

**UCHWAŁA NR XXXIII/228/12
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 25 października 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Radzewice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Radzewice, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina.

§ 2. Plan obejmuje obszar, którego granice określono na rysunku planu.

§ 3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Radzewice, opracowany w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**Rozdział I.
Ustalenia ogólne**

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budowlach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć w szczególności boiska sportowe i rekreacyjne, bieżnie, trybuny oraz inne sportowe i rekreacyjne obiekty budowlane, związane z funkcją sportu i rekreacji;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 45°;
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć wymiar działki wzdłuż jej granicy z drogą publiczną lub wewnętrzną, wyznaczoną na rysunku planu, z której działka jest obsługiwana; front działki to również wymiar działki wzdłuż granicy z terenem zieleni urządzonej ZP, jeżeli ten teren zlokalizowany jest wzdłuż drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka jest obsługiwana;
- 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej, oznaczającej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej oraz powierzchni zabudowy tarasów i wiat, do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można lokalizować budynków i wiat;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) taką linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 60 % długości najdłuższej elewacji budynku mieszkalnego, przy czym:
 - okapy i gzymsy, mogą wykraczać poza obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,
 - części budynków, takich jak balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 1,3 m,
 - daszki wejściowe mogą wykraczać poza obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

- b) nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30 %;
- 9) **powierzchni funkcji usługowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku, zakwalifikowanego ze względu na przeznaczenie i sposób użytkowania, jako budynek użyteczności publicznej, przeznaczony na potrzeby funkcji dopuszczonych ustaleniami planu, mierzoną w poziomie podłogi po wewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku i stałych przegród wydzielających części budynku:
- a) z powiększeniem o powierzchnię antresoli,
 - b) z pomniejszeniem o powierzchnię pomieszczeń technicznych, higieniczno-sanitarnych,
 - c) bez pomniejszenia o powierzchnię komunikacyjną;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi tarasów i wiat;
- 11) **sztydach** – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, w formie płaskich elementów, takich jak tablice i panele świetlne, przylegających do elewacji, niebędące urządzeniami reklamowymi ani tablicami informacyjnymi;
- 12) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 13) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia;
- 14) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn.zm.);
- 15) **wiacie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany niebędący budynkiem, ze ścianami lub bez ścian, który jest trwale związany z gruntem lub posiada dach.

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

2. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów należy uwzględnić łącznie.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN i 35MN ;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U i 5U ;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolami: 1RM, 2RM i 3RM ;
- 4) teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i hodowlanym, oznaczony na rysunku symbolem RU ;
- 5) teren rolniczy, oznaczony na rysunku symbolem R ;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP, 24ZP, 25ZP, 26ZP, 27ZP, 28ZP, 29ZP, 30ZP, 31ZP, 32ZP, 33ZP, 34ZP, 35ZP, 36ZP, 37ZP i 38ZP ;
- 7) tereny zieleni urządzonej i usług sportu, oznaczone na rysunku symbolem 1ZP/US i 2ZP/US ;
- 8) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku symbolem I ;
- 9) tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami: 1I/ZP, 2I/ZP, 3I/ZP, 4I/ZP, 5I/ZP, 6I/ZP, 7I/ZP, 8I/ZP, 9I/ZP, 10I/ZP i 11I/ZP ;
- 10) tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami: 1ZP/WS, 2ZP/WS, 3ZP/WS i 4ZP/WS ;

- 11) tereny zieleni nieurządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami: **1Z/WS** i **2Z/WS** ;
- 12) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami: **1ZL**, **2ZL** i **3ZL** ;
- 13) tereny lasów i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami: **1ZL/WS** i **2ZL/WS** ;
- 14) teren cmentarza, oznaczony na rysunku symbolem **ZC** ;
- 15) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami: **KD-G**, **1KD-L**, **2KD-L**, **3KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D** ;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW**, **16KDW**, **17KDW**, **18KDW**, **19KDW**, **20KDW**, **21KDW**, **22KDW**, **23KDW**, **24KDW**, **25KDW**, **26KDW**, **27KDW**, **28KDW**, **29KDW**, **30KDW**, **31KDW**, **32KDW**, **33KDW**, **34KDW**, **35KDW**, **36KDW**, **37KDW**, **38KDW**, **39KDW**, **40KDW**, **41KDW** i **42KDW** ;
- 17) teren transportu publicznego, oznaczony na rysunku symbolem **KDP** .

