

**Uchwała nr ...../24  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury – część A**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury – część A, 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 46,4 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury – część A.”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowi załącznik nr 4 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) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 60% powierzchni ogrodzenia;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych lub rekreacyjnych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

§ 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) granica obszaru wymagającego rekultywacji.

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granicę administracyjną gminy Mosina;
- 2) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ),
  - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ),
- 3) granicę obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ )
- 4) granicę obszaru B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu;
- 5) granicę otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego,
- 6) granicę Krajobrazu Priorytetowego „Dolina Warty: Rogalinek – Oborniki”;
- 7) 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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/O**;
  - 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
  - 6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
  - 7) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZO**,
  - 8) teren rolnicze lub zieleni naturalnej, oznaczony 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) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDx**;
  - 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
  - 15) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**.
2. Tereny położone w granicach obszarów 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 13-16, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, 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, z zastrzeżeniem ustaleń w lit. b i c,
  - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w granicach danego terenu mogą być sytuowane z zachowaniem przepisów odrębnych:
    - zlokalizowane poniżej poziomu parteru budynku: schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy,
    - balkony, zadaszenia i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
  - c) dopuszczenie lokalizacji wiat na terenach: **1MN/ZZ**, **1ZP/ZZ** - **3ZP/ZZ** i **US** z zachowaniem odległości od linii rozgraniczającej nie mniejszej niż 4 m;
- 2) dopuszczenie zachowania, odbudowy, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, przy czym dla rozbudowy budynków istniejących:
  - a) nakazuje się zachowanie pozostałych ustaleń planu, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) zakazuje się rozbudowy przez wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu;
- 3) kolorystykę dachów stromych w odcieniach: ceglastym, czerwionym, szarym lub grafitowym;

- 4) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek budowlanych niż określone w § 9 dla lokalizacji: obiektów infrastruktury technicznej, dojsć, dojazdów, lub pod powiększenie sąsiedniej nieruchomości.

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

- 1) ochronę przyrody, w tym w szczególności chronionych siedlisk przyrodniczych, w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę naturalnego krajobrazu doliny rzecznej w oznaczonych na rysunku planu granicach Krajobrazu Priorytetowego „Dolina Warty: Rogalinek – Oborniki” zgodnie z przeznaczeniem terenów i zasadami zagospodarowania ustalonymi w planie;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 4) zapewnienie dostępu do rzeki Warty, rzeki 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) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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) **2U**- jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) **1U, 3U, 4U, 5U/ZZ** w przypadku lokalizacji:
    - funkcji oświatowych - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - domów opieki społecznej - jak dla terenów domów opieki społecznej,
    - obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym usług hotelarskich - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 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 (**1KD-Z, 2KD-Z 4KD-Z**) oraz z drogi **3KD-Z/ZZ**, na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
- 10) w zakresie rozwiązań, o których mowa w pkt 9, dopuszcza się: pełne ogrodzenia, ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleni wysoką z elementami zieleni niskiej i krzewiastej, tworzącą formę „zielonej ściany” także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg;
- 11) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem:
    - inwestycji celu publicznego,

- infrastruktury technicznej,
  - inwestycji zgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu,
  - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie **P/O** w zakresie punktów do zbierania, w tym przeładunku złomu i odpadów,
  - gospodarowania wodą w rolnictwie,
    - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
    - c) miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnie terenu biologicznie czynną;
    - d) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
    - e) ogrodzeń:
      - na terenach: **ZO/ZZ, WS/ZO/ZZ, R/ZO/ZZ, ZP/ZZ**,
      - pełnych, z zastrzeżeniem § 6 pkt 9,
      - wyższych niż 1,8 m, z wyłączeniem boisk sportowych i terenu **P/O**,
      - wyższych niż 3 m dla terenu **P/O**,
      - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m i słupków,
    - f) reklam:
      - innych niż dopuszczone w pkt 12,
      - zaburzających estetykę i kompozycję elewacji budynków oraz przesłaniających istotne elementy i detale architektoniczne,
- 12) dopuszczenie lokalizacji
- a) na terenach o symbolach **MN** i **MN/ZZ**: 1 szyldu o powierzchni do 1 m na każdej działce budowlanej, lokalizowanego na elewacji albo na ogrodzeniu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji na terenach o symbolach: **MN/U, MN/U/ZZ, U, U/ZZ, P/O**:
    - 1 szyldu o powierzchni do 2 m na każdej działce budowlanej w formie tablicy wolnostojącej o wysokości do 3 m, albo tablicy zlokalizowanej na elewacji, albo tablicy zlokalizowanej na ogrodzeniu,
    - 1 tablicy reklamowej o powierzchni do 3 m na każdej działce budowlanej w formie tablicy wolnostojącej o wysokości do 3 m, albo tablicy zlokalizowanej na elewacji.

