

1. Jednostka A

położona na terenie ograniczonym:

linią kolejową Poznań - Osowa Góra

linią kolejową Poznań - Leszno

ulicami Sremską i Mostową

ulicami Krotowskiego i Konopnicką do projektowanego odcinka ul. Kołłątaja.

1.1. Ludność:

w 1991 r. - 3320 mieszkańców, w tym

w bud.wielorodzinnym - 1100 mieszk. = 33,1 %

w bud.jednorodzinym - 2220 mieszk. = 66,9 %

w 2000 r. - 3400 mieszkańców, w tym

w bud.wielorodzinnym - 1100 mieszk. = 32,1 %

w bud.jednorodzinym - 2300 mieszk. = 67,6 %

1.2. Charakterystyka jednostki i funkcje:

Teren jednostki A obejmuje śródmieście miasta Mosiny z jego zabytkowym rdzeniem oraz okalające go tereny budownictwa jednorodzinego na parcelacji budowlanej.

Wiodącymi funkcjami są: administracja samorządowa i społeczna szczebla gminnego, usługi ponadpodstawowe i podstawowe oraz mieszkalnictwo.

Teren jednostki A jest w zasadzie zainwestowany i posiada nieliczne rezerwy terenowe w rejonie ulicy J.Chryzostoma Paska. Przekształcenia wymagają tereny mieszkaniowe położone w zasięgu strefy uciążliwości od linii kolejowej Poznań - Leszno, z przeznaczeniem ich sukcesywnie pod usługi.

1.3. Mieszkalnictwo

1.3.1. Zasoby mieszkaniowe:	1991 r.	2000 r.
mieszkania	1025	1030
izby	3750	3770
m ² pow.użytkowej	66300	67000

1.3.2. Standard:

m ² p.uż./mieszkańca	19,9	19,7
---------------------------------	------	------

1.3.3. Rezerwy terenowe: wypełnienie plombowe nielicznych posesji oraz uporządkowanie zagospodarowania w rejonie ulicy J.Ch.Paska.

1.4. Usługi

1.4.1. Oświata:

przedszkola: adaptacja istniejących: przedszkola 2-oddz. przy ul.Szkolnej i przedszkola adapt.w rozbudowie do 3-oddz. przy ul.Powstańców Wlkp.

szkoła podstawowa:

adaptacja istniejącej przy ul.Szkolnej, rozbudowanej szkoły podstawowej w ciągu klas 1 - 8.

W okresie perspektywicznym, po realizacji projektowanych szkół w jednostkach C i D, zakłada się poprawę wskaźnika zmianowości z 1,6 do 1,2 przez ograniczenie ilości miejsc z 945 do 700

szkoła specjalna:

zakłada się przeniesienie istn. gminnej szkoły specjalnej na rezerwowany dla oświaty teren w jednostce D.

1.4.2. Zdrowie:

- adaptacja istniejącej przychodni rejonowej przy ul. Sremskiej o 9 gabinetach i 1.198 m2 p.uż.
- możliwość realizacji prywatnych gabinetów lekarskich w ramach budownictwa mieszkaniowego
- apteki; zapotrzebowanie i rozwój regulują zasady gospodararki wolnorynkowej.

1.4.3. Kultura:

- adaptacja istn. Domu Kultury przy ul.Dworcowej z rozbudową przeznaczoną na kino
- adaptacja kościoła parafialnego rzymsko-kat. p.w. św. Mikołaja
- adaptacja istn. Muzeum Ziemi Mosińskiej.

1.4.4. Usługi centrotwórcze i podstawowe: handel, gastronomia, rzemiosło

adaptacja istniejących obiektów na terenach wydzielonych zlokalizowanych w rejonach:

ul. Dworcowej

ul. Sremskiej

ul. Wawrzyniaka

ul. Farbiarskiej

ul. Konopnickiej - Pożegowskiej

placu targowego w rej. ul. Farbiarskiej

z możliwością rozbudowy

oraz obiektów wbudowanych.

Rozwój handlu, gastronomii, rzemiosła regulowany zasadami gospodarki wolnorynkowej z lokalizacją w granicach zabudowy mieszkalnej, przy zachowaniu uwarunkowań określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu oraz w strefie uciążliwości akustycznej od linii PKP przy eliminacji ~~zeń~~ zabudowy mieszkalnej.