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
 - 2) kalenicową lub szczytową lokalizację budynków mieszkalnych względem dróg, według oznaczeń na rysunku;
 - 3) dowolną lokalizację ścian szczytowych budynków mieszkalnych względem dróg na terenach bez oznaczeń na rysunku;
 - 4) zasady projektowania kolorystyki budynków:
 - a) kolory dominujące – odcienie szarości, bieli i kolorów naturalnych ceramiki,
 - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
 - c) stosowanie nie więcej niż 2 kolorów uzupełniających dla ścian budynku,
 - d) stosowanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla:
 - podkreślenia odrębności bryłowej części budynków takich jak: garaże, wiatrołapy, wykusze i przybudówki itp.,
 - podkreślenia detali architektonicznych takich jak: gzymsy, cokoły, pilastry, obramienia okienne i drzwiowe,
 - e) stosowanie pokryć dachowych dachów stromych w kolorach ceglastym lub szarym;
 - 5) ogrodzenia ażurowe wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych z zastrzeżeniem pkt 6:
 - a) o wysokości 1,5 m,
 - b) z metalu, drewna, klinkieru lub ceramiki tynkowanej;
 - 6) ogrodzenia ażurowe wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych na terenach **1ZP/US** i **2ZP/US** :
 - a) o wysokości niezbędnej dla zapewnienia bezpieczeństwa i prawidłowego funkcjonowania budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych na terenach,
 - b) z dowolnych materiałów, z wyłączeniem typowych przęsłowych, betonowych elementów prefabrykowanych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
- 1) lokalizację:
 - a) garaży, budynków gospodarczych i wiat przy granicy z działką sąsiednią,
 - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - c) dojazdów i dojazdów z zastrzeżeniem § 29 ust. 2 i § 30 ust. 2,

- d) sztyldów wyłącznie w kondygnacji parteru,
 - e) tablic informacyjnych, zgodnie z systemem oznaczeń przyjętym w gminie,
 - f) obiektów małej architektury z dowolnych materiałów i o wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 2) rozbiórkę, zachowanie, rozbudowę lub przebudowę istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu budynków o funkcji dopuszczonej ustaleniami planu, ich lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów. W przypadku rozbudowy oraz przebudowy dopuszcza się:
- a) zachowanie wysokości i geometrii dachów lub zmianę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
 - b) rozbudowę istniejących poza liniami zabudowy budynków, zgodnie z tymi liniami oraz z pozostałymi ustaleniami niniejszego planu, za wyjątkiem poziomu posadzki parteru i z zastrzeżeniem, że obowiązująca linia zabudowy może być traktowana jako nieprzekraczająca linia zabudowy;
- 3) wyłącznie rozbiórkę, zachowanie lub przebudowę istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu budynków, o funkcji niedopuszczonej ustaleniami planu, ich lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów. W przypadku przebudowy ustala się zachowanie sposobu użytkowania i geometrii dachów lub zmianę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 4) zabudowę działek budowlanych na terenach MN , o powierzchni mniejszej i o froncie działki mniejszym niż określone ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te posiadają linię zabudowy umożliwiającą lokalizację zabudowy zgodnie z ustaleniami planu i:
- a) istnieją w momencie uchwalenia planu albo,
 - b) powstają w wyniku wyodrębniania w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) wydzielanie działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej o dowolnej szerokości frontu działki oraz o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się:

- 1) reklam;
- 2) obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, zgodnych z podstawową funkcją terenu i wznoszonych na czas budowy.

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

- 1) segregację i gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej;
- 2) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi;
- 3) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN ,
 - b) jak dla terenów zabudowy zagrodowej na terenach: 1RM, 2RM i 3RM ,
 - c) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach: 1ZP/US i 2ZP/US ,
 - d) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub terenów domów opieki społecznej, na terenach 1U, 2U, 3U, 4U i 5U , jeżeli funkcja obiektów będzie tego wymagała,
 - e) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych na terenie 5U , jeżeli funkcja obiektów będzie tego wymagała;
- 4) możliwość zagospodarowania mas ziemnych, powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych, na terenie działki budowlanej

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

- 1) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku symbolem:

