

UZASADNIENIE

Uchwałą nr XVI/91/11 z dnia 2 września 2011 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy usługowej w zieleni w Krosinku, ograniczonych od północnego zachodu Kanałem Mosińskim oraz od północy ulicą Lipową w Krosinku.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, przyjętym uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010r. obszar objęty planem usytuowany jest na terenach, na których zostały wyznaczone tereny zabudowy usługowej w zieleni, oznaczone symbolem F1_UZ2. W myśl ustaleń studium na tym obszarze 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 m² i powinna być realizowana proporcjonalnie do powierzchni działek budowlanych lub zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na tym obszarze dopuszcza się lokalizację lokali handlowych o powierzchni do 100 m² oraz ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy wzdłuż cieków o szerokości 25 m od górnej krawędzi skarpy po obu stronach cieku.

Celem opracowania niniejszego planu miejscowego jest uregulowanie zasad i warunków zabudowy dla istniejącej oraz potencjalnej zabudowy usługowej z uwzględnieniem konieczności zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej oraz położenia przy Kanale Mosińskim oraz Kanale Olszynka.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Procedura sporządzania projektu planu przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn.zm.). W toku w/w procedury planistycznej Burmistrz Gminy Mosina trzykrotnie 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 środowisku (Dz.U. z 2016r., poz. 353 z późn.zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu najpierw o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko, a następnie o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzonej prognozy.

Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny opinią sanitarną nr DN-NS.9012.5.57.2013 z dnia 30 stycznia 2013 r., nr DN-NS.9012.936.2014 z dnia 4 sierpnia 2014 r. oraz nr DN-NS.9012.1750.2016 z dnia 5 grudnia 2016 r. zaopiniował projekt przedmiotowego planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu postanowieniem nr NS-52/3-127(4)/14 z dnia 5 sierpnia 2014 r. oraz nr NS-52/3-310/16 z dnia 5 grudnia 2016 r. uzgodnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu opinią z dnia 14 lutego 2013 r. nr WOO-III.410.52.2013.JM, opinią z dnia 18 sierpnia 2014 r. nr WOO-III.410.414.2014.JM.1 oraz opinią z dnia nr WOO-III.410.836.2016.JM.2 przedstawił swoje uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Ostatecznie uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu dotyczyły:

- a) konieczności weryfikacji występowania na terenie objętym projektem planu miejscowego gatunków chronionych i tym samym weryfikacji zapisów projektu planu miejscowego w tym zakresie;

- b) weryfikacji, czy realizacja ustaleń projektu planu miejscowego może spowodować nieosiągnięcie celów środowiskowych zawartych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”;
- c) przedstawienia propozycji dotyczące częstotliwości przeprowadzania analizy skutków realizacji postanowień projektu planu;
- d) przedstawienia aktualnych wyników oceny jakości powietrza z uwzględnieniem kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia oraz z uwzględnieniem kryteriów określonych w celu ochrony roślin;
- e) konieczności wpływu planowanych stawów, oczek wodnych, budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych na środowisko wraz z przedstawieniem rozwiązań mających na celu zapobieganie i ograniczenie ewentualnych negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem ww inwestycji;
- f) konieczności zweryfikowania zapisów planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu na poszczególnych terenach, biorąc pod uwagę dopuszczone planem miejscowym funkcje;
- g) ujednoczenia zapisów dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych w projekcie planu miejscowego oraz prognozie oddziaływania na środowisko;
- h) aktualności danych dotyczących jakości wód podziemnych;
- i) rozwinięcia rozdziału dotyczącego streszczenia prognozy oddziaływania na środowisko w języku niespecjalistycznym.

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.

Ze sporządzonej i uzupełnionej prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że obszarze objętym projektem planu nie zaobserwowano żadnych istotnych problemów ochrony środowiska. Przedmiotowy obszar położony jest poza granicami jakiegokolwiek formy ochrony przyrody tj. obszarów Natura 2000 i Rogalińskiego Parku Krajobrazowego (560-670 m) oraz Wielkopolskiego Parku Narodowego wraz z jego otuliną (granica przebiega na Kanale Mosińskim). Przedmiotowy plan miejscowy wyznacza jednorodny kierunek rozwoju przestrzennego tego fragmentu Gminy Mosina. Nie ulega wątpliwości, że realizacja ustaleń przedmiotowego planu miejscowego spowoduje zmianę krajobrazu z otwartego (pól uprawnych i łąk) na zamknięty (zurbanizowany). Nadmiernej urbanizacji ma zapobiegać między innymi konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnych (50% powierzchni działki). W projekcie planu ustalono rozwiązania zapobiegające i ograniczające negatywne oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz dokonano właściwego wyboru rozwiązań alternatywnych.

W toku procedury planistycznej 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 w następujących terminach:

- 1) od dnia 6 czerwca 2013 r. do dnia 1 lipca 2013 r., z dyskusją publiczną w dniu 17 czerwca 2013 r., oraz terminem składania uwag do dnia 19 lipca 2013 r.;
- 2) od dnia 30 października 2013 r. do dnia 22 listopada 2013 r., z dyskusją publiczną w dniu 4 listopada 2013 r. oraz terminem składania uwag do dnia 9 grudnia 2013 r.;
- 3) od dnia 15 kwietnia 2015 r. do dnia 7 maja 2015 r., z dyskusją publiczną w dniu 4 maja 2015 r. oraz terminem składania uwag do dnia 22 maja 2015 r.

Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

W dniu 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r., poz. 1777 z późn.zm.),. Przedmiotowa ustawa poprzez art. 41 wprowadziła istotne zmiany do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. W przypadku planów miejscowych wprowadzone zmiany dotyczyły konieczności sporządzania uzasadnienia do projektu planu miejscowego, na etapie sporządzania projektu, a zatem przed etapem opiniowania i uzgadniania oraz etapem wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Przedmiotowa ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji nie zawierała żadnych przepisów przejściowych. Stąd też należało ją zastosować do wszystkich planów miejscowych będących w trakcie sporządzania. Wprowadzone zmiany nie tylko wymogły sporządzenie uzasadnienia do projektu planu miejscowego, ale także ściśle określiły zakres tego uzasadnienia. W toku ponowionej procedury planistycznej Gmina Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w Mosinie na posiedzeniu w dniu 23 lutego 2017 r. negatywnie zaopiniowała projekt przedmiotowego planu miejscowego (trzema głosami przeciw i jednym głosem za), podnosząc, iż dla takiej inwestycji niezbędna jest analiza krajobrazowa wpływu inwestycji na otoczenie wraz z wykonaniem trójwymiarowej prezentacji np. makiety.

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

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w 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.

Stąd też odnosząc się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje teren o powierzchni 27,6330 ha położony w Krosinku. 92,45 % terenu stanowi własność osób prywatnych, w tym 67,65% jednej osoby. Pozostałe grunty tj. 7,55 % powierzchni terenu objętego projektem planu stanowią własność Gminy (drogi) i własność Skarbu Państwa (Kanał Olszynka i Kanał Mosiński). Przedmiotowy teren jest w większości niezabudowany: zabudowa zlokalizowana jest na działce o nr ewid. 280/12 obręb Krosinko, gdzie zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa – agroturystyka. Najwyższym obiektem budowlanym na tej działce jest 16 metrowy wigwam (drewniany budynek zadaszania, miejsce imprez biesiadnych).

Ustalenia projektu planu miejscowego wynikają z przywołanych już ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina. W toku procedury planistycznej w wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski organów i instytucji. Poza terminem składania wniosków wpłynęły wnioski od właściciela posiadającego największy udział terenów. Wnioski te dotyczyły realizacji na tym obszarze:

-zespołu rekreacyjno – sportowego (miasteczko country z zespołem hippicznym, obiektem widowiskowym, linią dylżansu, linią kolejki wąskotorowej, sztuczną rzeką do spływu kanou, zaplecze hotelowe z własnym ośrodkiem sportowo – rekreacyjnym, przystań kajakowa u zbiegu Kanału Olszynki i Kanału Mosińskiego, obiekty usługowe i infrastruktura związana z obsługą turystów, budynki służące funkcji agroturystycznej);

-realizacji na tym obszarze zabudowy usługowej, hotelu o wysokości 37 m, w którym na 10 kondygnacji zlokalizowana ma być oszklona kawiarnia oraz restauracja obrotowa, stanowiących również część widokową, na wzór hotelu Arka w Kołobrzegu lub Aleksander Plac w Berlinie z pozostałą częścią do 17 m (4 kondygnacje) i niższe.

W oparciu o złożone wnioski oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, Burmistrz Gminy Mosina sporządził projekt planu miejscowego. W sporządzonym projekcie planu miejscowego ustalono dla tego terenu funkcję zabudowy: tereny zabudowy usługowej o maksymalnym powierzchni zabudowy 10% powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy od 0,01 do 0,30, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 50%, maksymalnej wysokości zabudowy usługowej 15 m do najwyższego punktu połączenia

dachowej, przy czym dopuszczono zwiększenie wysokości do 17 m w strefie lokalizacji dominanty, powierzchni dominanty wynoszącej nie więcej niż 400 m² po obrysie. Przedmiotowy projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi instytucjami oraz organami, a następnie wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu oraz składania uwag wpłynęło 14 uwag, z czego 2 złożone zostały przez właścicieli nieruchomości objętych planem, a pozostałe 12 zarówno przez mieszkańców Gminy Mosina jak i mieszkańców innych gmin. Przedmiotowe uwagi dotyczyły:

- dopuszczenia lokalizacji dominanty przestrzennej na całym obszarze, ograniczonym tylko liniami zabudowy;
- dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy usługowej do 45 m do najwyższego punktu połączenia dachowej w strefie lokalizacji dominanty urbanistycznej;
- zwiększenie powierzchni dominanty przestrzennej do 600 m² po obrysie ścian zewnętrznych, o maksymalnej wysokości 5 m, liczonej od górnej powierzchni górnej bryły budynku;
- wysokości ogrodzeń od strony dróg;
- dopuszczenie lokalizacji mostu lub mostów na Kanale Olszynka w zależności od potrzeb i zagospodarowania terenu;
- wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej;
- zastosowania szczelnego systemu kanalizacji deszczowej odbierającego wody opadowe i roztopowe z terenów parkingów, placów i dróg dojazdowych i odprowadzającego te wody do zewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej, w tym zastosowanie powierzchni szczelnej na terenie dróg, placów i parkingów;
- wprowadzanie zapisów o maksymalnej powierzchni zabudowy 10% powierzchni terenu i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni terenu objętego projektem planu;
- ustalenia gabarytów obiektów, w tym określenia maksymalnej powierzchni jednego obiektu przestrzennego mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych dla obiektu innego niż dominanta;
- określenia usytuowania obiektów względem dróg i innych terenów publicznie dostępnych, a także granic przyległych nieruchomości;
- zachowania istniejącego Kanału Olszynka bez możliwości przesuwania jego koryta, ale z możliwością przebudowy;
- wtórne zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachowych z dopuszczeniem odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej;
- weryfikacji położenia terenu na obszarach bezpośrednio zagrożonych powodzią;
- konieczności uwzględniania w projekcie planu miejscowego ochrony przeciwpowodziowej obszaru
- ograniczenie zabudowy do 3 kondygnacji i dopasowanie ich do skali okolicy (obecne zapisy umożliwiają zabudowę 2,5ha);
- zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy (obecne zapisy umożliwiają zabudowę 2,5ha, przy średnio 5 kondygnacjach otrzymuje się 12,5 ha powierzchni użytkowej pod usługi);
- wprowadzenie obowiązku, a nie dopuszczenia realizacji zieleni izolacyjnej;
- dopuszczenia możliwości elementów rekreacyjnych ogólnodostępnych takich jak kort, boisko, plac zabaw, ciągi piesze wzdłuż kanałów;
- określenie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem w kontekście układu komunikacyjnego istniejącego wokół, w tym przeprawy mostowej przez Kanał Mosiński – ograniczenie generowania ruchu komunikacyjnego dla sąsiednich terenów;
- zmniejszenie intensywności zabudowy w celu ograniczenia generatorów ruchu transportowego;
- ograniczenie powierzchni zabudowy, wysokości obiektu i ilości kondygnacji maksymalnie do 3, w kontekście ograniczenia procentowego udziału powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz możliwości scalania i podziału terenu objętego planem;
- sprecyzowanie gabarytów obiektów poprzez: podanie szerokości elewacji frontowych oraz kształtów dachów, w tym sporządzenie projektu koncepcyjnego dla planowanej inwestycji;

- odległości planowanych budynków od granic sąsiednich działek w kontekście ich przesłania;
- zapewnienia odpowiedniej infrastruktury drogowej poza obszarem objętym projektem planu, celem obsługi terenu objętego projektem;
- doprecyzowanie zapisów dotyczących zakresu dopuszczonych usług wraz z ograniczeniem powierzchni przeznaczonych pod poszczególne funkcje o zróżnicowanej uciążliwości;
- wpływ powierzchni zabudowy oraz powierzchni utwardzonych przeznaczonych na parkingi na warunki gruntowo – wodne;
- przedstawienie koncepcyjnych założeń inwestycyjnych dla tego terenu;
- wskazanie uzasadnienia dla lokalizacji dominanty przestrzennej;
- uwzględnienie w projekcie planu założenia urbanistycznego, uzasadniającego możliwości dojazdów, obsługi komunikacyjnej, dróg wewnętrznych, zabudowy, zieleni oraz placów reprezentacyjnych;
- ustalenie parametrów nowej zabudowy bez poszanowania wielokrotnie mniejszej zabudowy jednorodzinnej – naruszenie zasad ładu przestrzennego;
- oddziaływanie planowanych obiektów, niedopasowanych do otoczenia poza teren objęty inwestycją – nieprawidłowo wyznaczone linie zabudowy 10 i 15 m od sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- parametry zabudowy znacznie przekraczające parametry zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie;
- definicja wysokości zabudowy wprowadzona w słowniczku uchwały umożliwi realizację budynku o wysokości wyższej niż 12, 15 czy 17m, w zależności od tego, gdzie znajdować się będzie najniżej położone wejście do budynku lub najniższej położona część pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- wprowadzenie do projektu uchwały definicji wysokości budynku wraz ze wskazaniem czemu ma służyć, wynikającą z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – uniknięcie niespójności projektu plany między definicją wysokości zabudowy, a określeniem wysokości budynku do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- ograniczenie wysokości zabudowy do 12 m w kontekście zapisów prognozy oddziaływania na środowisko, z której wynika między innymi, że: celem prognozy jest dostosowanie funkcji, struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przestrzennych i przyrodniczych tego fragmentu Gminy, lokalizacja nowych budynków 12, 15 i 17 m, stanowiących nowe bariery, wpłynie na pogorszenie warunków napowietrzania i przewietrzania obszaru, obaw dotyczących wyrównania warunków termiczno – wilgotnościowych, ograniczenia w planie negatywnego wpływu na jakość życia mieszkańców terenów sąsiednich, a okresowym dyskomfortem związanym z pracami budowlanymi związanymi z realizacją nowych obiektów;
- wyeliminowanie dominant, które nie stanowią akcentów architektoniczno – urbanistycznych, ale są punktem wyjścia do kolejnych kondygnacji;
- określenie wysokości zabudowy do górnej krawędzi dachu poprzez określenie maksymalnej rzędnej względem poziomu morza;
- odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowo – wschodniej na odległość 50 - 70 m;
- zbyt wysokiego procentu zabudowy w stosunku do skali zabudowy Mosiny i Krosinka;
- ograniczenia wysokości zabudowy do 3 kondygnacji;
- uwzględnienie w projekcie planu pola inwestycyjnego oraz wyznaczenie kwartałów zabudowy i sposobu obsługi komunikacyjnej na załączniku graficznym, aby uniknąć sytuacji, w której inwestor zabuduje w zwartej lokalizacji 10%, po czym podzieli grunty i sprzeda część niezabudowaną, którą także będzie można zabudować w 10%;