1.4.5. Usługi inne - straż pożarna

adaptacja istn. placówki przy ul. Sremskiej.

1.4.6. Usługi łączności

adaptacja istn. obiektu urzędu pocztowego, brak wniosku zainteresowanej instytucji o wyznaczenie nowej lokalizacji.

1.5. Administracja

Adaptacja istniejących siedzib:

- administracji samorządowej przy Pl.20 Października
Rady Gminnej

Urzędu Gminnego

- organizacji społecznych przy ul. Wawrzyniaka

- Banku Spółdzielczego przy ul. Dworcowej.

1.6. Tereny zielone:

- adaptacja istn. cmentarza z możliwością rozwoju w granicach własnej posesji. Dalszy rozwój terytorialny wyklucza położenie w pośredniej strefie ochronnej o zaostrzonych rygorach od ujęcia wody

- adaptacja istn. zespołu ogrodów działkowych
- zagospodarowanie zielenią bulwaru spacerowego nad brzegiem kanału
- zachowanie terenów nieczynnych cmentarzy ewangelickiego i żydowskiego.

1.7. Ochrona środowiska

1.7.1. Ochrona środowiska przyrodniczego:

- teren położony w kierunku północnym od kanału znajduje się na obszarze Wielkopolskiego Parku Narodowego - obowiązują ustalenia punktu 4.1.1. cz. I
- cały teren jednostki objęty jest strefą pośrednią o zapożyczonych rygorach od ujęcia wody - obowiązują ustalenia punktu 4.2.2.2.
- las ochronny położony w północnej części jednostki, na terenie WPN, posiada znaczenie naukowe z racji prowadzenia na jego terenie prac badawczych przez PAN
- nieczynne cmentarze ewangelicki i żydowski podlegają ochronie.

1.7.2. Ochrona wartości kulturowych.

Ochronie konserwatorskiej podlega

- układ urbanistyczny miasta z XIV, XVII w. oznaczony na rysunku planu
- obiekty wyszczególnione w punkcie 4.3.4.1. - cz. I tekstu planu
- stanowisko archeologiczne występujące na terenie lasu ochronnego - obowiązują ustalenia pktu 4.2.4.3. cz. I
- pld. część terenu objęta jest strefą ekologiczną od zabytkowego parku położonego w jednostce D; ustalenie punktu 4.1.4.

1.7.3. Strefy ochronne

- od zakładów usługowych i produkcyjnych, z uwagi na w pełni zainwestowany teren nie mogą przekraczać granic własnej posesji

- od stacji CPN dla zabudowy mieszkalnej minimum 50 m - dla upraw żywności min. 150 m
- od stacji redukcyjnych gazu - określone w planie realizacyjnym projektu zasilania i rozprowadzenia gazu indywidualnie dla każdej stacji wg Rozporządzenia Min. Przemysłu z dn. 24.6.1989 Dz.U. 45 z 26.07.1989 poz.243 - punkt 2.2.7.6.2 cz. I tekstu planu
- od cmentarza grzebalnego - 50 m dla zabudowy zwodociągowanej, 150 m dla terenów niezwodociągowanych korzystających z wody pitnej /ZD/
- od linii PKP
 - Poznań - Osowa Góra - 30 m
 - Poznań - Kościan - Leszno - 120 mobowiązują strefy ochrony akustycznej dla mieszkalnictwa

1.8. Ustalenia z zakresu komunikacji określone dla całego miasta w punkcie 2.2.6. cz. I tekstu planu

1.9. Ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej - określone w punkcie 2.2.7. cz. I tekstu planu.