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

- 1) ochronę konserwatorską zabytkowej kapliczki z figurą Matki Boskiej Królowej Pokoju w Czapurach (dz. ewid. nr 143), ujętej w gminnej i w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) prace prowadzone przy obiekcie, o którym mowa w pkt 1 wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
- 5) 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 realizowanych według spójnej koncepcji, w szczególności służących do nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku;
- 2) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2,5 m<sup>2</sup>.

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

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy;
- 2) zakaz rozbudowy i lokalizacji nowych budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - 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 łącznej powierzchni nie większej niż 25 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m, przy czym dla wiat położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się wyłącznie wiaty w formie zadaszeń trwale związane z gruntem, bez ścian bocznych;
- 4) powierzchnię zabudowy do 5% powierzchni działki budowlanej,
- 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 m;
- 8) budynek gospodarczo-garażowy o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej oraz nie więcej niż 5,5 m;
- 9) dachy płaskie;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **2MN**, **3MN**, **5MN**, **6MN** oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych częściowo 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 wolnostojącego 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 m,
    - budynku przylegającego całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce, pod warunkiem, że jego część leżąca wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący na sąsiedniej działce budowlanej,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:

- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż  $50 \text{ m}^2$ , przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
  - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) 1 kondygnacji podziemnej,
  - d) oczek wodnych, otwartych basenów,
  - e) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni nie większej niż  $25 \text{ m}^2$  i wysokości do 4 m, przy czym dla wiat położonych na terenach **4MN/ZZ** i **7MN/ZZ** w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się wyłącznie wiaty w formie zadaszeń trwale związane z gruntem, bez ścian bocznych
- 3) na terenie **4MN/ZZ**:
- a) zakaz lokalizacji podpiwniczenia budynków,
  - b) nakaz wyniesienia poziomu posadzki budynków nie mniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej 1% (przy aktualnej rzędnej wody powodziowej 1% na wysokości 58,33 m n .p. m. PL-KRON-86-NH),
  - c) nakaz umieszczenia urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej 1%,
  - d) nakaz zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości, lub zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty dla zmniejszenia strat powodziowych,
  - e) nakaz zabezpieczenia infrastruktury technicznej, zlokalizowanej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, przed oddziaływaniem wód powodziowych dla zmniejszenia straty powodziowe,
  - f) nakaz zabezpieczenia materiałów budowlanych i placu budowy w sytuacji zagrożenia powodziowego;
- 4) powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
- 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 m,
  - b) dachu stromego nie więcej niż 10 m do kalenicy;
- 8) budynki gospodarczo-garażowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej oraz dla:
- a) dachu płaskiego nie więcej niż 3,5 m,
  - b) dachu stromego nie więcej niż 5,5 m do kalenicy;
- 9) główne połacie dachu: strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od  $35^\circ$  do  $45^\circ$ ;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż  $1000 \text{ m}^2$ .
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U** oraz na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej położonym częściowo 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 wolnostojącego mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku 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 m,
  - budynku przylegającego całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce, pod warunkiem, że jego część leżąca wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący 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 m<sup>2</sup>, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
  - b) 1 kondygnacji podziemnej,
  - c) oczek wodnych, otwartych basenów,
  - d) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni nie większej niż 25 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m, przy czym dla wiat położonych na terenie **4MN/U/ZZ** na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się wyłącznie wiaty w formie zadaszeń trwale związane z gruntem, bez ścian bocznych
- 3) powierzchnię zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,2 do 1,05,
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 6) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz dla:
- a) dachu płaskiego nie więcej niż 9 m,
  - b) dachu stromego nie więcej niż 11 m do kalenicy;
- 7) budynki gospodarczo-garażowe o wysokości do jednej kondygnacji nadziemnych oraz dla:
- a) dachu płaskiego nie więcej niż 4 m,
  - b) dachu stromego nie więcej niż 6 m do kalenicy;
- 8) główne połacie dachu: strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.
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 wolnostojących,
  - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) wbudowanego mieszkania o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku,
  - b) budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - c) 1 kondygnacji podziemnej,
  - d) oczek wodnych, otwartych basenów,
  - e) wiat o łącznej powierzchni nie większej niż 40 m<sup>2</sup>,
  - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,