- uszczergówanie zapisów dotyczących gospodarowania wodami opadowymi, roztopowymi i gruntowymi w kontekście planowanych powierzchni utwardzonych, a także charakteru gruntu na jakim ma być realizowana inwestycja;
- ustalenie, a nie dopuszczenie zieleni izolacyjnej na styku różnych funkcji, w tym układem drogowym;
- doprecyzowania definicji powierzchni biologicznie czynnej, w tym określenie powierzchni zieleni;
- konieczności uzyskania akceptacji Urzędu Miejskiego w Mosinie koncepcji projektowanej zabudowy;
- zwiększenie linii zabudowy względem działek mieszkalnych, celem umożliwienia ich nasłonecznienia;
- uszczergówanie sposobu realizacji funkcji hotelowej i usługowej;
- określenia zasad realizacji obsługi komunikacyjnej, w tym dojeżdż i dojazdów;
- zmniejszenie procentu zabudowy;
- określenie procentu zieleni;
- odsunięcie linii zabudowy od terenów zabudowy mieszkaniowej;
- ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji i dopasowanie ich do skali miasteczka;
- zmniejszenie procentu zabudowy i ograniczenie możliwości zabudowy;
- zlikwidowania drogi wewnętrznej 2KDW;
- ustalenia linii zabudowy wzdłuż granic prawa własności, stref lokalizacji dominanty urbanistycznej aby poprzez zabudowę terenu należącego do jednego właściciela nie ograniczać możliwości zabudowy terenu należącego do innego właściciela;
- ograniczenie usytuowania dominanty urbanistycznej w sposób oddziałujący na tereny sąsiednie – ograniczenie dostępu do naturalnego oświetlenia i jej odsunięcie o co najmniej 25 m od granic nieruchomości;
- wyznaczenie linii zabudowy dla obszarów o różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy, a jednym przeznaczeniu, w odległości 25 m od granic nieruchomości;
- określenie rodzajów zabudowy usługowej;
- usunięcie z projektu planu miejscowego lokalizacji dominanty przestrzennej
- ograniczenie zabudowy do 9 m z dopuszczeniem 12 m dla terenów obiektów sportu, jeżeli wynika to odrębnych przepisów lub norm lub jest niezbędne dla jego funkcjonowania;
- uzależnienia liczby miejsc postojowych od liczby osób mogących jednocześnie skorzystać z obiektu;
- ustalenie minimalnych oraz maksymalnych progów wykorzystania powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie nieczynnej dla hotelarstwa i gastronomi, sportu i rekreacji, turystyki i agroturystyki;
- ograniczenie lokalizacji na terenach sąsiadujących bezpośrednio z terenami mieszkaniowymi usług uciążliwych z punktu widzenia hałasu;
- włączenie w zakres inwestycji budowy drogi dojazdowej tj. obwodnicy z przeprawą mostową;
- wykonanie ekspertyz uciążliwości hałasu dla planowanej inwestycji;
- ograniczenie zapisu o intensywności zabudowy lub uwarunkowanie jej zapisem o partycypacji w kosztach realizacji infrastruktury drogowej;

Jak wynika z powyższego uwagi dotyczyły przede wszystkim:

- gabarytów, w tym wysokości, skali i usytuowania planowanych obiektów;
- funkcji planowanych obiektów;
- obsługi planowanych obiektów z punktu widzenia komunikacji oraz infrastruktury tj. między innymi zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- ochrony sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami związanymi z realizacją obiektów.

W związku z rozpatrzeniem uwag i uwzględnieniem części z nich projekt planu został zmieniony. W nowym projekcie planu miejscowego zrezygnowano z dominanty przestrzennej, a wysokość budynków ustalono na 12 m do najwyższego punktu połączenia dachowej, ale nie więcej niż 75,0 m.n.p.m., określono maksymalną powierzchnię jednego budynku wolnostojącego 5000 m²,

wprowadzono teren zieleni izolacyjnej (ZI) o szerokości 15 m od terenów zabudowy mieszkaniowej i tym samym odsunięto linię zabudowy o 25 m od granic opracowania projektu planu miejscowego. W trakcie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu oraz składania uwag wpłynęło 7 uwag, z czego 2 złożone zostały przez właścicieli nieruchomości objętych planem, a pozostałe 5 zarówno przez mieszkańców Gminy Mosina jak i mieszkańców innych gmin. Przedmiotowe uwagi dotyczyły:

- zwiększenia wysokości zabudowy do 15 m;
- dopuszczenie na terenie 2U/ZP lokalizacji jednego budynku o wysokości 45,0 m , w najwyższym punkcie połączenia dachowej, w tym dominanta przestrzennej, posadowionej w jego bryle i przeznaczonej pod usługi ogólnodostępne;
- dopuszczenie dominanta mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych nie większą niż 600 m², przy wysokości 6 liczonej od głównej bryły budynku;
- wprowadzenia definicji przestrzennej dominanta urbanistycznej;
- zmniejszenia wysokości obiektów do 10 m na 3 U/ZP i 4U/ZP, 12 m na 1U/ZP i 2U/ZP oraz ograniczenia intensywności zabudowy do 0,01-0,02;
- doprecyzowania zapisów dotyczących pokrycia dachów;
- przeznaczenie terenów biologicznie czynnych oraz terenów zieleni izolacyjnej w całości pod tereny umożliwiające stałą naturalną roślinność;
- wskazania sposobu podczyszczania wód opadowych i roztopowych z parkingów, placów o nawierzchni asfaltowej, lub też wykluczenie takiej nawierzchni;
- wykluczenie możliwości odprowadzania wód z terenów dróg do rowów i drenokolektorów bez zastrzeżenia konieczności ich podczyszczania;
- określenia realizacji funkcji hotelowej i usługowej;
- doprecyzowania prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie wskazania walorów przyrodniczo – krajobrazowych, zapewnienia infrastruktury technicznej i drogowej; wpływu wysokich budynków na przewietrzanie obszaru, wpływ na zanieczyszczenia oraz klimat akustyczny; tereny powodziowe, zamknięcia oddziaływania w granicach nieruchomości;
- ograniczenia wysokości obiektu i ilości kondygnacji do maksymalnie 3 tj. do 11,0 m;
- obsługi komunikacyjnej terenu objętego projektem planu miejscowego o układ komunikacyjny znajdujący się poza tym obszarem;
- wpływu zabudowy i powierzchni utwardzonych przeznaczonych pod parkingi oraz drogi na warunki gruntowo – wodne;
- przedstawienie koncepcyjnych założeń inwestycyjnych;
- wykonanie założenia urbanistycznego na podstawie koncepcji architektoniczno – urbanistycznej, ukazującej dojazd, obsługę komunikacyjną, drogi wewnętrzne, zieleni oraz place reprezentacyjne;
- usunięcia drogi 2KDW;

Z powyższego wynika, że uwagi złożone podczas drugiego wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dotyczyły:

- gabarytów, w tym wysokości, skali planowanych obiektów;
- funkcji planowanych obiektów;
- obsługi planowanych obiektów z punktu widzenia komunikacji oraz infrastruktury tj. między innymi zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;

W związku z ponownym wyłożeniem projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz rozpatrzeniem uwag i uwzględnieniem części z nich projekt planu został zmieniony. W wyniku wprowadzonych zmian nastąpiła konieczność ponowienia procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego. Ostatecznie wprowadzone zmiany dotyczyły: wprowadzenia dominanta na terenie 2U/ZP w miejscu określonym na rysunku planu o wysokości nie większej niż 108 m n.p.m do najwyższego punktu połączenia dachowej oraz powierzchni w rzucie poziomym dla każdej kondygnacji nie większej niż 1500 m², zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy od

0,01 do 0,5 oraz dopuszczenia lokalizacji kondygnacji podziemnych pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych. W trakcie trzeciego wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 15 uwag, w całości złożonych przez osoby nie będącą właścicielami nieruchomości objętych projektem planu miejscowego, ale będących zarówno mieszkańcami Gminy jak i właścicielami nieruchomości położonych w sąsiedztwie. Przedmiotowe uwagi dotyczyły:

- dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych powinno być warunkowane nie tylko brakiem wpływu na ilość wód podziemnych, ale także na zachowanie niezmiennych stosunków gruntowo – wodnych;
- brak uzasadnienia dla lokalizacji dominanty urbanistycznej we wskazanym miejscu, brak analiz panoramicznych;
- określenie maksymalnego udziału powierzchni handlowych w całości inwestycji;
- ustalonej maksymalnej powierzchni zabudowy i obsługi komunikacyjnej terenu system dróg znajdujących się poza obszarem opracowania projektu planu miejscowego;
- zwiększonej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5, generującej zwiększony ruch komunikacyjny w okolicy;
- ograniczenia wysokości zabudowy do 10,0 m, wprowadzenia szerszego pasa zieleni izolacyjnego i przeanalizowania ustaleń projektu planu miejscowego w kontekście możliwości wydawania w sąsiedztwie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- wpływ dominanty o wysokości 45,0 i powierzchni 1500 m² po obrysie ścian zewnętrznych na stan środowiska, przewietrzanie okolicy, strukturę terenów podmiejskich;
- zdefiniowania zieleni nisko i wysoko piennej oraz oddziaływania inwestycji w kontekście projektu „Planu ochrony dla Wielkopolskiego Parku Narodowego na lata 2013 – 2032”;
- wpływ planowanych inwestycji na rozwój sąsiednich miejscowości, w tym ryzyko odstraszenia potencjalnych mieszkańców, turystów i inwestorów innych branż;
- brak określenia kosztów realizacji inwestycji tj. bilansu zysków i strat dla całej społeczności;
- obciążenie istniejącej infrastruktury (układ komunikacyjny, mosty, sieć wodno – kanalizacyjna) planowaną inwestycją i konieczność poniesienia przez miasto modernizacji zaplecza infrastrukturalnego;
- konieczność przeprowadzenia analizy dotyczącej maksymalnej ilości osób, obciążenia komunikacyjnego, zapotrzebowania na wodę, obciążenia ściekami w kontekście istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej koniecznej do wykonania przez Gminę;
- brak ustaleń dotyczących kształtowania brył, w związku z ryzykiem zagospodarowania terenu wielko powierzchniowymi halami;
- negatywny wpływ przeskalowanych inwestycji na rozwój turystyczno – usługowy Mosiny;
- ryzyka realizacji obiektów, ze względu na skalę, styl itp., powodujących dysharmonię panoramy i krajobrazu;
- ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy nie są jedynym wyznacznikiem w kształtowaniu ustaleń planów miejscowych dla danych obszarów;
- wprowadzenia zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w szczególności w zakresie takich inwestycji jak centrum konferencyjne, park rozrywki, stadion lub tor wyścigowy;
- sprzeczność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina w zakresie usług w zieleni: lokalizacja wieżowca na terenie rolniczym na peryferiach wiejskiej zabudowy zaburzającej istniejący charakter krajobrazu;
- definicji dominanty;

- ograniczenie powierzchni zabudowy budynku usługowego z 5000 m² do 2000 m², z dopuszczeniem takiej powierzchni dla jednego wolnostojącego obiektu sportu, jeżeli jest to konieczne dla jego funkcjonowania i wynika z przepisów odrębnych;
- zmniejszenia parametru intensywności zabudowy (powierzchni użytkowej wszystkich obiektów) z górnego progu 0,5 (12 ha) do 0,3 (7,2 ha);
- wprowadzenie zapisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu dla obiektów z zakresu sportu i rekreacji;
- wprowadzenia zakazu podziału nieruchomości, jeżeli w przypadku podziału przekroczona zostanie górna granica intensywności zabudowy dla co najmniej jednej działki budowlanej;
- zmiany definicji zieleni izolacyjnej;
- braku zgody na wieżowiec w Krosinku.

Jak wynika z powyższego uwagi dotyczyły przede wszystkim:

- gabarytów, w tym wysokości, skali i usytuowania planowanych obiektów;
- funkcji planowanych obiektów;
- obsługi planowanych obiektów z punktu widzenia komunikacji oraz infrastruktury tj. między innymi zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- analizy kosztów planowanych obiektów na budżet Gminy
- wpływu planowanej inwestycji na sąsiednie tereny oraz środowisko przyrodnicze, krajobraz;
- bilansu zysków i strat wynikających z realizacji inwestycji.

W wyniku uwzględnienia części uwag, projekt planu miejscowego został skorygowany w nieznacznym zakresie, niewymagającym ponownego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. W związku z powyższym projekt planu w dniu 18 listopada 2015 r. został przekazany Radzie Miejskiej w Mosinie celem wprowadzania na najbliższą sesję Rady Miejskiej w Mosinie. Należy zwrócić uwagę, że ze względu na trzy wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i związaną z tym zmianę ustaleń projektu planu, sposób rozpatrzenia uwag składanych w poszczególnych wyłożeniach ulegał zmianie w stosunku do projektu końcowego (18.11.2015r.). Stąd też w załączniku do nr 2 do projektu przedłożonego Radzie Miejskiej w Mosinie zostały przedstawione szczegółowo te wszystkie uwagi, ze wszystkich wyłożeń projektu planu miejscowego, które w odniesieniu do projektu planu przedłożonego Radzie Miejskiej w Mosinie w dniu 18 listopada 2015 r. nie zostały uwzględnione. W tym miejscu należy zauważyć, że również w dniu 18 listopada 2015 r. weszła w życie w/w ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U., poz. 1777 z późn.zm.). Przedmiotowa ustawa wprowadziła obowiązek sporządzania uzasadnienia dla projektu planu miejscowego wykazującego zasadność przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań już na etapie sporządzania projektu planu miejscowego i wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddawaniu go opiniowaniu, uzgadniania właściwych organów i instytucji, a także wyłożenia do publicznego wglądu. W związku z brakiem przygotowania uzasadnienia zgodnego z w/w przepisami, poddaniu go procedurze opiniowania i uzgadniania, a także wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu miejscowego został wycofany z obrad właściwych komisji Rady Miejskiej w Mosinie i tym samym sesji Rady Miejskiej w Mosinie.