Ustalenia szczegółowe dla terenów jednostki A - oznaczenie terenów od A 1 - A 111

A 1	ZL	Teren lasów ochronnych doświadczalnych. W pld. części występuje stanowisko archeologiczne
A 2	KSn	Stacja paliw - adaptacja istn. obiektu
A 3	MNp	Tereny budownictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem nieuciążliwych miejsc pracy zlokalizowanych w bud. mieszkalnym bez prawa zabudowy obiektów warsztatowych - położone w pośredniej strefie ochronnej o zaostrzonych rygorach od ujęcia wody; obowiązują uwarunkowania punktów 2.2.4.3.3.1. i 4.2.2.2. cz. I tekstu planu

- | | | |
|------|-----------------|---|
| A 4 | O | Ogrody przydomowe, towarzyszące budownictwu ozn. A3 MNp - strefa ochronna od terenów kolejowych wyłączona od zabudowy |
| A 5 | MNp | jak A3 MNp |
| A 6 | ZP | Zieleń publiczna towarzysząca terenom komunikacji |
| A 7 | ZP | jak A6 ZP |
| A 8 | EG | Lokalizacja stacji redukcyjnej gazu II ^o . Strefa ochronna patrz punkt 2.2.7.6.2 |
| A 9 | ZP | jak A6 ZP |
| A 10 | MNp | jak A3 MNp - obowiązuje strefa ochronna 30 m dla zabud. miesz. od linii PKP |
| A 11 | RPU | Ośrodek obsługi rolnictwa - adaptacja stanu istn. uciążliwość w zasięgu własnego terenu |
| A 12 | MNp | jak A3 MNp |
| A 13 | MNp | jak A3 MNp |
| A 14 | O | Ogrody przydomowe |
| A 15 | EG | jak A8 EG |
| A 16 | ZD | Ogrody działkowe - adaptacja stanu istniejącego, wzdłuż torów kolejowych rezerwa terenu o szer. 25 - 30 m dla komunikacji kolejowej w strefie ochronnej od cmentarza zakaz z korzystania wody pitnej 50 m przy sieci wodociągowej, 150 m przy ujęciach indywidualnych |
| A 17 | MNp | jak A3 MNp |
| A 18 | ZC | Cmentarz grzebalny |
| A 19 | KP | Parking przycmentarny |
| A 20 | ZP | Zieleń publiczna |
| A 21 | UO ₂ | Teren oświaty - szkoły podstawowej o ciągu klas 1 - 8 zakłada się zmniejszenie ilości uczniów z 945 do 700 |
| A 22 | UO ₁ | Teren oświaty - przedszkola |

- A 23 MNp Teren budownictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem nieuciążliwych miejsc pracy, teren w zasięgu zabudowlanego układu urbanistycznego, podlega ochronie konserwatorskiej, oraz uwarunkowaniom w pktach 2.2.4.3.3.1. i 4.2.2.2. cz. I tekstu planu
- A 24 ZI jak A6 ZP
- A 25 MNp Teren budownictwa mieszkaniowego z dopuszczeniem nieuciążliwych miejsc pracy z zakresu usług. Realizacja zabudowy na terenach wolnych wymaga opracowania szczegółowego całego terenu A 25 z szczególnym zwróceniem uwagi na zasięg ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego oraz obsługę komunikacyjną z zachowaniem uwarunkowań wymaganych dla trasy 04K-Z_t patrz punkt 7.2.6 ustaleń ^{szczegółowych} ogólnych oraz uwarunkowań zawartych w punktach 2.2.4.3.3.1 i 4.2.2.2. cz. I tekstu planu
- A 26 MNp jak A 25 MNp
- A 27 MNp jak A 25 MNp
- A 28 ZCz Teren cmentarza ewangelickiego zamkniętego
- A 29 MNp Teren zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem nieuciążliwych miejsc pracy
- A 30 RO_t/m Teren intensywnych upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkalnej oraz technologicznej z ogrzewaniem nie powodującym zanieczyszczenia atmosfery
- A 31 MNp jak A 10 MNp
- A 32 ZCz Teren cmentarza żydowskiego zamkniętego
- A 33 MNp Teren zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych miejsc pracy; uwarunkowania patrz punkty 2.2.4.4.4.1 i 4.2.2.2. cz. I tekstu planu
- A 34 UH Teren usług handlu
- A 35 MNp jak A 33 MNp

