
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,1,
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80% działki budowlanej;
- 7) budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m;
- 8) budynek gospodarczo-garażowy o wysokości do jednej kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 5,5 m;
- 9) z zastrzeżeniem §5 pkt 2 dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° w odcieniach ceglanych, czerwieni, szarości lub czarnej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na każdej działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit a,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) budynku mieszkalnego bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m², przy czym budynek może być wolno stojący lub przybudowany do innego budynku,

- c) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) 1 kondygnacji podziemnej,
 - e) oczek wodnych, otwartych basenów,
 - f) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni nie większej niż 25 m² i wysokości do 4,0 m,
 - g) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach;
- 3) na terenie **4MN/ZZ** zakaz lokalizacji parterów budynków poniżej rzędnej 58,6 m n.p.m.;
 - 4) powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,9,
 - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
 - 7) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz dla:
 - a) dachu płaskiego nie więcej niż 8,0 m,
 - b) dachu stromego nie więcej niż 10,0 m do kalenicy;
 - 8) budynki gospodarczo-garażowe o wysokości do jednej kondygnacji nadziemnych oraz dla:
 - a) dachu płaskiego nie więcej niż 3,5 m,
 - b) dachu stromego nie więcej niż 5,5 m do kalenicy;
 - 9) z zastrzeżeniem §5 pkt 2 dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° w odcieniach ceglanych, czerwieni, szarości lub czarnej;
 - 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U** oraz na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej położonym w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym symbolem **4MN/U/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku wolno stojącego mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej, z dopuszczeniem lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej wyłącznie dla:
 - budynku na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16,0 m,
 - budynku przylegającego całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem, że jego część leżąca w pasie o szerokości 3,0 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0 m², przy czym budynek może być wolno stojący lub przybudowany do innego budynku,

- b) 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) oczek wodnych, otwartych basenów,
 - d) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni nie większej niż 25,0 m² i wysokości do 4,0 m,
 - e) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - f) reklamy o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków;;
 - 3) na terenie **5MN/U** zakaz lokalizacji domów opieki społecznej, szpitali, zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 4) powierzchnię zabudowy do 35% powierzchni działki,
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,2 do 1,05,
 - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
 - 7) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz dla:
 - a) dachu płaskiego nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dachu stromego nie więcej niż 11,0 m do kalenicy;
 - 8) budynki gospodarczo-garażowe o wysokości do jednej kondygnacji nadziemnych oraz dla:
 - a) dachu płaskiego nie więcej niż 4,0 m,
 - b) dachu stromego nie więcej niż 6,0 m do kalenicy;
 - 9) z zastrzeżeniem §5 pkt 2 dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° w odcieniach ceglanych, czerwieni, szarości lub czarne;
 - 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.
4. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U i 4U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych wyłącznie w zakresie usług nieuciążliwych,
 - b) budynków wolno stojących,
 - c) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wbudowanego mieszkania o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego wolno stojącego o powierzchni zabudowy nie większej niż 100,0 m²,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych, otwartych basenów,
 - e) wiat,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - g) reklamy o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków;
 - 3) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
 - 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300,0 m²;
 - 5) powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
 - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
 - 8) z zastrzeżeniem §5 pkt 2 dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45° w odcieniach ceglanych, czerwieni, szarości lub czarne;
 - 9) wysokość:
 - a) budynku usługowego do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 11,0 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8,0 m,
 - c) wiat – nie większą niż 4,0 m;
 - 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dróg wewnętrznych, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej.
5. Na terenie zabudowy usługowej położonym w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym symbolem **5U/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
 - a) budynków lub budowli usługowych wolno stojących na każdej działce budowlanej,
 - b) usług nieuciążliwych,
 - c) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) budynku gospodarczo-garażowego,
 - b) wiat,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - e) reklamy o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków;
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300,0 m²,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) szpitali,
 - d) zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 4) powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,2 do 1,2,
 - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
 - 7) z zastrzeżeniem §5 pkt 2 dachy płaskie lub dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 20° w odcieniach ceglanych, czerwieni, szarości lub czarne;
 - 8) wysokość:
 - a) budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6,0 m,
 - c) budowli do 15,0 m,

- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dróg wewnętrznych, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej.
6. Na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **RM/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków i budowli gospodarczych, garaży,
 - c) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi albo w budynku o powierzchni zabudowy nie większej niż 100,0 m²,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) wiat,
 - d) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - e) reklamy o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków;
 - 3) powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,6,
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
 - 6) z zastrzeżeniem §5 pkt 2 dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° w odcieniach ceglanych, czerwieni, szarości lub czarnej oraz wyłącznie dla budynków gospodarczych i garaży dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
 - 7) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m,
 - c) budynków usługowych, garaży – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6,0 m,
 - d) wiat – nie większą niż 4,0 m,
 - e) budowli - nie większą niż 15,0 m;
 - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dróg wewnętrznych, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej.
7. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami, oznaczonym symbolem **P/O**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli produkcyjnych, składów, magazynów, budynków socjalnych i administracyjnych,
 - b) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) 1 kondygnacji podziemnej,

- b) wiat,
 - c) szyldów o powierzchni nie większej niż $1,0 \text{ m}^2$ na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach;
 - 3) powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,8,
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% działki budowlanej;
 - 6) z zastrzeżeniem §5 pkt 2 dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 30° w odcieniach ceglanych, czerwieni, szarości lub czarnej;
 - 7) wysokość:
 - a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m,
 - b) budowli – nie większą niż 8,0 m
 - c) wiat – nie większą niż 4,0 m;
 - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż $5000,0 \text{ m}^2$ przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.
8. Na terenach sportu i rekreacji położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: **1US/ZZ**, **2US/ZZ**, **3US/ZZ** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) urządzeń turystycznych i rekreacyjnych, w tym ławek, stołów piknikowych i podobnych,
 - c) ciągów pieszych lub rowerowych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plaży,
 - b) boisk plenerowych trawiastych lub plażowych,
 - c) budowli typu wiata,
 - d) przystani kajakowej,
 - e) obiektów tymczasowych, przenośnych w szczególności sanitariatów, kontenerów na sprzęt sportowy;
 - 4) zakaz lokalizacji budynków;
 - 5) wysokość obiektów budowlanych do 4,0 m;
 - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% działki budowlanej.
9. Na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **4US**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) urządzeń turystycznych, sportowych i rekreacyjnych, w tym placu zabaw, siłowni plenerowej, ławek, stołów piknikowych i podobnych,
 - c) nasadzeń zieleni ozdobnej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli typu pomnik, kapliczka, wiata,
 - b) ciągów pieszych lub rowerowych;
 - 3) wysokość obiektów budowlanych do 5,0 m;

- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej.
10. Na terenach zieleni naturalnej położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: **1ZO/ZZ**, **2ZO/ZZ**, **3ZO/ZZ**, **4ZO/ZZ**, **5ZO/ZZ** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zachowanie zieleni naturalnej, w tym łąk i zadrzewień o charakterze śródpolnym, krajobrazowym i nadwodnym;
 - 2) zagospodarowanie terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych,
 - 3) dopuszczenie:
 - a) zachowania rolniczego użytkowania terenu, z zastrzeżeniem pkt. 4 lit. a,
 - b) lokalizacji ciągów pieszych lub rowerowych;
 - 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków i budowli rolniczych,
 - b) miejsc składowania złomu, materiałów budowlanych, materiałów sypkich oraz mas ziemnych;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 90% działki budowlanej.
 11. Na terenach rolniczych lub zieleni naturalnej położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolem **R/ZO/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zachowanie zieleni naturalnej, w tym łąk i zadrzewień o charakterze śródpolnym, krajobrazowym i nadwodnym lub użytkowania rolniczego terenu, z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4 lit. a;
 - 2) zagospodarowanie terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych,
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) stawów o powierzchni do 1,0 ha i głębokości do 3,0 m;
 - 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków i budowli rolniczych,
 - b) miejsc składowania złomu, materiałów budowlanych, materiałów sypkich oraz mas ziemnych;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 90% działki budowlanej.
 12. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: **1WS/ZO/ZZ**, **2WS/ZO/ZZ**, **3WS/ZO/ZZ** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zachowanie istniejących wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki Warty, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
 - 2) zachowanie zieleni naturalnej, w tym łąk i zadrzewień o charakterze krajobrazowym i nadwodnym;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) ciągów pieszych lub rowerowych;
 - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 90% działki budowlanej.

13. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **1WS** i **2WS**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zachowanie istniejących wód powierzchniowych śródlądowych – rowu otwartego;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) przepustów,
 - b) urządzeń wodnych,
 - 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 90% działki budowlanej.
14. Na terenach dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolami: **1KD-Z**, **2KD-Z**, **3KD-Z**, **4KD-Z** i **5KD-Z** oraz na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej położonym w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym symbolem **6KD-Z/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
 - b) przeprawy promowej na rzece Warcie w ciągu drogi **6KD-Z/ZZ**, do czasu realizacji mostu,
 - c) zieleni przydrożnej.
15. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **6KD-D** oraz na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: **1KD-D/ZZ**, **5KD-D/ZZ**, **7KD-D/ZZ**, **8KD-D/ZZ** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ścieżek rowerowych,
 - b) zieleni przydrożnej,
 - c) miejsc parkingowych.
16. Na terenie publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem **3KDx** oraz publicznych ciągów pieszo-rowerowych położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami **1KDx/ZZ** i **2KDx/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację infrastruktury drogowej dla ruchu pieszego lub rowerowego;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji zieleni przydrożnej.
17. Na terenach dróg wewnętrznych położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami **1KDW/ZZ** i **2KDW/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji zieleni przydrożnej.
18. Na terenie parkingu położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego symbolem **KDP/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację parkingu oraz infrastruktury drogowej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji budynku portierni lub ochrony o dachu płaskim i wysokości do 4,0 m;
 - 3) powierzchnię zabudowy do 1% powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 20,0 m²;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,01,
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% działki budowlanej.
19. Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami **1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) chodnika lub ścieżki rowerowej,
 - b) zieleni.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **MN/ZZ, MN/U/ZZ, U/ZZ, US/ZZ, ZO/ZZ, R/ZO/ZZ, WS/ZO/ZZ, 6KD-Z/ZZ, KD-D/ZZ, KDx/ZZ, KDW/ZZ** i **KDP/ZZ** zgodnie z rysunkiem planu wskazuje się:
 - a) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - b) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **MN/ZZ, MN/U/ZZ, U/ZZ, US/ZZ, ZO/ZZ, R/ZO/ZZ, WS/ZO/ZZ, 6KD-Z/ZZ, KD-D/ZZ, KDx/ZZ, KDW/ZZ, KDP/ZZ** oraz na terenach **RM/U, 1MN/U, 2MN, 3MN** i **6KD-D**, zgodnie z rysunkiem planu wskazuje się zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- 3) na obszarach o których mowa w pkt 1 i 2 obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie terenów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;

- 5) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:
- a) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych;
 - b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20,0 m, przy czym dopuszcza się mniejszą szerokość frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 60° - 120°.

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

- 1) zachowanie:
 - a) oznaczonych na rysunku planu pasów technologicznych linii:
 - NN 220kV o szerokości 35 m,
 - WN 110kV o szerokości 20 m,
 - b) stref ochronnych od osi przewodu napowietrznych linii elektroenergetycznych na każdą stronę dla linii:
 - SN 15kV o szerokości 7,5 m,
 - nn 0,4kV o szerokości 3,5 m;
- 2) w pasach technologicznych i strefach ochronnych, o których mowa w pkt 1 obowiązuje:
 - a) dla linii 220kV i 110kV zakaz lokalizacji:
 - obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w tym: budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej,
 - budowli, takich jak maszty oraz budowli zagrożonych wybuchem,
 - miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością, w tym: działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
 - zadrzewień pod liniami, przy czym wzdłuż linii 220kV zakaz dotyczy pasa terenu o szerokości po 16,5 m w obu kierunkach od osi linii;
 - b) dla linii 15kV i 0,4kV:

- zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi i budowli, takich jak maszty oraz budowli zagrożonych wybuchem,
- zakaz lokalizacji zadrzewień pod liniami;
- 3) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasów technologicznych i stref ochronnych, o których mowa w pkt 1, oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii przy spełnieniu przepisów odrębnych;
- 4) ze względu na położenie obszaru objętego planem w strefie ochronnej od kompleksu wojskowego K-7887 nakaz uzgodnienia z właściwym organem wojskowym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 24,0 m n. p. t.;
- 5) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska Poznań – Krzesiny obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 127 m n. p. m.;
- 6) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczemu lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem lotniczym zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 8) nakazuje się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, przy czym przy przebudowie systemu melioracyjnego należy zapewnić rozwiązania zastępcze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) następujące klasy dróg publicznych:
 - a) drogi klasy zbiorczej, oznaczone symbolami **KD-Z** i **KD-Z/ZZ**;
 - b) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **KD-D** i **KD-D/ZZ**;
 - 2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminnym i ponadlokalnym w szczególności poprzez drogi **KD-Z** i **KD-Z/ZZ**;
 - 3) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne,
 - 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdż i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wydzielonych dróg wewnętrznych, przy czym ustala się:
 - zachowanie szerokości nie mniejszej niż 8,0 m,
 - kształtowanie dróg jako przelotowych lub w przypadku projektowania drogi nieprzelotowej zakończenie drogi placem do zawracania pojazdów o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,
 - projektowanie ścież narożnych nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - odległość zabudowy od granicy pasa drogi nie mniejszą niż 6,0 m.
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
- 1) w obrębie poszczególnych terenów zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych,