Jak zostało to już zaznaczone najwyższym obiektem budowlanym na obszarze opracowania planu miejscowego jest 16 metrowy wigwam (drewniany budynek zadaszenia, miejsce imprez biesiadnych). W bezpośrednim sąsiedztwie brak jest obiektów wyższych. Na terenie Gminy Mosina wyższymi obiektami są kościoły (25-30 m), wieża widokowa na Pożegowie (ok. 17,0m), czy też komin (obiekt infrastruktury technicznej) na terenie dawnych Swarzędzkich Fabryk Mebli (ok. 150 m wysokości). Najwyższym wzniesieniem na terenie Gminy jest Osowa Góra o wysokości 132 m n.p.m., a wysokość wieży widokowej na Pożegowie wynosi 140,5 m n.p.m. Na terenie sąsiedniego miasta Puszczykowo zlokalizowane są dwa 11 – kondygnacyjne budynki - bloki (szpitala oraz przyszpitalnego hotelu) z 40 m kominem, stanowiące własność Powiatu Poznańskiego. Powierzchnia zabudowy

przyszpitalnego hotelu to 630,40 m². Przedmiotowe obiekty wybudowane zostały przed dniem 27 maja 1990 r. tj. dniem wejścia w życie przepisów tworzących gminy jako jednostki samorządu terytorialnego. Wybudowane zostały w latach 70 – dziesiątych XX wieku dla kolejowej służby zdrowia. Są to budynki z dachem płaskim, wykonane z prefabrykowanych elementów betonowych. Obecnie jako obiekty istniejące mogą stanowić podstawę do wydawania w bezpośrednim sąsiedztwie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (np. procedowana przez Burmistrza Miasta Puszczykowa decyzja na ustalenie warunków zabudowy dla dwóch 7 – piętrowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce 878/4 obręb Puszczykowo – Niwka). Obiekty te powstały jako obiekty usługowe, związane z usługami zdrowia. Obecnie, przyszpitalny hotel, przekształcony został w budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (126 wyodrębnionych lokali mieszkalnych i 23 wyodrębnionych lokali usługowych).

W wyniku rozpatrzenia części uwag, a także dostosowania zapisów projektu planu miejscowego do obowiązujących przepisów doprecyzowano rodzaje przedsięwzięć możliwych do realizacji na terenie objętym projektem planu miejscowego, określono parametry powierzchni sprzedaży, uregulowano kwestię zagospodarowania wód opadowych na terenie objętym projektem planu miejscowego, uregulowano kwestie powierzchni biologicznie czynnej, zmniejszono powierzchnię dominanty do 600 m², ponieważ o taką wielkość wnioskowali właściciele nieruchomości objętym projektem planu. Wprowadzono także zapisy dotyczące powierzchni sprzedaży wynikające ze stanowiska Komisji Inwestycji, Mienia Komunalnego i Ładu Przestrzennego z dnia 17 lutego 2016 r. (BR.00124.17.2016). Należy zauważyć, że maksymalna wysokość zabudowy 108 m n.p.m. jest i tak wysokością niższą niż wysokość wzgórza Osowa Góra (132 m n.p.m.) na Pożegowie, czy wysokość wieży widokowej na Pożegowie (140,5 m n.p.m.). Oznacza to, że widok z planowanej dominanty urbanistycznej zawsze będzie miał mniejszy zakres niż z wieży widokowej na Pożegowie. Na etapie sporządzania planu miejscowego przeanalizowano również kwestie:

- ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (§ 5 projektu uchwały);
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wyznaczenie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązek przeprowadzania badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu (§ 6 projektu uchwały);
- wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez między innymi zapewnienie ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywnych źródeł energii, zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową (§ 5, § 15, § 16 projektu uchwały);
- wyznaczenie obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (brak wniosków właściwych organów w tym zakresie);
- uwzględnienia potrzeb interesu publicznego poprzez określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 7 projektu uchwały);
- uwzględnienia potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez (§ 15 i § 16 projektu uchwały).

Teren objęty niniejszym planem miejscowym obejmuje powierzchnię około 27,6 ha. Przedmiotowy plan miejscowy wyznacza przede wszystkim tereny pod zabudowę usługową w zieleni (U/ZP), które stanowią ponad 87% powierzchni planu miejscowego. Tereny zieleni izolacyjnej oraz wód powierzchniowych i zieleni (ZI i WS/ZP) stanowią około 7,5% powierzchni planu miejscowego.