- A 46 UO₂ Szkoła dla dzieci specjalnej troski z całej gminy na 100 msc. Obiekt zabytkowy, ewent! modernizacja wymaga uzgodnienia z Woj.Konserwatorem. Proponuje się przeniesienie szkoły wraz z internatem na teren D 84' UO₂
- A 47 MNp jak 23 MNp
- A 48 O Ogrody przydomowe bez prawa zabudowy mieszkalnej i korzystania z wody pitnej w strefie ochronnej od cmentarza /50 m przy sieci wodociągowej, 150 m przy ujęciu lokalnym/
- A 49 Ł Tereny zieleni łąkowej - bez prawa zabudowy
- A 50 NK Zespół odbudowanego kościoła rzym.-kat. pw. św. Mikołaja - podlega ochronie konserwatora zabytków
- A 51 ZP Teren zieleni publicznej z urządzeniami rekreacyjnymi przy ciągu pieszym nad brzegiem kanału
- A 52 O Ogrody przydomowe
- A 53 MN/U jak A 41 MN/U
- A-54 KX Ciąg pieszy
- A 55 W Kanał Mosiński z ciągami pieszymi w urządzonej zieleni wzdłuż brzegów
- A 56 ZP Skwer śródmiejski z pomnikiem ku czci powstańców wielkopolskich i ofiar terroru hitlerowskiego
- A 57 KP Parking
- A 58 MN/U jak A 41 MN/U
- A 59 ZP Teren zieleni publicznej, obszar odcięty trasą zbliżającą od zabytkowego parku
- A 60 MN/U jak A 41 MN/U
- A 61 UK Obiekt kulturowy - Muzeum Ziemi Mosińskiej w zabytkowym obiekcie dawnej bóżnicy
- A 62 UH Zespół pawilonów usługowych
- A 63 W jak A 55 W
- A 64 O Ogrody przydomowe

- A 36 MNp jak A 33 MNp - przebudowa zabudowy siedliskowej na mieszkania wymaga opracowania uwzględniającego zasięg strefy ekologicznej od zabytkowego parku i uzgodnienia z Woj.Konserwatorem Zabytków
- A 37 MW Teren zabudowy wielorodzinnej - adaptacja stanu istniejącego
- A 38 MNp jak A 33 MNp
- A 39 MNp Teren budownictwa mieszkaniowego z dopuszczeniem nieuciążliwych miejsc pracy z zakresu usług. Realizacja zabudowy na terenach wolnych wymaga opracowania szczegółowego całego terenu A 39 z szczególnym zwróceniem uwagi na zasięg strefy ochrony ekologicznej od zabytkowego parku wymagający uzgodnienia z konserwatorem wojewódzkim oraz na obsługę komunikacyjną z zachowaniem uwarunkowań wymaganych dla trasy *04 K - Zt* p.punkt 7.2.6. ustaleń ~~ogólnych~~ ^{szczególne} oraz uwarunkowań punktów 2.2.4.3.3.1. i 4.2.2.2. cz.I tekstu planu
- A 40 MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim z usługami wbudowanymi. Przy uzupełnieniu i przebudowie obiektów wymagane uzgodnienie z Woj.Konserwatorem Zabytków oraz zachowanie uwarunkowań komunikacyjnych dla trasy oraz uwarunkowań j.w.
- A 41 MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskiej zabytkowej zabudowy z wbudowanymi usługami. Wszelkie uzupełnienia względnie przebudowy obiektów wymagają uzgodnienia z Wojew.Konserwatorem Zabytków
- A 42 MN/U jak A 41 MN/U
- A 43 MN/U jak A 41 MN/U
- A 44 A Teren administracji samorządowej miejsko-gminnej. Wszelkie przebudowy wymagają uzgodnienia z Wojew. Konserwatorem Zabytków
- A 45 MN/U jak A 41 MN/U

A 65	MNj	} Osiedle budownictwa jednorodzinnego na parcelacji budowlanej; ewtl. nieuciążliwe miejsca pracy dopuszczone w obrębie istn. zabudowań bez prawa dalszego zagęszczenia terenu
A 66	MNj	
A 67	MNj	
A 68	MNj	
A 69	MNj	
A 70	MNj	
A 71	ZP	Teren zieleni publicznej urządzonej
A 72	UH	Obiekt handlowy
A 73	UO	Teren oświaty - przedszkole; adaptacja istn. obiektu
A 74	UH,UH	Teren usług gastronomii i handlu
A 75	ZI	Zieleń publiczna towarzysząca komunikacji
A 76	ZI	
A 77	ZI	Zieleń j.w. z miejscami postojowymi dla samochodów
A 78	U	Teren usług
A 79	O	Ogrody przydomowe
A 80	MN/U	Teren istn.zabudowy mieszkalnej z usługami wbudowanymi
A 81	A	Teren administracji /organ.społeczne/
A 82	MN/U	Teren zabudowy mieszkalnej z nieuciążliwymi miejscami pracy; zasięg strefy ekologicznej od zabytkowego parku wymaga w przypadku realizacji inwestycji uzgodnień z Woj.Konserwatorem Zieleni; uwarunkowania punktów 2.2.4.3.3.1. i 4.2.2.2. cz.I tekstu planu
A 83	O	Ogrody przydomowe
A-84	MNp	Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem nieuciążliwych miejsc pracy
A 85	EG	Teren pod stację redukcyjną gazu, lokalizacja przesuwalna w zależności od zagospodarowania terenu A 86 UH, określenie strefy ochronnej patrz punkt 2.2.7.6.2.