- c) 4 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
- d) 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych na terenie P/O;
- 2) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych;
- 3) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych;
- 4) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej,
 - 2) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
 - 3) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, oraz ich rozbudowę i przebudowę, w szczególności w przypadku, gdy kolidują z planowaną inwestycją.
3. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się rozbudowę sieci, docelowo w układzie pierścieniowym.
4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
- 1) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 2) dopuszczenie, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszczenia się lokalizację przepompowni ścieków, w tym wydzielanie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35,0 m².
5. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów oraz terenów zabudowy do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2 -5;
 - 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy położonych przy ul. Poznańskiej, w szczególności: **1MN/U, 2MN/U, 6MN/U, KDP/ZZ, RM/U, P/O, 1U, 3U, 4U, 5U/ZZ 4US**, poza pasem drogi powiatowej nr 2460P, z wyłączeniem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z inwestycji gminnych;
 - 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych;

- 4) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów powierzchniowo wzdłuż ulic i dalej do odbiornika naturalnego (rzeka Warta);
- 5) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.
7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
 - 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW, montowanych na dachach budynków lub wiat;
 - 2) zachowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych przesyłowych NN 220kV, przy czym dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii, w tym budowę linii 2x400kV;
 - 3) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej w wykonaniu podziemnym, kablowym;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolno stojących;
 - 5) dla lokalizacji stacji małogabarytowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35,0 m²,
 - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
 - c) dach płaski,
 - d) powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5,
 - f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
 - 7) dopuszczenie wykonania oświetlenia ulicznego w pasach drogowych.
8. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
 - 1) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
 - 2) na terenach **MN, MN/ZZ, MN/U i MN/U/ZZ** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

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

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

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

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2016
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia 2016r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury

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

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

- 1) od strony zachodniej z północnej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ulicy Starołęckiej, obok strumienia Czapnica w Poznaniu, przyjętym uchwałą nr XXVII/352/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 28 lutego 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Wielopolskiego, poz. 3745);
- 2) od strony południowej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla południowo – zachodnich terenów wsi Czapury, przyjętym uchwałą nr LII/355/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 listopada 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r., poz. 388).

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

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.). W trakcie ww. procedury Burmistrz Gminy Mosina wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu, Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu najpierw o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko, a następnie o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzonej prognozy.

Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny opinią sanitarną z dnia 2.08.2016 r. nr Dn-NS.9012.1112 zaopiniował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. WPWIS wskazał, że założenia projektu planu mogą spowodować wystąpienie negatywnych oddziaływań na zdrowie ludzi, z uwagi na

wyznaczenie terenu o funkcji produkcyjnej, związanej z gospodarowaniem odpadami (P/O). Dla tego terenu w ustaleniach planu wskazano zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenu P/O na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, a w zakresie dopuszczalnych rozwiązań przewiduje się: pełne ogrodzenia, ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleni wysoką z elementami zieleni niskiej i krzewiastej, tworzącą formę „zielonej ściany”. Dopuszczono też ogrodzenia pełne o wysokości do 3,0 m.

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

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

W związku z powyższym zarówno prognoza oddziaływania na środowisko jak i projekt planu miejscowego zostały skorygowane i uzupełnione zgodnie z w/w uwagami oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że większa część terenu jest już zainwestowana zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudową usługową. Wzdłuż rzeki Warty i rzeki Kopel występują tereny zieleni otwartej, częściowo użytkowane rolniczo. Obszar objęty planem miejscowym położony jest częściowo w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz w całości w od kompleksu wojskowego K-7887 oraz w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska Poznań-Krzesiny. W toku analizy stwierdzono, że występująca szata roślinna nie wyróżnia się występowaniem rzadkich, wiekowych czy zagrożonych gatunków drzew i krzewów. Ze względu na znaczny stopień zainwestowania oddziaływanie na różnorodność biologiczną, faunę i florę będzie niewielkie, a zmiany użytkowania terenu zajdą na niewielkim obszarze. W odniesieniu do zanieczyszczenia powietrza istnieje ryzyko zwiększania źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza, przy jednoczesnym zachowaniu standardów jakości powietrza i przy zapisach planu miejscowego zapobiegających pogorszeniu klimatu lokalnego. Zagrożeniem dla wód są nowe źródła ścieków bytowych oraz ścieki z wód opadowych i roztopowych z ewentualnych utwardzonych terenów dojazdów, dróg i innych powierzchni zanieczyszczonych. Jednocześnie plan miejscowy nakłada obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, a także zastosowanie rozwiązań chroniących środowisko oraz wody podziemne i powierzchniowe. Należy również zauważyć, że na etapie sporządzania projektu planu

