

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Mosinie
z dniaroku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-
zachodnich terenów wsi Krajkowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodnich terenów wsi Krajkowo, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina” - Uchwała Nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice określono na rysunku planu.
3. Integralną częścią planu są:
 - 1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem”;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku istniejącym** - należy przez to rozumieć budynek, na który wydano pozwolenie na budowę lub uzyskano zgodę na podstawie zgłoszenia przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku do 10° ze ścianami atykowymi ze wszystkich stron budynku, wyprowadzonymi ponad najwyższy punkt połączenia dachu;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy z kalenicą, o symetrycznych połaciach dachowych nachylonych pod kątem 35° - 45°;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość, w której można lokalizować budynki i wiaty od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 6) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi tarasów i wiat na powierzchni działki budowlanej;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;

- 8) **tablicach informacyjnych** - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 9) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 10) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **wiacie** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany niebędący budynkiem ze ścianami lub bez ścian, który jest trwale związany z gruntem lub posiada dach.

§3. Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku symbolem **RM**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R**;
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL**;
- 5) tereny dolesień, oznaczone na rysunku symbolami **1DL, 2DL, 3DL, 4DL, 5DL**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczone na rysunku symbolami **1W, 2W**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej, oznaczony na rysunku symbolem **K**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**.

§5.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) prostopadły lub równoległy kierunek sytuowania ścian budynków w stosunku do jednej z przylegających wyznaczonych na rysunku dróg;
- 3) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolory dominujące ścian budynków:
 - odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
 - kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny drewna, kamienia,
 - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynku,

- c) stosowanie nie więcej niż 3 dowolnych kolorów uzupełniających dla ścian budynku wyłącznie dla:
 - podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
 - podkreślenia detali architektonicznych,
 - d) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni;
 - 4) ogrodzenia ażurowe wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych:
 - a) o wysokości do 1,5 m,
 - b) z metalu, drewna, klinkieru lub ceramiki tynkowanej;
 - 5) kolorystykę latarni ulicznych - w odcieniach szarości.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się:
- 1) lokalizację:
 - a) budynków i wiat na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
 - b) garaży, budynków gospodarczych i wiat przy granicy z działką sąsiednią,
 - c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) tablic informacyjnych o powierzchni do 2,0m², zgodnie z systemem oznaczeń przyjętym w gminie,
 - f) szyldów o powierzchni do 1,0 m², wyłącznie w kondygnacji parteru,
 - g) obiektów małej architektury z dowolnych materiałów i o wysokości nie większej niż 5,0 m;
 - 2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków, z zastrzeżeniem ustaleń konserwatorskich określonych w §7:
 - a) rozbudowę tych budynków z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachów i pozostałych ustaleniami planu,
 - b) rozbudowę tych budynków wykraczających poza linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu,
 - c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,
 - d) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:
 - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
 - gdy niedotrzymane są wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,
 - zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
 - 3) możliwość zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
 - 4) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zakazuje się lokalizacji:
- 1) reklam za wyjątkiem szyldów;
 - 2) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
 - 3) garaży blaszanych;
 - 4) ogrodzeń o przęsłach z typowych prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 5) betonowych słupów oświetleniowych;
 - 6) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

§6.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) gromadzenie odpadów, w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ochronę powietrza, powierzchni ziemi i wód, a w szczególności wód podziemnych ze względu na lokalizację w granicach strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego, obejmującej tereny ochrony bezpośredniej i pośredniej;
 - 3) stosowanie na terenach parkingów wyłącznie nawierzchni szczelnych;
 - 4) zakaz likwidacji oczek wodnych, rozlewisk;
 - 5) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie ich na terenie inwestycji;
 - 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
 - 7) stosowanie oświetlenia zewnętrznego budynków i terenów, które nie powoduje zanieczyszczenia sztucznym światłem, tj.: łuny świetlnej na niebie, zakłóceń świetlnych lub efektów olśnienia.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń melioracji wodnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku symbolem:
 - a) nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu,
 - b) w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi, deskowanymi lub z dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
 - c) wygląd elewacji zewnętrznych (szczególnie elewacji frontowej) - nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych

- elementów bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
- d) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
 - e) kolorystyka elewacji - nakaz nawiązywania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie,
 - f) prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewaloryzacyjne mające wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego ww. budynku wymagają uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku:
- a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - b) nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub uzyskaniem prawa do realizacji inwestycji.