- g) reklamy o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 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 30% działki budowlanej;
  - 8) główne połączenie dachu: strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°;
  - 9) wysokość:
    - a) budynku usługowego do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 11 m,
    - b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8 m,
    - c) wiat – nie większą niż 4 m;
  - 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.
5. Na terenie zabudowy usługowej położonym częściowo 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 wolnostojących,
    - b) usług nieuciążliwych,
    - c) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) budynku gospodarczo-garażowego,
    - b) wiat o łącznej powierzchni nie większej niż 40 m<sup>2</sup>, przy czym dla wiat położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się wyłącznie wiaty w formie zadaszeń trwale związane z gruntem, bez ścian bocznych
    - c) 1 kondygnacji podziemnej,
  - 3) zakaz lokalizacji:
    - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>,
    - b) szpitali,
  - 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 30% działki budowlanej;
  - 7) dachy płaskie lub dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 20°;
  - 8) wysokość:
    - a) budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
    - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m,
    - c) budowli do 15 m,
  - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>.
6. 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;
  - 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 30% działki budowlanej;
  - 6) główne połacie dachu: strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 30°;
  - 7) wysokość:
    - a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
    - b) budowli – nie większą niż 8 m
    - c) wiat – nie większą niż 4 m;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>.
7. Na terenach zieleni urządzonej położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: **1ZP/ZZ**, **2ZP/ZZ**, **3ZP/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) ławek, stołów piknikowych,
    - b) ciągów pieszych lub rowerowych bez zmiany ukształtowania terenu;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) plaży,
    - b) boisk plenerowych trawiastych lub plażowych,
    - c) wiat w formie zadaszeń trwale związanych z gruntem, bez ścian bocznych,
    - d) przystani kajakowej,
    - e) obiektów tymczasowych, przenośnych, niezwiązanych trwale z gruntem, w szczególności kontenerów sanitarnych lub na sprzęt sportowy;
  - 4) zakaz lokalizacji budynków;
  - 5) wysokość obiektów budowlanych do 4 m;
  - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% działki budowlanej.
8. Na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **US**, 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 m;
  - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej.

9. 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;
  - 6) zakaz przekształcania rzeźby terenu, z wyłączeniem inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej.
10. 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 ha i głębokości do 3 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;
  - 6) zakaz przekształcania rzeźby terenu, z wyłączeniem inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej.
11. 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.

12. 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.
  
13. Na terenach dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolami: **1KD-Z**, **2KD-Z**, **4KD-Z** oraz na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej położonym częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym symbolem **3KD-Z/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) lokalizację:
    - a) infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) na terenie **3KDZ-Z/ZZ** przeprawy mostowej na rzece Warcie, stanowiącej obiekt o wysokich walorach architektonicznych;
  - 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 **3KD-Z/ZZ**, do czasu realizacji mostu,
    - c) zieleni przydrożnej.
  
14. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **6KD-D** oraz na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej położonych częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: **1KD-D/ZZ**, **5KD-D/ZZ**, **7KD-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.
  
15. Na terenie publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem **2KDx** oraz publicznego ciągu pieszo-rowerowego położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego symbolem **1KDx/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.
  
16. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **2KDW** i **3KDW** oraz na terenie drogi wewnętrznej położonej częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia

powodzią, oznaczonej symbolem **1KDW/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.

17. Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami **1IT, 2IT, 3IT**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **MN/ZZ, MN/U/ZZ, U/ZZ, ZP/ZZ, ZO/ZZ, R/ZO/ZZ, WS/ZO/ZZ, KD-Z/ZZ, KD-D/ZZ, KDx/ZZ** i **KDW/ZZ** zgodnie z rysunkiem planu wskazuje się:
  - a) aktualny zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ),
  - b) aktualny 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, ZP/ZZ, ZO/ZZ, R/ZO/ZZ, WS/ZO/ZZ, 3KD-Z/ZZ, KD-D/ZZ, 1KDx/ZZ, KDW/ZZ**, oraz na terenach: **6MN/U, 1MN/U, 2MN, 3MN** i **6KD-D**, zgodnie z rysunkiem planu wskazuje się aktualny zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ );
- 3) na obszarach, o których mowa w pkt 1, obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, obowiązki i odstępowstwa od nich określone zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony przed powodzią, w tym zawarte w aktualnym Planie zarządzania ryzykiem powodziowym, w szczególności zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych, zakaz przekształcania rzeźby terenu, z wyłączeniem terenu **4MN/ZZ**;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie terenów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych, przy czym nakazuje się:
  - a) lokalizację wszelkich obiektów budowlanych, w tym infrastruktury technicznej w sposób, który nie spowoduje:
    - utrudnień dla ochrony przed powodzią,
    - zwiększenia zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
    - rozprzestrzeniania wód powodziowych,
  - b) lokalizację naziemnych elementów infrastruktury technicznej wraz z dostępem do obsługi koniecznej w przypadku powodzi z uwzględnieniem rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% (raz na 100 lat),

- c) wykonanie wszelkich obiektów w sposób nieograniczający przepływu wód powodziowych,
- d) dla obiektów budowlanych na terenach **ZP/ZZ**, o których mowa w § 9 ust. 7 pkt 2 lit. a, b i pkt. 3 lit. c, d, e: ich realizację jako rozbiernych, usuwanych na czas powodzi albo odpornych na działanie tych wód i ewentualne zniszczenia,
- e) uzyskanie wyprzedzająco decyzji zwalniającej od zakazów obowiązujących na tych obszarach zgodnie z przepisami odrębnymi dla:
  - czasowego gromadzenia odpadów,
  - lokalizacji sanitariatów,
  - lokalizacji urządzeń kanalizacji deszczowej, służących do podczyszczania wód opadowych lub roztopowych.
- 5) nakazuje się uwzględnienie ograniczeń w użytkowaniu terenów: **1WS/ZO/ZZ**, **2WS/ZO/ZZ**, **3WS/ZO/ZZ**, **1ZP/ZZ**, **2ZP/ZZ**, **3KD-Z/ZZ**, położonych częściowo w granicach obszaru B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na rysunku planu oznaczono granicę Krajobrazu Priorytetowego „Dolina Warty: Rogalinek – Oborniki”, która obejmuje tereny we wschodniej części opracowania.

§ 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 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 pasów technologicznych, liczonych od osi linii na każdą stronę o szerokości:
  - a) 25 m dla napowietrznej linii NN 220kV, oznaczonych na rysunku planu,
  - b) 20 m dla napowietrznej linii WN 110kV, oznaczonych na rysunku planu,
  - c) 7,5 m dla napowietrznej linii SN 15kV
  - d) 3,5 m dla napowietrznej linii nn 0,4kV,
- 2) w pasach technologicznych, 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, 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 terenu zamkniętego resortu obrony narodowej nakaz uzgodnienia z właściwym organem wojskowym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 24 m n. p. t., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze, 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, przy czym dla działek położonych przy drodze powiatowej nr 2460 P oraz drodze **KD-Z** nakazuje się obsługę komunikacyjną dla nowych inwestycji zapewniać w pierwszej kolejności poprzez najbliższe drogi wewnętrzne oraz drogi niższej kategorii;
  - 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
- 1) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, jednak nie mniej niż:
    - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych,
    - c) 1 miejsce parkingowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
    - d) 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych na terenie **P/O**;
  - 2) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych;
  - 3) lokalizację miejsc parkingowych w granicach działek budowlanych lub nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych;

- 4) zapewnienie miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do łącznej liczby miejsc parkingowych określonej 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 wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>.
  5. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
    - 1) 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, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
    - 2) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo wzdłuż ulic i dalej do odbiornika naturalnego (rzeka Warta i Kopel);
    - 3) 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 0,4kV z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji, biogazowni lub elektrowni wiatrowych;



- 2) zachowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych przesyłowych NN 220kV, przy czym dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii, w tym budowę linii 2x400kV;
  - 3) zachowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych przesyłowych WN 110kV, przy czym dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolnostojących;
  - 5) dla lokalizacji stacji małogabarytowej:
    - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m<sup>2</sup>,
    - 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 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 **ZZO/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 30 %.