miejscowego nie stwierdzono konieczności badania rozwiązań alternatywnych w zakresie przeznaczenie poszczególnych terenów oraz lokalizacji ciągów komunikacyjnych.

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

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia do dnia ..., z dyskusją publiczną w dniu oraz możliwością składania uwag do dnia, Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do uchwały.

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

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

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

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o łącznej powierzchni 50,8 ha, zlokalizowany w północno-zachodniej części gminy Mosina, we wsi Czapury pomiędzy ulicą Poznańską, rzeką Wartą i rzeką Koplą na styku z granicą administracyjną miasta Poznania i miasta Luboń. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- 3) tereny zabudowy usługowej,
- 4) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych lub zabudowy usługowej,
- 5) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej-gospodarowanie odpadami,
- 6) teren sportu i rekreacji,
- 7) tereny zieleni naturalnej,
- 8) tereny rolnicze lub zieleni naturalnej,
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni naturalnej,
- 11) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 13) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego,
- 14) tereny dróg wewnętrznych,
- 15) teren parkingu.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, przyjętym uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r. dla obszaru opracowania planu miejscowego wyznaczone zostały kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (B1_R);
- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej do adaptacji (B1_R*);
- tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej do adaptacji (B1_G*);
- drogi 14KD-G i 27KD-Z,
- linie elektroenergetyczne wysokich napięć,
- tereny wód powierzchniowych (rz. Warta i Rz. Kopel) z terenami łączników ekologicznych.

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

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

Celem opracowania niniejszego planu jest uregulowanie obsługi komunikacyjnej obszaru, zwłaszcza w zakresie parametrów dróg publicznych.

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

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

Zaplanowanie terenów zieleni naturalnej, sportu i rekreacji, zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały. Dodatkowo w planie wyznaczono pasy technologiczne i strefy ochronne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych z ograniczeniami w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu. Na rysunku planu wyznaczono również zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią raz na 10 lat (p=1%) i raz na 100 lat (p=10%) oraz zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo

wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$). Dla obszarów zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu oraz przepisy prawa wodnego.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-rowerowych, wód publicznych i zieleni naturalnej (WS/ZO). Natomiast grunty prywatne przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, usługową, zabudowy zagrodowej z usługami oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami. Tereny prywatne położone w zasięgu wyznaczonego w studium łącznika ekologicznego przeznaczono pod zielen naturalna lub tereny rolnicze oraz tereny sportu i rekreacji. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego rozważono wszystkie wnioski zarówno osób prywatnych jak i organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego. To samo dotyczy uwag złożonych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W obszarze objętym planem wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy) ze względu na położenie obszaru objętego planem. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w strefie ochronnej od kompleksu wojskowego K-7887 w planie wprowadzono nakaz uzgodnienia z właściwym organem wojskowym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 24,0 m n. p. t. Natomiast ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska Poznań – Krzesiny ustalono ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 127 m n. p. m.

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

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

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub usługowymi wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur

przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Obszar obsługuje indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest również obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową nr 527, której trasa przebiega w ulicy Poznańskiej, a przystanki zlokalizowane są w granicy planu. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy). Istniejące ulice oraz wyznaczone publiczne ciągi komunikacyjne stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją zabudowy o takim samym przeznaczeniu na wydzielonych już działkach budowlanych.

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

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

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

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

-wpływ z opłaty adiacenckiej;

-wpływ z podatku od czynności cywilno – prawnych;

-wpływ z opłaty planistycznej;

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

-koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej;

-koszty założenia i utrzymania terenów sportu i rekreacji.

Nie przewiduje się wpływów ze sprzedaży terenów gminnych

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

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

Uwaga. Obszary wykropkowane będą uzupełniane w trakcie trwającej procedury planistycznej