§8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji w granicach oznaczonych na rysunku planu:

- 1) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat -1% w granicach oznaczonych symbolem na rysunku;
- 2) obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - 0,2% w granicach oznaczonych symbolem na rysunku;
- 3) głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 Pradolina Warszawsko-Berlińska dla całego obszaru objętego planem;
- 4) strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego, obejmującej tereny ochrony bezpośredniej w granicach oznaczonych symbolem na rysunku;
- 5) strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego obejmującej tereny ochrony pośredniej dla całego obszaru objętego planem;
- 6) obszarów Natura 2000: specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) - PLH300012 „Rogalińska Dolina Warty” i obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) - PLB300017 „Ostoja Rogalińska” dla całego obszaru objętego planem;
- 7) Rogalińskiego Parku Krajobrazowego dla całego obszaru objętego planem.

§9.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN** dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
 - 2) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży;
 - 3) wiat;
 - 4) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach zgodnie z §19 ust. 1 pkt 6.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży oraz wiat - nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
 - 3) powierzchnię zabudowy - nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego - nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) nie mniejszą niż 1500 m² - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 6MN, 8MN, 9MN,
 - b) nie mniejszą niż 2500 m² - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na terenach 4MN, 5MN, 7MN;
 - 7) dachy strome, przy czym dopuszcza się stosowanie dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny, tarasy, daszki nad wejściem do budynku,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% ogólnej powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami.

§10.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego symbolem **RM** dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 2) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży;
 - 3) budynków mieszczących usługi wyłącznie agroturystyczne;
 - 4) budynków inwentarskich, produkcyjnych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
 - 5) wiat;

- 6) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach zgodnie z §19 ust. 1 pkt 6 .
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszczących usługi agroturystyczne - nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży oraz wiat - nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
 - 3) wysokość budynków inwentarskich, produkcyjnych oraz budowli w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - nie większą niż 12,0 m;
 - 4) powierzchnię zabudowy - nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
 - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego - nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) dachy strome, przy czym dopuszcza się stosowanie dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny, tarasy, daszki nad wejściem do budynku,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych i mieszczących usługi agroturystyki o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% ogólnej powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i mieszczącego usługi agroturystyki,
 - c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami.
 3. Zakazuje się lokalizacji usług handlu.

§11.

1. W zakresie zasad kształtowania oraz wskaźników zagospodarowania terenów rolniczych oznaczonych na rysunku symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze oraz zieleń krajobrazową;
 - 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
 - 3) zachowanie rowów i cieków wodnych, terenów podmokłych;
 - 4) zachowanie istniejących użytków zielonych, skupisk drzew i krzewów - rodzimych gatunków roślin;
 - 5) zachowanie istniejących siedlisk zwierząt;
 - 6) minimalizację stosowania nawozów sztucznych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz ograniczeń wynikających z lokalizacji w granicach strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo w zakresie terenu ochrony pośredniej.
2. Zakazuje się:
 - 1) zmian ukształtowania powierzchni ziemi;

- 2) zmian stosunków wodnych;
- 3) lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

§12.

1. W zakresie zasad kształtowania oraz wskaźników zagospodarowania terenów lasów oznaczonych na rysunku symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL** ustala się zachowanie:
 - 1) użytków leśnych;
 - 2) rowów i cieków wodnych.
2. Dopuszcza się:
 - 1) zalesianie gruntów niezadrzewionych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) lokalizację dojazdów służących wyłącznie celom gospodarczym, eksploatacyjnym i porządkowym.
3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§13.

1. W zakresie zasad kształtowania oraz wskaźników zagospodarowania terenów dolesień oznaczonych na rysunku symbolami **1DL, 2DL, 3DL, 4DL, 5DL** dopuszcza się:
 - 1) zalesienie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowanie użytkowania rolniczego;
 - 3) lokalizację dojazdów służących wyłącznie celom gospodarczym, eksploatacyjnym i porządkowym.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

§14. W zakresie zasad kształtowania oraz wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej - wodociągowej oznaczonych na rysunku symbolami **1W** i **2W** dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej;
- 2) roboty budowlane dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. W zakresie zasad kształtowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej oznaczonego na rysunku symbolem **K** dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym kanalizacyjnej;
- 2) roboty budowlane dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 1500 m² na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 6MN, 8MN, 9MN,**
 - b) 2500 m² na terenach **4MN, 5MN, 7MN,**
 - c) dowolną lub zgodną z przepisami odrębnymi na pozostałych terenach;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
 - a) 20,0 m na terenach **MN,**

- b) dowolną na pozostałych terenach;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100° ;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczeń wynikających z lokalizacji części obszaru objętego planem w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, którego granica, oznaczona na rysunku planu;
- 3) oznaczone symbolem na rysunku obszary, wyznaczone przez odległości podstawowe dla magistrali wodociągowej DN1000, o szerokości 5,0 m na każdą stronę od osi, w których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenów, określone w przepisach odrębnych;
- 4) oznaczone symbolami na rysunku obszary możliwego ponadnormatywnego oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych SN 15kV o szerokości 8,0 m na każdą stronę od osi linii, w których lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustalenie to obowiązuje do czasu skablowania bądź likwidacji tych linii;
- 5) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t;
- 6) uzależnienie sposobu posadowienia budynków od warunków gruntowych i poziomu wód gruntowych.