- a) zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną,
 - b) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego, jako pokrycia dachu,
 - c) konieczność uzgadniania wszelkich prac budowlanych mogących wpłynąć na zmianę wyglądu elewacji, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej z właściwym konserwatorem zabytków,
 - d) nakaz prowadzenia badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku:
- a) obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu. Na prowadzenie badań archeologicznych inwestor powinien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondażowych w przypadku prowadzenia inwestycji związanych z budową dróg. Inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, w którym zostanie określony zakres niezbędnych badań archeologicznych;
- 3) dla terenu zabytkowego cmentarza, oznaczonego na rysunku symbolem **ZC** :
- a) strefę ochrony konserwatorskiej dla terenu,
 - b) nakaz prowadzenia badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu z uwagi na lokalizację części obszaru planu w granicach:
 - a) głównych zbiorników wód podziemnych GZWP nr 144 oraz GZWP nr 150, oznaczonych na rysunku,
 - b) w obszarze najwyższej ochrony wód podziemnych;
- 2) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji w sąsiedztwie:
 - a) obszarów Natura 2000: specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) – PLH300012 „Rogalińska Dolina Warty” i obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) – PLB300017 „Ostoja Rogalińska”,
 - b) Rogalińskiego Parku Krajobrazowego.

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

- 1) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 700 m²;
- 2) szerokość frontów działek budowlanych:
 - a) zgodna z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów,
 - b) dla terenów, dla których plan nie ustala szerokości frontów – dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 90°.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) oznaczone na rysunku symbolem obszary możliwego ponadnormatywnego oddziaływania istniejących linii SN 15 kV o szerokości 16 m, w których lokalizowanie obiektów budowlanych uzależnione jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustalenie to obowiązuje do czasu skablowania tych linii;
- 3) na terenach 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN i 18MN :
 - a) uzależnienie sposobu posadowienia budynków od warunków gruntowych i poziomu wód gruntowych,
 - b) zakaz podpiwniczania budynków.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) zagospodarowanie ścieków z produkcji rolnej i hodowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę z urządzeń wodociągowych; do czasu realizacji urządzeń wodociągowych dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych poza terenem I , wyznaczonym na rysunku:
 - a) w przypadku wolnostojących, wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni około 30 m², posiadających dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - b) w przypadku tymczasowych, słupowych stacji transformatorowych, grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji, posiadających dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło w nowoprojektowanych obiektach budowlanych z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych, w tym paliw płynnych, gazowych i stałych oraz alternatywnych źródeł energii;
- 9) powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 3) lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. W zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji, dla wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi terenów, oznaczonych symbolami **KD-G**, **KD-L**, **KD-D**, **KDP** i **KDW** , ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;
- 2) klasę terenu drogi **KD-G** główną;
- 3) klasę terenów dróg **1KD-L**, **2KD-L**, **3KD-L** lokalną;
- 4) klasę terenów dróg **1KD-D**, **2KD-D** dojazdową;
- 5) zagospodarowanie pasa drogowego:
 - a) terenu **KD-G** – jezdnia z dwoma pasami ruchu i co najmniej jednostronnym chodnikiem,
 - b) terenów **1KD-L**, **2KD-L**, **3KD-L** – jezdnia z dwoma pasami ruchu i dwustronnymi chodnikami, z dopuszczeniem miejsc postojowych,
 - c) terenu **1KD-D** – jezdnia z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem,

- d) terenu **2KD-D** – jezdnia z dwoma pasami ruchu i dwustronnymi chodnikami, z dopuszczeniem miejsc postojowych,
 - e) terenów **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 19KDW, 26KDW, 27KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW** – pieszo-jezdnia z dopuszczeniem miejsc postojowych, z dopuszczeniem podziału na jezdnie i chodniki,
 - f) terenów **6KDW, 8KDW, 14KDW, 18KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW** – pieszo-jezdnia zakończona placem do zawracania, z dopuszczeniem odstępstw w miejscach ograniczeń terenowych,
 - g) terenu **24KDW** – jezdnia z chodnikiem po stronie terenu zabudowy i plac parkingowy,
 - h) terenu **23KDW** – jezdnia z co najmniej jednostronnym chodnikiem i pasem zieleni szerokości 3,0 m, z dopuszczeniem miejsc postojowych,
 - i) terenów **25KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW** – jezdnia z chodnikiem po stronie terenu zabudowy,
 - j) terenu **42KDW** – pieszo-jezdnia;
- 6) zagospodarowanie terenu **KDP** – pętla autobusowa z przystankiem i infrastrukturą towarzyszącą;
- 7) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją;
- 8) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 9) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zjazdów, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1;
- 2) zieleni wysokiej, pod warunkiem, że nie koliduje to z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zakazuje się lokalizacji:

- 1) nowych zjazdów z terenu **KD-G**, z dopuszczeniem przesunięcia i przebudowy istniejących;
- 2) budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) ramp, schodów i pochylni obsługujących obiekty zlokalizowane poza terenem drogi.

