

- projekt-
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów przy jeziorze Budzyńskim w Mosinie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Budzyńskim w Mosinie po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, zatwierdzonego uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:2000;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu oraz w Załączniku nr 4.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo – garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której co najmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku powinna przylegać na minimum 50% jej długości, za wyjątkiem budynków gospodarczo – garażowych, dla których linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy.

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN;**

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**;
- 3) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 5) tereny zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z, 3Z**;
- 6) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL**;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 8) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **IT**;
- 9) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolami: **1KX, 2KX, 3KX**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**;
- 11) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 12) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolami: **1KDG, 2KDG**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) wyłącznie ogrodzeń ażurowych, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%;
- 3) budynków gospodarczo – garażowych na terenach **6MN, 7MN** w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. Dopuszcza się:

- 1) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, przeznaczonych pod lokalizację obiektów stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków;
- 2) przebudowę istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) ogrodzeń z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów, zgodnie z ustaleniami planu.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach **1MN – 10MN**,
 - b) jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych na terenach **1MN/U - 5MN/U**,
 - c) jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych na terenie **US**;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie

eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych;

4) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
- c) usług z zakresu blacharstwa, lakiernictwa,
- d) stacji napraw i obsługi pojazdów,
- e) usług demontażu pojazdów i maszyn,
- f) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
- g) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
- h) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
- i) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe,
- j) usług zamieszkania zbiorowego.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w trakcie prowadzenia robót ziemnych lub w związku ze zmianą zagospodarowania terenu w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo w zabudowie bliźniaczej na terenie **6MN**,
 - c) jednego budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - d) jednego szyldu na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m²,
 - e) wiat o wysokości nie większej niż 4 m;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dachem stromym: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dachem płaskim: nie większą niż 7 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 4) wysokość budynku gospodarczo - garażowego: nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 30%;
- 6) intensywność zabudowy: od 0 do 0,9;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 40%;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) pod zabudowę budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym na

- terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 8MN, 10MN**: 1500 m²,
- b) pod zabudowę budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym na terenach: **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN**: 1000 m²,
- c) pod zabudowę budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej na terenie **6MN**: 600 m²;
- 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 10 i 11;
- 10) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla budynków mieszkalnych na terenach **6MN, 7MN** oraz dla budynków gospodarczo – garażowych;
- 11) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wiatami oraz takimi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe;
- 12) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) jednego budynku usługowego albo budynku mieszkalno – usługowego rozumianego jako budynek z jednym lokalem mieszkalnym oraz jednym lokalem użytkowym o powierzchni całkowitej większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - d) wyłącznie usług nieuciążliwych, rozumianych jako działalność usługowa, w tym handlowa o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m², której oddziaływanie zawiera się w granicach terenu inwestycji, na którym działalność ta jest prowadzona,
 - e) wiat o wysokości nie większej niż 4 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego szyldu dla każdej działalności usługowej, na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m²;
- 3) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego i mieszkalno – usługowego z dachem stromym: nie większą niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 4) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego i mieszkalno – usługowego z dachem płaskim: nie większą niż 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 5) wysokość budynku gospodarczo - garażowego: nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 50%;
- 7) intensywność zabudowy: od 0 do 1,5;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 30%;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) na terenach **1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U**: 1000 m²,
 - b) na terenie **3MN/U**: 1500 m²;
- 10) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wykuszami, lukarnami, zadaszeniami wejść, balkonów i tarasów oraz częściami garażowymi;
- 12) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
- a) minimum dwa na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum jedno na 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) minimum jedno na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego i lokalu użytkowego, innego niż handlowy;
- 13) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
- a) boisk oraz plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) budynków usługowych, stanowiących zaplecze dla obiektów wymienionych w lit. a, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²,
 - c) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej, na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m²;
- 2) wysokość budynków: nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy: od 0 do 0,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 40%;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum jedno na każde 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 9) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: boisk, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, ciągów pieszych lub rowerowych;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu.

§11. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni, oznaczonych symbolami: **1Z, 2Z, 3Z** ustala się:

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej linii kolejowej na terenie **1Z**;

- 2) zagospodarowanie pozostałej części terenu **1Z** jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) 100% powierzchni biologicznie czynnej na terenach **2Z** i **3Z**.

