

Projekt

z dnia 19 listopada 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów części wsi Krosno oraz części wsi Drużyna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1716, 1696, 1815) Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr XX/136/15 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 października 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosno oraz części wsi Drużyna, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwały nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, uchwała się „**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosno oraz części wsi Drużyna**”, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosno oraz części wsi Drużyna” opracowany w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne i do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
- 2) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna tej działki;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) linię, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej projektowanego budynku o funkcji wynikającej z przeznaczenia terenu, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: okapy i gzymsy wysunięte poza tę linię nie więcej niż 0,8 m oraz balkon, wykusz, schody, taras, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,3 m,

- b) dla towarzyszących budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat należy linię tę traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku oraz wiaty bez prawa jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej teren, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: okapy i gzymsy wysunięte poza tę linię nie więcej niż 0,8 m oraz balkon, wykusz, schody, taras, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,3 m;
 - 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
 - 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
 - 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 10°;
 - 8) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy budynku;
 - 9) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub garaż;
 - 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu;
- 6) granice terenów zamkniętych;
- 7) pasy zieleni izolacyjnej.

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

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 3) U - tereny zabudowy usługowej;
- 4) PG - tereny eksploatacji kruszywa naturalnego;
- 5) P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i usług;
- 6) R - tereny rolnicze;
- 7) ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 8) ZL - lasy;
- 9) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) E - tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 11) IT - tereny infrastruktury technicznej;
- 12) KDZ - tereny dróg publicznych – zbiorczych;
- 13) KDL - tereny dróg publicznych – lokalnych;

- 14) KDD - tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 15) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 16) KP - tereny parkingów;
- 17) KK - tereny komunikacji kolejowej.

§ 5. Na rysunku planu wskazano granice terenów zamkniętych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru planu

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) wysokości ustalone w Rozdziale 3 dotyczą kondygnacji nadziemnych;
- 3) dla budynków i części budynków zlokalizowanych w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren ustala się zakaz ich rozbudowy, z dopuszczeniem nadbudowy, przebudowy i remontu;
- 4) zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem U, P/U oraz KP zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów związanych z obsługą parkingów o wysokości nie wyższej niż 4,0 m i z dopuszczeniem wszelkich rozwiązań połączeń dachowych, w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren;
- 6) ustala się obowiązek realizacji kolorystyki latarni ulicznych w odcieniach szarości;
- 7) zakazuje się stosowania betonu do zewnętrznego pokrycia słupów elektroenergetycznych i oświetleniowych;
- 8) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych i wiat o ścianach wykonanych z elementów blaszanych oraz obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji;
- 9) zakazuje się lokalizacji wiat w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren;
- 10) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U, U zezwala się na lokalizację wolno stojących budynków gospodarczo – garażowych oraz wiat bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 11) zezwala się na lokalizację budynków gospodarczo – garażowych wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 12) dla budynków mieszkalnych i gospodarczo – garażowych na terenach oznaczonych symbolem MN, MN/U ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy w kolorach ceglastoczerwonym, brązowym, grafitowym lub odcieniach szarości;
- 13) dla terenów oznaczonych symbolem MN oraz P/U dopuszcza się rozbudowę, remonty i przebudowę istniejących budynków związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych;
- 14) dla terenów oznaczonych symbolem KP oraz P/U dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych;
- 15) dla istniejących budynków o wysokości i geometrii dachów oraz pokryciu dachu innym niż wskazana w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie i przebudowie;
- 16) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych oraz ich szerokości nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury

technicznej, dojść i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W zakresie ochrony przed hałasem: dla terenów objętych opracowaniem planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej, należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do wartości dopuszczalnych.

2. Na terenie działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów zamkniętych, dla których wskazano granicę terenów zamkniętych, nowo projektowaną zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie odległości oraz warunków dopuszczających lokalizację budowli i budynków w odniesieniu do terenów kolejowych.

3. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §7 ust. 3 pkt 2;
- 2) odpady niebezpieczne należy gromadzić w hermetycznych pojemnikach i transportować do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

4. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) energię cieplną należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną.

6. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

7. W terenie zagospodarowanym i zabudowanym należy chronić powierzchnię biologicznie czynną; w miarę możliwości należy ograniczać przykrycie terenu betonem, asfaltem itp. za wyjątkiem dróg publicznych.

8. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji.