§ 16. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

§ 17. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30 %.

Rozdział II.

Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN i 35MN**, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) nie więcej niż jednego wolnostojącego garażu lub budynku gospodarczego na działce budowlanej; dodatkowo dopuszcza się garaż w bryle budynku mieszkalnego;
- 3) wiat;
- 4) wyłącznie jednego wjazdu na działkę budowlaną;
- 5) miejsc postojowych.

2. Na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN i 35MN**, ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej i nie większą niż 300 m²;
- 2) intensywność zabudowy – nie większą niż 0,55 i nie mniejszą niż 0,1;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) poziom posadzki parteru – na wysokości nie większej niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 5) wysokość budynku mieszkalnego – nie większą niż 10,5 m i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 6) wysokość garażu i budynku gospodarczego – nie większą niż 4,0 m;
- 7) wysokość wiat – nie większą niż 3,0 m;
- 8) dachy strome, dwu lub wielospadowe i ze ścianami szczytowymi, przy czym dopuszcza się stosowanie dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków mieszkalnych jak: wykusze, lukarny,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m,
 - c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi i garażami o wysokości do 3,0 m,
 - d) wiatami;
- 9) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 650 m² – na terenach **31MN, 32MN, 34MN**,
 - b) 700 m² – na pozostałych terenach;
- 10) fronty działek budowlanych nie mniejsze niż:
 - a) 18,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 16,0 m na terenach **10MN, 11MN, 15MN, 16MN, 21MN i 23MN**;
- 11) liczbę miejsc postojowych na działce budowlanej – stosownie do potrzeb, jednak nie mniejszą niż 2 na 1 mieszkanie;
- 12) dostęp z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, z dopuszczeniem dostępu z tych dróg poprzez tereny **ZP**, z zastrzeżeniem § 15 ust. 3 pkt 1.
§ 19. 1. Na terenach **1U, 2U, 3U, 4U i 5U** ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) budynków usługowych mieszczących: handel o powierzchni funkcji usługowej do 400 m², gastronomię, kulturę, oświatę, opiekę zdrowotną i socjalną, obsługę bankową, turystykę, sport, usługi, w tym usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe;
 - 2) na terenie **5U** – budynków mieszkalno-usługowych, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, z mieszkaniami wyłącznie na drugiej kondygnacji nadziemnej;
 - 3) urządzeń i obiektów budowlanych na potrzeby sportu i rekreacji;
 - 4) ścieżek pieszych i rowerowych;
 - 5) miejsc postojowych;
 - 6) placów zabaw.
 2. Na terenach **1U, 2U, 3U, 4U i 5U** ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 2) intensywność zabudowy – nie większą niż 0,8 i nie mniejszą niż 0,1;
 - 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) poziom posadzki parteru – na wysokości nie większej niż 0,6 m nad poziomem terenu;
 - 5) wysokość budynków – nie większą niż 12,0 m;
 - 6) wysokość urządzeń i obiektów budowlanych na potrzeby sportu i rekreacji – nie większą niż 5,0 m;

- 7) dachy strome, dwu lub wielospadowe ze ścianami szczytowymi, przy czym dopuszcza się stosowanie dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny,
 - b) parterowymi częściami budynków o wysokości do 5,0 m;
- 8) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 700 m²;
- 9) liczbę miejsc postojowych na działce budowlanej – stosownie do potrzeb, jednak nie mniejszą niż:
 - a) 3 na 100 m² powierzchni funkcji usługowej,
 - b) 2 na 1 mieszkanie na terenie 5U ;
- 10) dostęp z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, z dopuszczeniem dostępu z tych dróg poprzez teren ZP , z zastrzeżeniem § 15 ust. 3 pkt 1.