§ 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 ...../...../2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**  
**z dnia ..... 2024r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury – etap a**

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).
- 3) od strony wschodniej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Czapury, przyjętym uchwałą nr XXIII/165/12 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 8 lutego 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 21 marca 2012 r. poz. 1483).

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.

Uchwałą o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto 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. W 2023 roku z uwagi na toczące się prace nad zmianą studium zdecydowano się podzielić projekt planu na dwie części – A i B. W tym celu Rada Miejska w Mosinie podjęła uchwałę Nr LXXXVIV/693/232 z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu nr LIX/419/14. W wyniku podziału, wydzielono część A, który powierzchnią obejmuje obszar ok. 46,4 ha. 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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami,
- 5) tereny zieleni urządzonej,
- 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) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych,
- 14) tereny dróg wewnętrznych,
- 15) tereny infrastruktury technicznej.

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

- tereny 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), 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 ochrona łącznika ekologicznego w dolinie rzeki Warty i walorów krajobrazowych tego obszaru, a także uregulowanie zasad zabudowy w obrębie wsi Czapury oraz obsługi komunikacyjnej obszaru, zwłaszcza w zakresie parametrów dróg publicznych oraz nabrzeża realizacji nowej przeprawy mostowej na rzece Warcie, w ciągu planowanej drogi zbiorczej.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) i kształtowania krajobrazu 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 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. Ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu ponadnormatywnego hałasu od lotniska Krzesiny (nieobowiązujący obszar ograniczonego użytkowania) w planie ustalono zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wagi 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 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 naturalną 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 w strefie ochronnej od terenu zamkniętego resortu obrony narodowej. W planie wprowadzono nakaz uzgodnienia z właściwym organem wojskowym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 24 m n. p. t., zgodnie z przepisami odrębnymi. 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.

Obszar objęty planem miejscowym jest w części zainwestowany. 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

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym . 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 2023 r., poz. 1094 ze zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu najpierw o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko, a następnie o zaopiniowanie projektu planu wraz z prognozą.

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), zieleń wysoką z elementami zieleni niskiej i krzewiastej, tworzącą formę „zielonej ściany”. Dopuszczono też ogrodzenia pełne o wysokości do 3 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 powyższymi uwagami oraz pozostałymi opiniami i uzgodnieniami organów projekt planu miejscowego i prognoza oddziaływania na środowisko zostały skorygowane i uzupełnione.

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, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i o Q 0,2%, Krajobrazie Priorytetowym „Dolina Warty: Rogalinek – Oborniki” oraz w całości w strefie ochronnej od terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska Poznań-Krzesiny oraz nieobowiązującego obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Poznań-Krzesiny. W toku analizy stwierdzono, że występująca szata roślinna wyróżnia się występowaniem zinwentaryzowanych siedlisk chronionych w zasięgu otuliny WPN oraz potencjalnie występowaniem chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów (ze względu bezpośrednio sąsiedztwo obszaru planu z Wielkopolskim Parkiem Narodowym oraz obszaru Natura 2000 Ostoja Wielkopolska PLH300017 i możliwość migracji gatunków w dolinie rzeki Warty). Ze względu na znaczny stopień zainwestowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, położnych we wschodniej części planu, 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 liczby źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza, lecz przy zachowaniu zapisów planu miejscowego i przepisów odrębnych w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych nie będzie to powodowało pogorszenia stanu środowiska. 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, a także zastosowanie rozwiązań chroniących środowisko oraz wody podziemne i powierzchniowe.

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 2022 r., poz. 2409), 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 14 grudnia 2016 r. do dnia 9 stycznia 2017 r. z dyskusją publiczną w dniu 4 stycznia 2017 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 24 stycznia 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 19 uwag. Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do uchwały.

W 2023 r. projekt planu dla części A zaktualizowano i częściowo ponowiono i uzupełniono procedurę planistyczną w zakresie opiniowania i uzgodnień.

Projekt planu miejscowego dla części A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie 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.

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*