§18.

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na terenie nieruchomości z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz ograniczeń wynikających z lokalizacji części obszaru objętego planem w granicach strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego w zakresie terenu ochrony pośredniej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu dróg publicznych do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz ograniczeń wynikających z lokalizacji części obszaru objętego planem w granicach strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego w zakresie terenu ochrony pośredniej;

- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem możliwości i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych:
 - a) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) w granicach strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego, obejmującej tereny ochrony pośredniej;
- 5) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 8) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 11;
- 10) powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 11) w zakresie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakaz lokalizacji na terenach R, ZL, DL, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) możliwość lokalizacji instalacji o mocy do 100 kW na pozostałych terenach, wyłącznie na potrzeby obiektów budowlanych znajdujących się na terenie.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną.

§19.

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) dla wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem,
 - b) klasę drogi - dojazdową,
 - c) zagospodarowanie pasa drogowego - jezdnie z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem z dopuszczeniem odstępstw w miejscach ograniczeń terenowych lub poza terenami zabudowanymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dla wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
 - b) zagospodarowanie pasa drogowego pieszo-jezdnie z dopuszczeniem podziału na jezdnie i chodniki;
 - 3) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją;
 - 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - 5) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią;

- 6) lokalizację stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli wynika to z przepisów odrębnych, na działkach budowlanych, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą:
 - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca na każde 100m² powierzchni użytkowej usług agroturystyki oraz dla lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zjazdów;
 - 2) ścieżek rowerowych, przy czym ich realizacja nie może wymagać zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - 3) zieleni wysokiej pod warunkiem, że nie koliduje to z pozostałymi ustaleniami planu;
 - 4) dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zakazuje się lokalizacji:
 - 1) ramp, schodów i pochylni obsługujących obiekty zlokalizowane poza terenem dróg;
 - 2) miejsc do parkowania na terenach powierzchni biologicznie czynnej.
4. Ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu.
5. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację innych niż wyznaczone w planie dróg wewnętrznych, w ramach zagospodarowania terenu, na następujących zasadach:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8,0 m;
 - 2) projektowanie ściąg naróżnych nie mniejszych niż 5,0 m x 5,0 m;
 - 3) realizowanie dróg w miarę możliwości jako przelotowe;
 - 4) w przypadku projektowania nieprzelotowego zakończenia drogi ustala się obowiązek realizacji placu do zawracania pojazdów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m;
 - 5) realizacja takich dróg nie może powodować konieczności wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej.

§20. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§21. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości ... %.

§22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

Uzasadnienie

wynikające z art.15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
do projektu uchwały
w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-
zachodnich terenów wsi Krajkowo**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Uchwałą nr LIX/420/14 z dnia 29 kwietnia 2014 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodnich terenów wsi Krajkowo.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ponad 360 ha. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina (uchwała Nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r.) obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje następujące tereny:

- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartymi jednostkami osadniczymi,
- tereny lasów,
- tereny potencjalnych dolesień,
- tereny rolnicze.

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone:

- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;**
- 7) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami **RM;**
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R;**
- 9) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL;**
- 10) tereny dolesień, oznaczone na rysunku symbolami **1DL, 2DL, 3DL, 4DL, 5DL;**
- 11) tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczone na rysunku symbolami **1W, 2W;**
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD;**
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW.**

Sporządzając projekt miejscowego planu uwzględniono i zapewniono realizację wymogów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i

architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, różnicując wysokość planowanej zabudowy, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, zwłaszcza w kontekście ochrony zabytków. Ustalenia w zakresie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego. Projektując przeznaczenie terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projektowany sposób zagospodarowania podkreśla walory ekonomiczne obszaru opracowania planu miejscowego. Projekt planu uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane m.in. w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina oraz wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

Procedura planistyczna, przeprowadzona zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Burmistrz Gminy Mosina zapewnił udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowując jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez przeprowadzenie procedury określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, m.in. zamieszczając ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące możliwości składania wniosków do planu. Do planu wpłynęły wnioski osób prywatnych.

Burmistrz Gminy Mosina zapewni również na późniejszym etapie procedury planistycznej udział społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, m.in.:

- zamieszczając ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego; nie złożono uwag do projektu planu. Przeprowadzona zostanie również dyskusja publiczna dotycząca projektu miejscowego planu;
- przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z wymogami 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, poszerzając odpowiednio ogłoszenia i obwieszczenia o wymogi niniejszej ustawy.