§ 20. 1. Na terenach **1RM, 2RM i 3RM** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków inwentarskich, produkcyjnych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwem;
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących lub przybudowanych do budynków gospodarczych, inwentarskich i produkcyjnych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwem;
- 3) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub przybudowanych do budynków mieszkalnych, inwentarskich i produkcyjnych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwem;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) wiat.

2. Na terenach **1RM, 2RM i 3RM** ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) intensywność zabudowy – nie większą niż 0,8 i nie mniejszą niż 0,1;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych, inwentarskich i produkcyjnych, budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwem oraz przybudowanych do nich budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 10,5 m i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 5) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 4,5 m i nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) wysokość wiat – nie większą niż 3,0 m;
- 7) dachy strome, dwu lub wielospadowe ze ścianami szczytowymi, przy czym dopuszcza się stosowanie dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków mieszkalnych jak: wykusze, lukarny,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m,
 - c) wiatami,
 - d) garażami i budynkami gospodarczymi, inwentarskimi i produkcyjnymi w gospodarstwie rolnym;
- 8) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 700 m²;
- 9) liczbę miejsc postojowych na działce budowlanej – stosownie do potrzeb, jednak nie mniejszą niż:
 - a) 2 na 1 mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwem, jeżeli rodzaj prowadzonej działalności będzie tego wymagał;
- 10) dostęp z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, z zastrzeżeniem § 15 ust. 3 pkt 1.

§ 21. 1. Na terenie **RU** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;

- 2) budynków inwentarskich, produkcyjnych i budowli w gospodarstwie rolnym i hodowlanym;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) wiat.

2. Na terenie **RU** ustala się:

1) pasy zieleni izolacyjnej o szerokości:

- a) 5 m wzdłuż granicy z terenem **17KDW**,
- b) 10 m wzdłuż granic z terenem **19MN**;

- 2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy – nie większą niż 0,8 i nie mniejszą niż 0,1;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 4,5 m i nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) wysokość budynków inwentarskich i produkcyjnych – nie większą niż 10,5 m;
- 7) wysokość budowli w gospodarstwie rolnym i hodowlanym – nie większą niż 15,0 m;
- 8) wysokość wiat – nie większą niż 5,0 m;
- 9) dachy strome lub dachy płaskie;
- 10) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 3500 m²;
- 11) miejsca postojowe na działce budowlanej w liczbie stosownej do potrzeb, jednak nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe związane z przeładunkiem i parkowaniem pojazdów wykorzystywanych do produkcji rolnej i hodowlanej;
- 12) dostęp z przyległych dróg wewnętrznych.

§ 22. 1. Na terenie **R** ustala się możliwość lokalizacji dróg wewnętrznych obsługujących uprawy polowe.

2. Na terenie **R** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) zachowanie istniejących użytków zielonych, skupisk drzew i krzewów – rodzimych gatunków roślin;
- 3) prowadzenie gospodarki rolnej;
- 4) zachowanie istniejących siedlisk zwierząt;
- 5) minimalizację stosowania nawozów sztucznych.

3. Na terenie **R** zakazuje się:

- 1) zmian ukształtowania powierzchni ziemi;
- 2) zmian stosunków wodnych;
- 3) zabudowy zagrodowej.

§ 23. 1. Na terenach **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP, 24ZP, 25ZP, 26ZP, 27ZP, 28ZP, 29ZP, 30ZP, 31ZP, 32ZP, 33ZP, 34ZP, 35ZP, 36ZP, 37ZP** i **38ZP**, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

2. Na terenach **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP, 24ZP, 25ZP, 26ZP, 27ZP, 28ZP, 29ZP, 30ZP, 31ZP, 32ZP, 33ZP, 34ZP, 35ZP, 36ZP, 37ZP** i **38ZP**, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;

2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 70 % powierzchni terenu.

3. Na terenach **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP, 24ZP, 25ZP, 26ZP, 27ZP, 28ZP, 29ZP, 30ZP, 31ZP, 32ZP, 33ZP, 34ZP, 35ZP, 36ZP, 37ZP i 38ZP**, zakazuje się:

- 1) placów i miejsc postojowych;
- 2) zabudowy zagrodowej na istniejących gruntach rolnych.

§ 24. 1. Na terenach **1ZP/US i 2ZP/US** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 2) budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 3) nie więcej niż 1 budynku z pomieszczeniami higieniczno-sanitarnymi i szatniami na terenie **2ZP/US**;
- 4) nie więcej niż 1 budynku gospodarczego na każdym terenie;
- 5) ścieżek pieszych i rowerowych.