9. Należy dążyć do zastosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu z terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (P/U), terenów zabudowy usługowej (U), terenów kolejowych (KK) oraz terenów dróg publicznych, na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną dla terenów oznaczonych symbolem U i P/U należy zagospodarować zielenią w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe;

- 2) ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów oraz dróg wewnętrznych na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych;
- 3) na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług P/U ustala się nakaz lokalizowania zieleni wysokiej na terenach biologicznie czynnych w ilości min. 1 drzewo na każde 100 m² powierzchni biologicznie czynnej.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na rysunku planu oznaczono obiekt budowlany, wpisany do ewidencji zabytków, objęty ochroną konserwatorską i zlokalizowane na działkach o nr ewid. 452 (dom dróżnika), dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz stosowania pokrycia dachu, który występował historycznie;
- 2) konieczność uzgadniania wszelkich prac budowlanych, konserwatorskich i restauracyjnych, mogących wpłynąć na zmianę kubatury budynku, kształtu dachu, wyglądu elewacji, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej z właściwym konserwatorem zabytków.

2. Na obszarze opracowania planu wyznacza się tereny ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków na obszarze AZP 56-26 numer stanowiska na obszarze: 32, 21, 17, 16, 20, 23, 30, 33, 34, 29, 28, 35, 27, 56, 55, 227, 226, 54, 53, 185, 52, 232, 51, 60, 63, 6, 5, 3, 62, 59, 58, 57, 61, 2 oznaczone na rysunku planu, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 10. Ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie objętym opracowaniem planu nie występują przestrzenie publiczne w myśl przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w Rozdziale 3 oraz na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów oraz w celu korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków), stosownie do potrzeb;
- 3) dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności, gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 3;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż ustalono w planie w przypadku, gdy zostały one wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały;
- 5) należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) na obszarze objętym planem występują granice terenu i obszaru górniczego Krosno I;
- 2) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia zawarte w projekcie zagospodarowania złożeń.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. W przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek określonych w Rozdziale 3.

2. Ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek:

- 1) dla terenów oznaczonych jako 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 3KK: **20,0 m**;
- 2) dla terenów oznaczonych jako 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN: **22,0 m**;
- 3) dla terenów oznaczonych jako 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U: **24,0 m**;
- 4) dla terenów oznaczonych jako 1U, 2U, 5U: **25,0 m**;
- 5) dla terenów oznaczonych jako 3U, 4U: **30,0 m**;
- 6) dla terenów oznaczonych jako 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U: **30,0 m**;
- 7) dla terenów oznaczonych jako 3IT: **15,0 m**;
- 8) dla terenów oznaczonych jako KP: **30,0 m**;
- 9) dla terenów dla których plan nie ustala szerokości frontów dopuszcza się dowolną szerokość frontów nowo wydzielonych działek.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący 60° – 90° , z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Na terenach zabudowy usługowej (U) oraz na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonych na rysunku planu symbolami 5P/U, 6P/U oraz 7P/U zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie gminy.

3. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (P/U), zakazuje się lokalizacji usług z zakresu ochrony zdrowia i oświaty.

4. Zakazuje się lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej $300,0 \text{ m}^2$.

5. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa - Berlin”, w granicach którego przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych.

6. Dla znajdujących się w granicach opracowania planu przewodów wodociągowych należy zachować strefę ochronną w postaci pasa terenu wolnego od zabudowy i wysokich nasadzeń:

- 1) szerokości po $3,0 \text{ m}$ z każdej strony od osi przewodu dla wodociągów o średnicy $< 300 \text{ mm}$ licząc od skraju przewodu;
- 2) o szerokości po $5,0 \text{ m}$ z każdej strony od osi przewodu dla wodociągów o średnicy $\geq 300 \text{ mm}$ licząc od skraju przewodu;

7. Dla znajdujących się w granicach opracowania kanałów sanitarnych:

- 1) należy zachować strefę ochronną w postaci pasa terenu wolnego od zabudowy i wysokich nasadzeń o szerokości po $2,5 \text{ m}$ z każdej strony od osi przewodu licząc od skraju przewodu;
- 2) dopuszcza się zmianę szerokości strefy ochronnej na etapie projektowania inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Przez teren objęty planem przebiegają napowietrzne linie WN – 110 kV dla których należy:

- 1) do czasu skablowania zachować tereny pasa ochronnego o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) w obrębie terenu pasa ochronnego, o którym mowa w §14 ust. 8 pkt 1:

- a) należy realizować lokalizacje zabudowy z uwzględnieniem zachowania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
- b) obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

9. Na obszarze objętym planem występują granice złoża kopaliny naturalnej – Krosno i Krosno I.

10. Na obszarze objętym planem występują granice udokumentowanego złoża węgla brunatnego Rów Poznański – złożo Mosina.

11. Projektowane na terenie objętym planem budowle o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. stanowiące przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi, należy każdorazowo uzgodnić z właściwym organem lotniczym.