§12. W zakresie zasad zagospodarowania terenów lasów oznaczonych symbolami **1ZL** i **2ZL** ustala się gospodarowanie gruntami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. W zakresie zasad zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **WS** ustala się ochronę wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. W zakresie zasad zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem **IT** ustala się dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§15. Na terenach publicznych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami: **1KX**, **2KX**, **3KX** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej.

§16. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **KDL**, na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **KDZ**, na terenach dróg publicznych klasy głównej, oznaczonych symbolami **1KDG** i **2KDG** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

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

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz jego otuliny;
- 3) obszaru Natura 2000 – Ostoja Wielkopolska PLH300010;
- 4) obszaru Natura 2000 – Ostoja Rogalińska PLB300017;
- 5) strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych Mosina – Krajkowo, na terenie ochrony pośredniej.

2. Wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w rejonie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz osuwisk powinny być prowadzone w sposób wykluczający możliwość zainicjowania ruchów masowych ziemi.

3. Tereny objęte planem położone są w granicach złoża węgla brunatnego „Mosina”.

§18. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) minimalną szerokość frontów działek budowlanych: 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 80° do 100°.

§19. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§20. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenia robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych kontenerowych poza liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą - z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów na działki z terenów dróg publicznych klasy głównej, oznaczonych symbolami **1KDG** i **2KDG**.

§22. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, reklam i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską w Mosinie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§23. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów przy jeziorze Budzyńskim w Mosinie**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr LXII/727/18 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 stycznia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Budzyńskim w Mosinie. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 77 ha.

Podjęcie uchwały miało na celu zwiększenie atrakcyjności terenów gminnych przeznaczonych pod zainwestowanie.

W związku z powyższym dokonano aktualizacji oraz ujednoczenia zapisów zawartych w dotychczas obowiązujących na przedmiotowym terenie planach miejscowych, to jest:

1) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w Mosinie, w rej. ul. Krańcowej w Krosinku i ul. Parkowej w Mosinie, przyjętym uchwałą Nr VI/65/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 stycznia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 9, poz. 146),

2) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych w Mosinie, w rejonie ulic Konopnickiej i Szosy Poznańskiej, przyjętym uchwałą Nr XXIII/201/04 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 15 kwietnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 103, poz. 2075),

3) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu usytuowanego pomiędzy ulicami I. Jurgielewiczowej, M. Kuncewiczowej, K. Makuszyńskiego i M. Konopnickiej w Mosinie, przyjętym uchwałą Nr XXX/298/16 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 5064).

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina obszar objęty miejscowym planem zawiera w swych granicach tereny:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej (A4_M2);
- 2) tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (F1_R),
- 3) tereny lasów, wód powierzchniowych, łączników ekologicznych.

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

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, to jest:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy dostosowanych do otoczenia,
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty i kolorystykę nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków. Wymagania dotyczące gospodarowania wodami ustalono przy uwzględnieniu zapisów zawartych w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina – Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego. Wymagania dotyczące wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków ustalono przy uwzględnieniu zapisów zawartych w uchwale Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez wskazanie strefy ochronnej stanowisk archeologicznych zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków,
 - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
 - f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, wykorzystujące uwarunkowania poszczególnych terenów, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska,
 - h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń odpowiadających postulatom właścicieli terenów,
 - i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
 - j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz dróg publicznych,
 - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez

- zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, a także dróg publicznych i wewnętrznych,
- l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,
 - m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,
 - n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonych wnioskach o zmianę dotychczas obowiązujących miejscowych planów, które częściowo uwzględniono w projekcie planu. Ponadto zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji - określone zostały zasady i warunki korzystania z dróg publicznych;
 - 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:
 - a) minimalizację transportochłonności uzyskano poprzez lokalizację struktur przestrzennych przy istniejących szlakach komunikacyjnych,
 - b) lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
 - c) możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez wytyczenie dróg i ciągów pieszo – jezdnych o szerokościach pozwalających na lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych;
 - 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy: projekt planu jest zgodny z wnioskami wpływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mosina, zawartymi 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.;
 - 5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych, stanowiącej opracowanie towarzyszące.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.