2. Na terenach **1ZP/US i 2ZP/US** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu niezainwestowanego zielenią urządzoną;
- 2) powierzchnię zabudowy budynku – nie większą niż 100 m²;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50 % powierzchni terenu;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość budynków – nie większą niż 5,0 m;
- 6) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 7) wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m;
- 8) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż:
 - a) 3000 m² na terenie **1ZP/US**,
 - b) 6000 m² na terenie **2ZP/US**;
- 9) dostęp z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 10) miejsca postojowe w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 – na terenie **1ZP/US**,
 - b) 10 – na terenie **2ZP/US**.

§ 25. Na terenie **I** ustala się:

- 1) zachowanie, istniejących w chwili uchwalenia planu, urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i likwidacji;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) obiekty budowlane towarzyszące urządzeniom infrastruktury technicznej;
- 4) dostęp z przyległej drogi publicznej.

§ 26. 1. Na terenach **1I/ZP, 2I/ZP, 3I/ZP, 4I/ZP, 5I/ZP, 6I/ZP, 7I/ZP, 8I/ZP, 9I/ZP, 10I/ZP i 11I/ZP**, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się zachowanie, istniejących w chwili uchwalenia planu, urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i likwidacji;
- 2) obiektów budowlanych towarzyszących urządzeniom infrastruktury technicznej;
- 3) ścieżek pieszych i rowerowych.

2. Na terenach **1I/ZP, 2I/ZP, 3I/ZP, 4I/ZP, 5I/ZP, 6I/ZP, 7I/ZP, 8I/ZP, 9I/ZP, 10I/ZP i 11I/ZP**, ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60 %.

§ 27. 1. Na terenach **1ZP/WS, 2ZP/WS, 3ZP/WS i 4ZP/WS**, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) placów zabaw;
- 4) zadrzewień.

2. Na terenach **1ZP/WS, 2ZP/WS, 3ZP/WS i 4ZP/WS**, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) zachowanie zbiorników wodnych, z dopuszczeniem budowy i przebudowy zbiorników wodnych małej retencji;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80 % powierzchni terenu.

3. Na terenach **1ZP/WS, 2ZP/WS, 3ZP/WS i 4ZP/WS**, zakazuje się:

- 1) placów i miejsc postojowych;
- 2) zabudowy zagrodowej na istniejących gruntach rolnych.

§ 28. 1. Na terenach **1Z/WS i 2Z/WS**, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) zadrzewień.

2. Na terenach **1Z/WS i 2Z/WS**, ustala się:

- 1) naturalną zielenią nieurządzoną;
- 2) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) zachowanie zbiorników wodnych, z dopuszczeniem budowy i przebudowy zbiorników wodnych małej retencji;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 90 % powierzchni terenu.

3. Na terenach **1Z/WS i 2Z/WS**, zakazuje się:

- 1) placów i miejsc postojowych,
- 2) zabudowy zagrodowej na istniejących gruntach rolnych.

§ 29. 1. Na terenach **1ZL, 2ZL i 3ZL**, ustala się:

- 1) zachowanie terenów lasów;
- 2) zalesienie gruntów rolnych; przy czym do czasu zalesienia, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów rolnych.

2. Na terenach **1ZL, 2ZL i 3ZL**, dopuszcza się lokalizację dojazdów służących wyłącznie celom gospodarczym, eksploatacyjnym i porządkowym.

3. Na terenach **1ZL, 2ZL i 3ZL**, zakazuje się zabudowy zagrodowej na istniejących gruntach rolnych.

§ 30. 1. Na terenach **1ZL/WS i 2ZL/WS**, ustala się:

- 1) zachowanie terenów lasów;
- 2) zalesienie gruntów rolnych; przy czym do czasu zalesienia, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów rolnych;
- 3) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach **1ZL/WS i 2ZL/WS**, dopuszcza się lokalizację dojazdów służących wyłącznie celom gospodarczym, eksploatacyjnym i porządkowym.