12. Na rysunku przedstawiono granice obszaru zdegradowanego gminy Mosina, dla którego w gminnym programie rewitalizacji należy uwzględnić ustalenia niniejszego planu.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Podstawowy układ drogowy na obszarze objętym planem tworzą następujące drogi, powiązane z układem dróg zewnętrznych:

- 1) droga publiczna – zbiorcza – oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ, 2KDZ;
- 2) drogi publiczne – lokalne – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL;
- 3) drogi publiczne – dojazdowe – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD;
- 4) drogi wewnętrzne: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW.

2. Wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu oraz dojazdów stosownie do przepisów odrębnych.

3. Dla nieruchomości mających dostęp do dróg różnych kategorii, obsługa komunikacyjna powinna odbywać się z drogi posiadającej niższą kategorię, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 3.

4. W obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić, odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny, w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego należy zapewnić miejsca postojowe z uwzględnieniem § 15 ust. 4 pkt 2, pkt 3 i pkt 4;
- 2) dla obiektów i lokali usługowych – 1 stanowiska na każde rozpoczęte 40,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 15 ust. 4 pkt 3, pkt 4, pkt 5 i pkt 8;
- 3) dla obiektów i lokali handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 15 ust. 4 pkt 8;
- 4) dla obiektów usług oświaty – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §15 ust. 4 pkt 8;
- 5) dla obiektów usług gastronomii – min. 1 stanowisko na każde 8 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) dla obiektów i lokali produkcyjnych, składowych i magazynowych – min. 1 stanowisko na dwóch zatrudnionych;
- 7) dla obiektów związanych z obsługą infrastruktury technicznej oraz terenów parkingów i komunikacji kolejowej – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 15 ust. 4 pkt 8;

8) powierzchnie użytkowe, o których mowa w § 15 ust. 4 pkt 2, 3, 4 i 7 dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej;

9) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;

10) dla obiektów i lokali usługowych wymagających dostaw towarów należy przewidzieć dodatkowo 1 miejsce postojowe dla samochodu dostawczego oraz min. 1 stanowisko przeładunku.

5. Ustala się wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej oraz podłączenia do niej terenu objętego planem.

6. Nowoprojektowane obiekty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach do tego przeznaczonych lub na terenie dróg na zasadach ustalonych z zarządcami dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i uzbrojenia technicznego.

8. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.

9. Dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez ich właściwego zarządcę.

10. Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów wodociągowych i kanalizacyjnych, stosownie do potrzeb.

11. W zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; adaptację, przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci wodociągowej;

12. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

1) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych z zarządcą sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów na terenie należącym do inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zezwala się na lokalizację lokalnych obiektów oczyszczania ścieków przemysłowych; lokalizacja obiektów spełniać musi warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.

13. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów oznaczonych symbolem P/U, U, terenów komunikacji kołowej, placów składowych i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami należy odprowadzać, po ich wstępnym podczyszczeniu, do wewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej, a docelowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;

3) na terenach oznaczonych symbolem P/U dopuszcza się lokalizację obiektów do gromadzenia oraz oczyszczania wód opadowych i roztopowych;

4) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej.

14. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne nn przyłączone do sieci SN poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe;

- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii pozyskanej z urządzeń i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 3) ustala się obowiązek kablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia przy zachowaniu odpowiedniej strefy oddziaływania od obiektu.

15. W zakresie sieci telefonicznej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej, na warunkach określonych przez jej właściwego zarządcę.

16. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się wykorzystanie źródeł grzewczych na paliwo gazowe, płynne i stałe z zastrzeżeniem §7 ust. 5.

17. Dla zaopatrzenia w gaz plan ustala powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej, w tym adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci gazowej.