Pozostały obszar to teren dróg wewnętrznych (KDW). Na przedmiotowym obszarze nie ma nieruchomości gminnych, które Gmina mogłaby sprzedać. Nie zostały również wyznaczone na przedmiotowym terenie drogi publiczne, do których wykupu i urządzenia Gmina byłaby zobowiązana. Dochody Gminy z tytułu uchwalenia planu miejscowego będą związane przede wszystkim z podatkiem od nieruchomości od powierzchni działek oraz od powierzchni użytkowej budynków. Podatek ten zaistnieje dopiero w momencie jak inwestycja zostanie zrealizowana (wybudowana i oddana do użytkowania). Do strefy korzyści można zaliczyć także potencjalne miejsca pracy. Jednakże nie ma możliwości określenia ile tych miejsc pracy na tym terenie zostanie powstanie, a także czy zatrudnienie znajdą osoby z terenu Gminy Mosina, czy też z terenów położonych poza nią (udział w podatku PIT). Jednocześnie po stronie kosztów należy uwzględnić wydatki związane z realizacją (budową, przebudową) infrastruktury technicznej, w tym drogowej, położonej poza obszarem opracowania planu miejscowego. W chwili obecnej nie ma możliwości przeprowadzenia takich analiz, ze względu na nieobjęcie ich planem miejscowym. Należy zauważyć, że inwestycja obsługiwana będzie z drogi gminnej tj. ul. Lipowej w Krosinku i ul. Piaskowej w Krośnie. Ulica Lipowa w Krosinka poprzez przeprawę mostową na Kanale Mosińskim włącza się do drogi wojewódzkiej nr 431 Kórnik – Mosina – Granowo, natomiast ulica Piaskowa w Krośnie włącza się w drogę powiatową nr 2465P (Mosina – ul. Leszczyńska – Czempin). Stąd też zapewnienie obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji przedkładać się będzie nie tylko na drogę gminną wraz z przeprawą mostową na Kanale Mosińskim, ale także na drogę wojewódzką oraz drogę powiatową. Dostosowanie istniejącej infrastruktury drogowej do planowanej inwestycji wiązać się będzie z budową lub przebudową dwóch obiektów mostowych na Kanale Mosińskim tj. w ciągu ulicy Wierzbowej i ulicy Lipowej. Koszt budowy przeprawy mostowej w ciągu ulicy Wierzbowej to rząd wielkości około 3 mln złotych, w ciągu ulicy Lipowej, ze względu na ścieżkę pieszo – rowerową, około 4 mln złotych. Związana z planowaną inwestycją przebudowa włączenia (przebudowa skrzyżowania) ulicy Lipowej w Krosinku w drogę wojewódzką nr 431 Kórnik – Mosina – Granowo to koszt w wielkości 4 -5 mln złotych, związany nie tylko z budową, ale przede wszystkim usunięciem kolizji, czy też wykupem zabudowanych nieruchomości pod planowany pas drogowy. Analogicznie przedstawia się kwestia infrastruktury technicznej: obsługa infrastrukturalna inwestycji (sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej) wiązać się będzie z koniecznością przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci. W chwili obecnej ze względu na brak dokładnych danych nie można określić jakie fragmenty, istniejącej poza projektem planu miejscowego, sieci infrastruktury technicznej, trzeba będzie przebudować, czy rozbudować. Stąd też nie można określić dokładnych kosztów tej inwestycji. Dla budżetu Gminy istotne jest, że inwestycje związane z budową lub przebudową infrastruktury technicznej nastąpić będą musiały przed realizacją inwestycji (obiektów) na terenie objętym projektem planu miejscowego. Innymi słowy może zaistnieć konieczność zrealizowania tych inwestycji infrastrukturalnych tj. wydatkowania środków publicznych na ten cel, przed osiągnięciem korzyści dla budżetu Gminy z tytułu potencjalnych podatków. Trzeba mieć także na uwadze, że sam plan miejscowy i jego ustalenia wpływają na wartość nieruchomości objętych planem miejscowym jak i na wartości nieruchomości położonych w sąsiedztwie. Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego wpłyną niewątpliwie pozytywnie (zwiększą wartość) nieruchomości objętych projektem planu miejscowego. W stosunku do nieruchomości sąsiednich, otaczających plan miejscowy można mieć do czynienia zarówno ze wzrostem wartości nieruchomości jak i ich spadkiem. W przypadku spadku wartości nieruchomości właściciele będą mogli żądać od Gminy odszkodowania w trybie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie ulega wątpliwości, że plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego. Zmiana tego aktu prawa miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany (art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Oznacza to, że gdyby Rada Miejska w Mosinie uchwaliła plan miejscowy w obecnym kształcie, a po pewnym czasie nastąpiłaby konieczność jego zmiany np. z związku ze zmianą przepisów powszechnie obowiązujących, i tym samym ograniczenia

możliwości zabudowy, to także wówczas właściciele nieruchomości objętych planem miejscowym mogliby żądać od Gminy wypłaty odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W niniejszym przypadku każdorazowe obniżenie zabudowy, rezygnacja z dominanty, czy ograniczenie liczby kondygnacji mogłoby się wiązać z wydatkami rzędu 58 milionów złotych za każdą kondygnację. Zgodnie z obecnym projektem maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 24.206m². Zakładając, że 80% powierzchni zabudowy może stanowić docelowo powierzchnię użytkową jednej kondygnacji, będzie to powierzchnia 19.365 m². Ponadto zakładając, że 1m² powierzchni użytkowej może kosztować około 3 000 złotych sumarycznie daje to kwotę 58.095.840 złotych za jedną kondygnację, której to kwoty potencjalny inwestor będzie mógł oczekiwać za jej sprzedaż. Stąd też przy analizie korzyści i strat związanych z planowaną inwestycją trzeba mieć zarówno na uwadze potencjalne dochody wynikające z podatku od nieruchomości, udziału w podatku PIT i CIT, jak i wydatki związane z przebudową i rozbudową infrastruktury technicznej czy też wypłatą odszkodowań.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z uchwałą nr IX/51/11 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XLIII/448/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego, poz. 1271) obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest poza obszarem zdegradowanym i obszarem rewitalizacji Gminy Mosina.

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 dla terenów zabudowy usługowej w Krosinku celem uchwalenia.