3. Na terenach **1ZL/WS i 2ZL/WS**, zakazuje się zabudowy zagrodowej na istniejących gruntach rolnych.

§ 31. 1. Na terenie ZC ustala się:

- 1) zachowanie zabytkowego cmentarza;
- 2) możliwość lokalizacji budynku kultu religijnego;
- 3) powierzchnię zabudowy budynku – nie większą niż 300 m²;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50 % powierzchni terenu;
- 5) wysokość budynku kultu religijnego – nie większą niż 9,0 m;
- 6) dachy dowolne;
- 7) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż powierzchnia terenu ZC ;
- 8) dostęp z przyległej drogi wewnętrznej.

2. Na terenie ZC dopuszcza się:

- 1) prace porządkowe;
- 2) ogrodzenia ażurowe.

Rozdział III. Przepisy końcowe

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

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICĄCY RADY

Waldemar Waligórski

Uzasadnienie

Uchwałą Nr L/358/09 z dnia 29 października 2009 r., Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Radzewice, usytuowanych na północ i północny-wschód od drogi powiatowej nr 2464P Świątniki – Zbrudzewo wraz z tą drogą, a granicami ewidencyjnymi obrębu Radzewice (granice wsi).

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., obszar objęty planem usytuowany jest na terenach, na których wyznaczono następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem C4_M na rysunku studium;
- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej, oznaczone symbolem C4_R na rysunku studium;
- teren cmentarza, oznaczony symbolem C4_C na rysunku studium;
- tereny rolnicze, lasów, łączników ekologicznych, wód powierzchniowych oraz potencjalnych dolesień.

Dla części obszaru, objętego niniejszym planem miejscowym, obowiązują następujące plany miejscowe:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Radzewice, obejmujący obszar działki o nr ewid. 225/3, przyjęty Uchwałą Nr XLIII/354/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 31 maja 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 75, poz. 1351);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Radzewice, obejmującego obszar działek o nr ewid. 120/3, 120/5, 120/6, 120/7, przyjęty Uchwałą Nr XIII/99/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 17 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 165, poz. 3081);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne we wsi Radzewice, rejon ulicy Długiej, przyjęty Uchwałą Nr XIII/100/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 17 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 165, poz. 3082).

Obowiązujące obecnie plany miejscowe, w związku z art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), utracą moc obowiązującą w związku z wejściem w życie niniejszego planu miejscowego.

Procedura sporządzania projektu planu przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 marca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871 z późn. zm.). W toku wyżej wymienionej procedury planistycznej, 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. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu, najpierw o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko, a następnie o zaopiniowanie sporządzonej prognozy. Ze względu na fakt, iż na terenie objętym projektem planu są usytuowane linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne oraz stacje transformatorowe, Burmistrz Gminy Mosina wystąpił również o opinię do Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego jako organu właściwego w sprawie. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu pismem nr NS-72/1-184(3)11 z dnia 8 sierpnia 2011 r. zaopiniował bez zastrzeżeń projekt planu miejscowego. Również Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Poznaniu postanowieniem z dnia 8 sierpnia 2011 r. nr DN-NS.9027.1.142.2011 zaopiniował projekt planu miejscowego pozytywnie w zakresie higieny radiacyjnej. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu opinią z dnia 25 sierpnia 2011 r. nr WOO-III.410.591.2011.AM przedstawił swoje uwagi dotyczące projektu planu, w zakresie między innymi:

- zgodności lokalizacji istniejącego cmentarza z obowiązującymi przepisami;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 KV;

- analizy celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym, istotnych z punktu widzenia projektu planu oraz sposobów uwzględnienia tych celów i innych problemów środowiska podczas opracowywania projektu planu;
- ustaleń dla pasa zieleni usytuowanego wzdłuż drogi powiatowej;
- uszczegółowienia rozdziału prognozy pt. „Streszczenie w języku niespecjalistycznym”;
- definicji pojęcia „uciążliwość”.

W związku z powyższym, zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały skorygowane i uzupełnione zgodnie z wyżej wymienionymi uwagami oraz obowiązującymi przepisami.