18. W zakresie sieci systemu melioracji wodnej:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracji wodnej, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, należy zastosować rozwiązania zastępcze, w uzgodnieniu z administratorem urządzeń melioracji wodnych i z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację nowych elementów systemów melioracji wodnej, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych jednostek

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania:
 - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki: 700,0 m²;
 - 2) minimalnej szerokości działki: 20,0 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą;
 - 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynki gospodarczo – garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 80,0 m²;
 - b) urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy;
 - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,9;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m;
 - b) budynku gospodarczo – garażowego i wiat: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków i wiat o dachach dwuspadowych lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków i wiat o dachach płaskich lub jednospadowych;

8) geometria dachów:

- a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
- b) dla budynku gospodarczo – garażowego i wiat: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;

9) nachylenie głównych połaci dachowych:

- a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych: $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- b) dla dachów jednospadowych: maks. 30° ;

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania:

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki: $700,0 \text{ m}^2$,
- 2) minimalnej szerokości działki: $20,0 \text{ m}$.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą;
- 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynki gospodarczo – garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej $80,0 \text{ m}^2$,
 - b) urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy;
- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,9;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż $9,0 \text{ m}$,
- b) budynku gospodarczo – garażowego i wiat: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż $6,0 \text{ m}$ dla budynków i wiat o dachach dwuspadowych lub wielospadowych oraz $4,0 \text{ m}$ dla budynków i wiat o dachach płaskich lub jednospadowych;

8) geometria dachów:

- a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych lub dachy płaskie,
- b) dla budynku gospodarczo – garażowego i wiat: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;

9) nachylenie głównych połaci dachowych:

- a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych: $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- b) dla dachów jednospadowych: maks. 30° ;

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania:
 - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki: 700,0 m²,
 - 2) minimalnej szerokości działki: 22,0 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą;
 - 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynki gospodarczo – garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60,0 m²,
 - b) urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy;
 - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,9;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczo – garażowego i wiat: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków i wiat o dachach dwuspadowych lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków i wiat o dachach płaskich lub jednospadowych;
 - 8) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - b) dla budynku gospodarczo – garażowego i wiat: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 9) nachylenie głównych połaci dachowych:
 - a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych: 30° – 45°,
 - b) dla dachów jednospadowych: maks. 30°;
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania:
 - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki: 1200,0 m²,
 - 2) minimalnej szerokości działki: 24,0 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenów MN/U dopuszcza się realizację usług w zakresie bytowych służących zaspokojeniu podstawowych i bieżących potrzeb mieszkańców, oraz usługi kultury, administracyjne, finansowe, projektowe, biurowe, turystyczne, handlowe i gastronomiczne;

- 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkalno-usługowy;
 - 3) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą;
 - 4) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej łącznie lub oddzielnie;
 - 5) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;
 - 6) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarczo-garażowe o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 80,0 m², obiekty małej architektury;
 - 7) powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej, w tym powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego: maks. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,4,
 - b) maks. 0,9;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków i wiat o dachach stromych dwu lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków i wiat o dachach stromych jednospadowych lub płaskich;
 - 11) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiat: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 12) nachylenie połaci dachowych dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego:
 - a) dla głównych połaci dachowych: 35° - 45°,
 - b) dla pozostałych połaci dachowych: do 45°;
 - 13) nachylenie połaci dachowych dla budynku gospodarczo-garażowego i wiat:
 - a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych: 35° - 45°,
 - b) dla dachów jednospadowych: maks. 30°;
 - 14) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.
- § 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U:**
1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
 2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania:
 - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki: 1200,0 m²,
 - 2) minimalnej szerokości działki: 24,0 m.
 3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:



- 1) dla terenów MN/U dopuszcza się realizację usług w zakresie bytowych służących zaspokojeniu podstawowych i bieżących potrzeb mieszkańców, oraz usługi kultury, administracyjne, finansowe, projektowe, biurowe, turystyczne, handlowe i gastronomiczne;
 - 2) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkalno-usługowy;
 - 3) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą;
 - 4) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej łącznie lub oddzielnie;
 - 5) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;
 - 6) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarczo-garażowe o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 80,0 m², obiekty małej architektury;
 - 7) powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej, w tym powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego: maks. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,4,
 - b) maks. 0,9;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków i wiat o dachach stromych dwu lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków i wiat o dachach stromych jednospadowych lub płaskich;
 - 11) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych lub dachy płaskie,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiat: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 12) nachylenie połaci dachowych dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego:
 - a) dla głównych połaci dachowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych: 35° - 45°,
 - b) dla pozostałych połaci dachowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych: do 45°;
 - 13) nachylenie połaci dachowych dla budynku gospodarczo-garażowego i wiat:
 - a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych: 35° - 45°,
 - b) dla dachów jednospadowych: maks. 30°;
 - 14) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.
- § 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U:**
1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
 2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
 - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m²;
 - 2) minimalnej szerokości działki: 25,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy;
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,2;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 12,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych lub dachy płaskie;
- 7) nachylenie głównych połaci dachowych dla dachów dwuspadowych i wielospadowych: 20° – 45°;
- 8) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U, 4U:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 700,0 m²;
- 2) minimalnej szerokości działki: 30,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy;
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,9;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych;
- 7) nachylenie głównych połaci dachowych: 20° – 45°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5U:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m²;
- 2) minimalnej szerokości działki: 25,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: urządzenia i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy;
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,2;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych lub dachy płaskie;
- 7) nachylenie głównych połaci dachowych dla dachów dwuspadowych i wielospadowych: 20° – 45°;
- 8) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U, 2P/U:

1. Przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
 - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000,0 m²;
 - 2) minimalnej szerokości działki: 30,0 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty małej architektury, budynki garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów;
 - 2) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,05,
 - b) maks. 2,4;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy: maks. 20,0 m;
 - 6) wysokość budowli, urządzeń i obiektów technologicznych: maks. 40,0 m z wyłączeniem wolnostojących masztów antenowych dla których obowiązują ustalenia §14 ust. 11;
 - 7) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania;
 - 8) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3P/U, 4P/U:

1. Przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
 - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000,0 m²;
 - 2) minimalnej szerokości działki: 30,0 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty małej architektury, budynki garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów;
- 2) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,05,
 - b) maks. 2,4;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: maks. 20,0 m;
- 6) wysokość budowli, urządzeń i obiektów technologicznych: maks. 40,0 m z wyłączeniem wolnostojących masztów antenowych dla których obowiązują ustalenia §14 ust. 11;
- 7) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania;
- 8) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5P/U, 6P/U, 7P/U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000,0 m²;
- 2) minimalnej szerokości działki: 30,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty małej architektury, budynki garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów;
- 2) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,05,
 - b) maks. 2,4;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;
- 6) wysokość budowli, urządzeń i obiektów technologicznych: maks. 20,0 m z wyłączeniem wolnostojących masztów antenowych dla których obowiązują ustalenia §14 ust. 11;
- 7) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania;
- 8) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PG**:

1. Przeznaczenie terenu: tereny eksploatacji kruszywa naturalnego.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m².

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej:

- 1) na rysunku planu wskazano granice terenu i obszaru górniczego;

- 2) ustala się filar ochronny o szerokości min. 10,0 m od linii rozgraniczających teren PG;
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące - dojścia i dojazdy;
 - 4) docelowo ustala się rekultywację terenu w kierunku wodnym oraz realizację nasadzeń drzew liściastych i iglastych, gatunków rodzimych i nieinwazyjnych.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania: minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki: 500,0 m².

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki gruntu.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL:

- 1) przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) zasady podziału nieruchomości: podziały nieruchomości realizować należy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych i leśnych;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R:

1. Przeznaczenie terenu – tereny rolnicze.

2. Zasady podziału nieruchomości: podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, w tym zabudowy zagrodowej, z zastrzeżeniem §31 ust. 3 pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych w szczególności płyt do składowania obornika, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, Ustawą o drogach publicznych oraz innymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych;
- 4) ustala się zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, gatunków rodzimych i nieinwazyjnych.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 32. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS, 3WS:

1. Przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady podziału nieruchomości: podziały nieruchomości realizować należy zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – kładki dla pieszych, przejazdy, przepusty i urządzenia wodne zabezpieczające brzegi wód;

- 3) należy umocnić i zabezpieczyć skarpy nie naruszając naturalnych warunków środowiskowych;
- 4) należy zabezpieczyć wody przed niekontrolowanym napływem zanieczyszczonych wód z terenów sąsiednich.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 33. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami E:

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem działek gruntu pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – maks. 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 0,7;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 4 m;
- 5) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 34. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1IT, 2IT:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej;
- 2) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem działek gruntu pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 35. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3IT,

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania:

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki: 500 m²;
- 2) minimalnej szerokości działki: 15,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 0,6;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy kubaturowej – maks. 5,0 m;
- 5) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