- A 86 UH/UR Teren usług handlu i rzemiosła bytowego z ciągiem pieszym połączonym z A 54 KX
- A 86a MN Istniejący bud.mieszkalny do włączenia do A 86 UH/UR
- A 87 ZL Tereny zieleni leśnej
- A 88 ZD Ogrody działkowe, adaptacja stanu istniejącego
- A 89 UR Teren rzemiosła - pralnia i farbiarnia chemiczna; adaptacja uwarunkowana:
- uregulowaniem gospodarki wodnościekowej
- zastosowania technologii likwidującej emisję tlenków węgla i siarki do atmosfery
- realizacją pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic posesji
- A 89a MN Istniejący bud.mieszkalny do włączenia do terenu A 89 UR
- A 90 AG Teren zabudowy mieszkalnej w pasie ochrony sanitarnej od linii kolejowej/120 m/, sukcesywna zmiana funkcji na rzecz aktywizacji gospodarczej /usługi, handel, administracja/ rezerwa pasa terenu szer. 25-30 m na poszerzenie terenów kolej.
- A 91 MNp Teren zabudowy mieszkaniowej z możliwością nieuciążliwych miejsc pracy
- A 92 EG Lokalizacja stacji redukcyjnej gazu; o *wiązującym* usytuowaniu zaędecyduje plan realizacyjny terenu A 93 AG - strefa bezpieczeństwa patrz punkt 2.2.7.6.2. cz. I
- A 93 AG jak A 90 AG
- A 94 UŁ Usługi łączności, adaptacja stanu istniejącego
- A 95 MNp Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem nieuciążliwych miejsc pracy
- A 96 AG jak A 90 AG - w przypadku pozostawienia budownictwa wielorodzinnego zapewnić skuteczną izolację akustyczną

- A 97 U/ZP Tereny usług z zielenią towarzyszącą
- A 98 MW Tereny zabudowy wielorodzinnej o średniej intensywności, wysokość zabudowy do IV kond.
- A 99 U/ZP Tereny usług handlu z zielenią towarzyszącą
- A 100 UH Teren usług handlu; adaptacja istn. pawilonu
- A 101 MNp Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem nieuciążliwych miejsc pracy. Uruchomienie wolnego terenu wymaga opracowania szczegółowego dla całego blozku urbanistycznego w granicach ulic Śremskiej Wawrzyniaka, Dworcowej i terenów kolejowych. Sugerowany wjazd na teren od strony torów kolejowych
- A 102 A Teren administracji, adaptacja i możliwość rozbudowy banku
- A 103 UK Teren usług kultury - ośrodek kultury z salą kinową
- A 104 UZ Teren usług zdrowia - ośrodek zdrowia
- A 105 ZP Teren zieleni publicznej urządzonej - park miejski
- A 106 U Teren zabudowy mieszkaniowej w pasie ochrony sanitarnej od linii kolejowej /120 m, sukcesywna zmiana funkcji na rzecz usług
- A 107 RPU Teren usług dla rolnictwa
- A 108 UH/UR/UG Teren usług. Warunki adaptacji i rozbudowy patrz teren A 101 MNp
- A 109 UI Teren usług; straż pożarna
- A 110 U Teren usług
- A 111 KK Teren zabudowy stacji PKP. Zespół dworca kolejowego podlega ochronie konserwatorskiej, patrz punkt 4.3.4.1. cz.I ustalenia ogólne.