Ze sporządzonej i uzupełnionej prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich oraz nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej oraz pokrywie glebowej. Niewątpliwie wszystkie inwestycje budowlane przyczynią się do trwałego przekształcenia powierzchni ziemi. Przeznaczenie pod nową zabudowę terenów położonych blisko zabudowy już istniejącej oraz istniejących szlaków komunikacyjnych umożliwi efektywne zarządzanie terenem oraz kompleksową obsługę w zakresie infrastruktury technicznej. Jednocześnie powiązanie nowej zabudowy z istniejącą strukturą wsi, umożliwia racjonalną ochronę terenów rolnych i leśnych, a zatem terenów cennych przyrodniczo. Zapisy planu miejscowego zostały sformułowane w taki sposób, aby nową zabudowę harmonijnie łączyć w całość funkcjonalno-przestrzenną istniejącej wsi i tym samym zminimalizować ewentualny negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze. Stąd też prawidłowa realizacja ustaleń planu miejscowego, z jednej strony umożliwi zrównoważony rozwój wsi Radzewice, a z drugiej strony zapewni ochronę terenów wolnych od zabudowy, to jest terenów rolnych i leśnych.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w następujących terminach:

- 1) od dnia 8 lutego do dnia 6 marca 2012 r., z dyskusją publiczną w dniu 5 marca 2012 r. oraz terminem składania uwag do dnia 23 marca 2012 r.;
- 2) od dnia 25 kwietnia do dnia 17 maja 2012 r., z dyskusją publiczną w dniu 14 maja 2012 r. oraz terminem składania uwag do dnia 1 czerwca 2012 r.

Podstawową przyczyną dwukrotnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu była duża liczba, czasami wzajemnie wykluczających się uwag, a dotyczących przede wszystkim przeznaczenia terenu, parametrów działek budowlanych oraz zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina. Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

W związku z wyznaczeniem i regulacją układu komunikacyjnego, konieczne było uzyskanie zgody, w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.), na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Stąd też Marszałek Województwa Wielkopolskiego decyzją z dnia 15 listopada 2011 r. nr DR.I.7151.61.2011 wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne 0,1209 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa i obejmujących przeznaczone pod drogi wewnętrzne części działek o nr ewid. 262/2, 238, 239, 240, 241, 242, 243, obręb Radzewice. Również Minister Środowiska decyzją z dnia 9 marca 2012 r. nr ZS-W-2120-38-2/2012 wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne 0,2696 ha gruntów leśnych Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych i obejmujących przeznaczone pod drogi publiczne i wewnętrzne części działek o nr ewid. 506, 513, 512, 517, 386, 518, 497, obręb Radzewice.

Obszar objęty niniejszym planem, obejmuje teren o powierzchni około 364,8 ha., w skład którego wchodzi zarówno istniejąca zabudowa wsi Radzewice, położona na północ od drogi powiatowej nr 2464P Świątniki – Zbrudzewo, jak i położone tamże grunty rolne i leśne. Przedmiotowy plan miejscowy wyznacza nowe tereny zabudowy, które łącznie z istniejącymi stanowią 12,9 % powierzchni opracowania planu, to jest około 47 ha. Drogi, zarówno publiczne, jak i wewnętrzne, istniejące, jak i projektowane, stanowią 4,8 % powierzchni opracowania planu, to jest około 17,8 ha. Na przedmiotowym obszarze znajdują się nieruchomości należące do Gminy Mosina, z których część przeznaczona jest pod tereny zieleni urządzonej i usług (plac zabaw i boisko). Na obszarze planu występują też nieruchomości gminne, które przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi. Biorąc jednakże pod uwagę obszar przeznaczony w planie pod zabudowę (ca 47 ha) i związane z tym koszty uzbrojenia, a także koszty wykupu nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne, środki finansowe pozyskane ze sprzedaży nieruchomości gminnych nie pokryją w całości kosztów

uzbrojenia oraz kosztów związanych z regulacją dróg publicznych na tym obszarze. Stąd w początkowym okresie obowiązywania planu, wydatki związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej oraz koszty związane z regulacją dróg publicznych będą przewyższać dochody z podatków i opłat.

Celem uchwalenia niniejszego planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy. Obszar objęty projektem jest już częściowo zurbanizowany. Niniejszy plan miejscowy:

- wyznacza nowe tereny zarówno pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jak i usługową;
- wyznacza racjonalny układ komunikacyjny, umożliwiający również doprowadzenie infrastruktury technicznej dla terenów zabudowy;
- utrzymuje i umożliwia funkcjonowanie istniejącego boiska sportowego oraz placu zabaw;
- wyznacza tereny usług, uzupełniających i niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej;
- chroni grunty rolne i leśne przed nieplanowaną zabudową i związanymi z tym kosztami doprowadzenia infrastruktury technicznej;

przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za punkt wyjścia w kształtowaniu przyszłego rozwoju wsi Radzewice.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Waligórski