4. Zachowuje się istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 36. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4IT, 5IT, 6IT, 7IT, 8IT, 9IT:

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem działek gruntu pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) ustala się realizację urządzeń infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi piesze, ścieżki rowerowe.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP:

1. Przeznaczenie terenu – tereny parkingów.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania:

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500,0 m²;
- 2) minimalnej szerokości działki: 30,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia sanitarne, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, wiaty dla rowerów, dojścia, dojazdy, chodniki i ścieżki rowerowe,
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, w szczególności na terenie przewidzianym pod powierzchnie biologicznie czynne;
- 3) powierzchnia zabudowy: maks. 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,01,

b) maks. 0,1;

5) powierzchnia biologicznie czynna: min 15% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m;

7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45°, dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KK:

1. Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji kolejowej.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem terenów komunikacji kolejowej.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się zachowanie fragmentu istniejącej linii kolejowej nr E59 z możliwością jej przebudowy i rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń;

2) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, przeznaczonych do obsługi linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, w tym w szczególności:

a) peronów wraz z zadaszeniami,

b) budynków magazynowych i składów,

- c) przejść nadziemnych i podziemnych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów, placów manewrowych,
 - f) ekranów akustycznych,
 - g) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej;
- 3) powierzchnia zabudowy – maks. 30 % powierzchni terenu;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) min. 0,001,
 - b) maks. 0,3;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni terenu;
- 6) wysokość zabudowy kubaturowej – maks. 5,0 m,;
- 7) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
4. Zachowuje się istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KK:

1. Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji kolejowej - lokalizacja parkingów służących obsłudze stacji kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem terenów komunikacji kolejowej.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) tereny komunikacji kolejowej mogą służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, zatok autobusowych, dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych, wiat i zadaszeń dla rowerów, kontenerów sanitarnych, zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni całego terenu.
- 4. Zachowuje się istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KK:

1. Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji kolejowej.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000,0 m²;
- 2) minimalnej szerokości działki: 20,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne obiekty towarzyszące:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej lokalizowane poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) obiekty małej architektury;

- 2) powierzchnia zabudowy: dla zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 0,6;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: min 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczo – garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m dla budynków o dachach dwuspadowych lub wielospadowych oraz 4,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych;
- 6) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych,
 - b) dla budynku gospodarczo – garażowego: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 7) nachylenie głównych połaci dachowych:
 - a) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych: 20° – 45°,
 - b) dla dachów jednospadowych: maks. 30°.

4. Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały z zastrzeżeniem § 9.

5. Ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§ 41. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDZ:

1. Przeznaczenie terenu - teren dróg publicznych – zbiorczych.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokości, o których mowa w §41 ust. 3 pkt 1 zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się wprowadzenie wzdłuż drogi szpalerów lub alei, w szczególności gatunków liściastych;
- 4) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach ustalonych z zarządcą drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, rozbiórkę fragmentu istniejącej linii kolejowej nr E59 lub budowę nowej linii kolejowej przebiegającej przez teren drogi 1KDZ, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 42. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KDZ:

1. Przeznaczenie terenu - teren dróg publicznych – zbiorczych.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 43. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL:

1. Przeznaczenie terenu - teren dróg publicznych – lokalnych.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokości, o których mowa w §43 ust. 3 pkt 1 zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się wprowadzenie wzdłuż drogi szpalerów lub alei, w szczególności gatunków liściastych;
- 4) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach ustalonych z zarządcami dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 44. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD:

1. Przeznaczenie terenu - teren dróg publicznych – dojazdowych.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokości, o których mowa w §44 ust. 3 pkt 1 zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, na zasadach ustalonych z zarządcami dróg.

§ 45. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW:

1. Przeznaczenie terenu - teren dróg wewnętrznych.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przestrzenie dróg wewnętrznych mogą służyć do prowadzenia chodników, ścieżek rowerowych, sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 46. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 47. Dla gruntów leśnych Ls o powierzchni 1,7295 ha stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych na obszarze objętym planem, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nieleśne na mocy Decyzji Ministra Środowiska nr ES.2210.148.2018.WS z dnia 10.10.2018 r.

§ 48. Dla gruntów leśnych Ls o powierzchni 0,3289 ha, nie stanowiących własności Skarbu Państwa, położonych na obszarze objętym planem, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nieleśne na mocy Decyzji Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR-I.7151.23.2018 z dnia 18.05.2018 r.