Projekt planu był wykładany do publicznego wglądu dwukrotnie i w wyniku uwzględnienia uwag oraz prowadzonych dyskusji projekt ulegał modyfikacjom.

Obecnie przedkładany do ponownego wyłożenia projekt na terenach dotąd niezabudowanych wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ale o charakterze ekstensywnym.

W toku procedury wystąpił obowiązek uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161). Stąd też Burmistrz Gminy Mosina uzyskał zgodę Marszałka Województwa w postaci decyzji z dnia 28 września 2016 r. nr DR-I.7151.40.2016 na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,5844 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na działkach o nr ewid. 189/4, 205/1, 268/2, 269, 270, 273, 285 obręb Krajkowo pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny dróg publicznych. Część terenów wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina nie uzyskało zgody Marszałka Województwa na wyłączenie gruntów z produkcji leśnej, stąd konieczność ustalenia w miejscowym planie przeznaczenie leśnego, zgodnego ze stanem obecnym. Również fragment terenu na południu obszaru, obecnie zagospodarowany leśniczówką nie uzyskał pozytywnej opinii Lasów Państwowych dotyczących wytyczenia drogi wewnętrznej. Właściciel gruntu nie ma zamiaru kontynuować obecnego zagospodarowania terenu i nie wyraża zgody na procedowanie wyłączenia gruntów z produkcji leśnej, gdyż jest to sprzeczne z celem wyznaczonym przez Lasy Państwowe dla danego obszaru leśno-rolnego. Stąd też w planie miejscowym wyznaczono tereny lasów i tereny rolnicze z zakazem zabudowy, jako formę docelową zagospodarowania terenu.

Plan miejscowy obejmuje zarówno tereny zabudowane części wsi Krajkowo oraz tereny niezabudowane (rolnicze i leśne). W ramach sporządzonego planu miejscowego uregulowano parametry istniejących dróg, co wiązało się z koniecznością uzyskania w/w decyzji Marszałka Województwa Wielkopolskiego. Grunty rolne wchodzące w obszar objęty opracowaniem przedmiotowego planu miejscowego stanowią enklawy zwartych kompleksów i są uprawiane. Znaczną część terenu obejmują również użytki leśne i dolesienia. Obszar również jest objęty ochroną formalno-prawną ze względów przyrodniczych.

Plan miejscowy utrzymuje zatem istniejący rolniczy i leśny charakter terenu, zapobiegając tym samym rozpraszaniu się zabudowy i ponoszeniu kosztów z tym związanych. Zabudowa jest poszerzeniem istniejących terenów i ograniczona jest drogami gminnymi. Planowane tereny zabudowy są odzwierciedleniem kierunków rozwoju określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. Przepisy projektowanego miejscowego planu określają parametry zabudowy z dbałością o ład przestrzenny oraz w zgodzie z założeniami urbanistycznymi tej części gminy oraz wymogami ochrony terenów cennych przyrodniczo.

Utrzymując istniejącą funkcję terenów leśnych i rolniczych stworzono warunki do dalszego funkcjonowania terenów wolnych od zabudowy i tym samym ograniczono rozpraszanie zabudowy, która mogłaby kolidować z uprawami rolniczymi czy terenami lasów podlegającymi ochronie.

W planie zrealizowane zostały potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy.

Na przedmiotowym obszarze występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Sposób realizacji zadań własnych gminy został również omówiony w załączniku do uchwały przyjmującej plan miejscowy.

Plan miejscowy w bardzo niewielkim stopniu poszerza istniejące tereny zabudowy, co oznacza, że nie zwiększą się istotnie wpływy z podatków od nieruchomości. Realizacja dróg publicznych i niezbędnej infrastruktury technicznej obciąża budżety organów publicznych.

Dochody Gminy mogą ewentualnie wynikać ze sprzedaży terenów gminnych, wpływu z opłaty adiacenckiej, wpływu z podatku od czynności cywilno prawnych. Wydatki związane mogą być przede wszystkim z regulacją dróg gminnych oraz modernizacją, rozbudową infrastruktury technicznej.

Realizacja postanowień miejscowego planu ma stworzyć strukturę funkcjonalno-przestrzenną zabudowy wsi w celu zachowania ładu przestrzennego krajobrazu wiejskiego, zapobiegając tym samym rozrostowi zabudowy na tereny cenne przyrodniczo.

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 plany miejscowe należy uznać za aktualne. Sporządzenia planu miejscowego nie wynikało z w/w Oceny.

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 południowo-zachodnich terenów wsi Krajkowo.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.