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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


Paweł Mielewczyk
RADCA PRAWNY

Kierownik
Referatu Organizacyjnego

Monika Kujawska

Z-ca Kierownika
Referatu Planowania
Przestrzennego i Budownictwa

Miłosz Sępa

Sekretarz Gminy

Marlena Zalesna-Tytek

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mosinie
z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosno oraz części wsi Drużyna, inwestycji, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1716, 1696, 1815), Rada Miejska w Mosinie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych Gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869), przy czym:

1) wydatki majątkowe Gminy określa Rada Miejska w Mosinie w Wykazie Przedsięwzięć stanowiącym załącznik do Wieloletniej Prognozy Finansowej;

2) wydatki majątkowe na dany rok stanowią załącznik do uchwały budżetowej.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu dokumentów, o których mowa w ust. 3.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu Gminy,

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy - w ramach m. in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji z budżetu państwa,

c) dotacji innych jednostek samorządu terytorialnego,

d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

e) kredytów, pożyczek bankowych oraz obligacji,

f) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Mosinie

z dnia.....2019 r.

Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosno oraz części wsi Drużyna.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1716, 1696, 1815) Rada Miejska w Mosinie rozstrzyga, co następuje:

lp.	Zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wyłożenie nr 1	Rozstrzygnięcie wyłożenie nr 2	Uwzględnienie w stosunku do projektu końcowego	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie	Podsumowanie
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-
1.	Osoba fizyczna R.S.	1.Uwaga dotycząca wyznaczenia ścieżki pieszo-rowerowej od ul. Wierzbowej w Drużynie do stacji kolejowej Drużyna Poznańska, 2.Uwaga dotycząca wyznaczenia ścieżki pieszo-rowerowej od ul. Taborowej w Drużynie do stacji kolejowej Drużyna Poznańska, 3.Uwaga dotycząca uwzględnienia w projekcie budowy obwodnicy miasta	Drużyna, część planu	W CZĘŚCI NIE - UWZGLĘDNIONA	BRAK UWAGI	W CZĘŚCI NIE - UWZGLĘDNIONA	-8-	Uwaga została częściowo nie uwzględniona Skorygowano układ komunikacyjny, który umożliwi lokalizację chodników i ścieżek rowerowych w drogach publicznych, wewnętrznych, na terenach parkingów oraz na wybranych terenach kolejowych KK – nie wyznaczono nowych ścieżek pieszo-rowerowych od ul. Wierzbowej w Drużynie do stacji kolejowej Drużyna Poznańska
				W CZĘŚCI NIE - UWZGLĘDNIONA	BRAK UWAGI	W CZĘŚCI NIE - UWZGLĘDNIONA		Uwaga została częściowo nie uwzględniona Skorygowano układ komunikacyjny, który umożliwi lokalizację chodników i ścieżek rowerowych w drogach publicznych, wewnętrznych, na terenach parkingów oraz na wybranych terenach kolejowych KK - nie wyznaczono nowych ścieżek pieszo-rowerowych od ul. Taborowej w Drużynie do stacji kolejowej Drużyna Poznańska
				NIE	BRAK UWAGI	NIE		Uwaga nie uwzględniona Lokalizację rond przewiduje koncepcja programowa – przestrzenna wschodniej obwodnicy miasta Mosina – etap I, na

									skrzyżowaniu ul. Krańcówej i Powstańców Wlkp. projekt nie przewiduje budowy rond. Zgodnie z w/w koncepcją rondo jest planowane po obu stronach przejazdu kolejowego.
Mosina budowy ronda w okolicy przejazdu kolejowego w miejscowości Drużyna od strony ul. Powstańców Wlkp., Krańcówej									Uwaga nie uwzględniona W wyniku uwzględnienia uwagi, złożonej przez inne osoby dotyczące korekty układu komunikacyjnego i podziałów wnioskowane zmiany dotyczące układu komunikacyjnego w zakresie drogi 9KDW stały się bezprzedmiotowe – pomiędzy I, a II wyłożeniem zmieniał się przebieg przedmiotowej drogi w wyniku pozytywnego rozpatrzenia innej uwagi.
4. Wniosek aby droga 9KDW uniemożliwiła wjazd na teren obiektów produkcyjnych 5P/U. Ruch do terenów 5P/U powinien odbywać się przez drogę 2KDD i nie powinien generować dodatkowego ruchu na ul. Wierzbowej w Drużynie	Drużyna, część planu	NIE	BRAK UWAGI	NIE					
5. Uwaga dotycząca zapytania czy istnieje konieczność rozbioru garażu blaszanych i wiat o ścianach wykonanych z elementów blaszanych w związku z zakazem w planie ich lokalizacji,	obszar objęty planem	NIE	BRAK UWAGI	NIE					Uwaga nie uwzględniona Ustalenia planu dotyczyć będą nowych inwestycji. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba, że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Oznacza to, że istniejące garaże mogą funkcjonować. Ustalenia planu „włączać się będą” dopiero w momencie ich przebudowy, rozbudowy, czy innej inwestycji budowlanej.

6.	Osoba fizyczna M.B.	Uwaga dotycząca przeznaczenia działki 251/19 Borkowice pod zabudowę mieszkaniową.	Borkowice, dz. 251/19 6R – tereny rolnicze	NIE	NIE	NIE	NIE	Uwaga nie uwzględniona Proponowane rozwiązanie w uwadze jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń studium, które na działce 251/19 wyznacza tereny rolne.
7.	Osoba fizyczna A.G.	Uwaga dotycząca: Zmiany sposobu użytkowania z terenów parkingów na tereny zabudowy mieszkaniowej – plany budowy nowego budynku mieszkalnego jednorodzinne.	Drużyna, dz. 49/4 KP – tereny parkingów	NIE	BRĄK UWAGI	NIE	NIE	Uwaga nie uwzględniona Teren KP docelowo przewidziany jest pod publiczny parking typu Park&Ride służący integracji transportu publicznego z indywidualnym. Ponadto ustalenie na tym obszarze terenów przewidzianych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń studium, które wskazuje rozwój terenów E2_G – tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji parkingów typu „P&R”. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba, że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Oznacza to, że istniejący budynek mieszkalny może funkcjonować. Ustalenia planu „wiązać się będą” dopiero w momencie ich przebudowy, rozbudowy, czy innej inwestycji budowlanej. W § 6 dodano pkt 14 umożliwiający remont i przebudowę budynków mieszkalnych położonych na terenach KP i P/U.

8.	Osoba fizyczna W.S.	1. Uwaga dotycząca potrzeby likwidacji planowanego ściecia narożnego tzw. trójkąta widoczności w obrębie działki 450/2 u zbiegu ul. Taborowej i Wierzbowej,		NIE	NIE	NIE	NIE	Uwaga nie uwzględniona Wyznaczenie pól widoczności na drodze publicznej 3KDL – ul. Taborowa wynika z zasad wskazanych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124 z późn.zm.) - § 8 ust.4
		2. Uwaga dotycząca zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z 8m do 6 m od istniejących dróg	Drużyna, dz. 450/2, 50/2 7 P/U –tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług	NIE	BRAK UWAGI	NIE	Uwaga nie uwzględniona Zaproponowana linia zabudowy w odległości 8,0 m od granicy frontowej działki wynika z kompleksowych założeń w projekcie planu, gdzie linia zabudowy wyznaczona została wzdłuż północnej granicy ul. Wierzbowej w odległości 8,0 m. Jest to istotne założenie, w szczególności gdy planuje się wyznaczenie terenów działalności gospodarczej, szczególnie z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej, w tym lokalizacji układu komunikacyjnego obsługującego tę funkcję oraz lokalizacji miejsc parkingowych. Jednocześnie zgodnie z § 6 pkt 3 ustaleń projektu planu dla budynków i części budynków zlokalizowanych w strefie pomiędzy nieprzekraczalną	

							linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren dopuszczającą możliwość ich nadbudowy, przebudowy i remontu.
3. Uwaga dotycząca likwidacji terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7IT z obszaru działek nr ewid. 233, 241 obręb Borkowice	Drużyna, dz. 233, 241 7IT – tereny infrastruktury technicznej	NIE	NIE	NIE	NIE		Uwaga nie uwzględniona Teren oznaczony symbolem 7IT przeznaczony jest w projekcie planu pod rezerwę terenu umożliwiająca realizację infrastruktury technicznej w tym możliwość lokalizacji, zgodnie ze Studium, drogi klasy G (wschodnia obwodnica miasta Mosina – etap II)
4. Uwaga dotycząca usunięcia zapisu §27 ust. 2 pkt 3, który wyznacza minimalny wskaźnik zabudowy w wysokości 0,05% w stosunku do powierzchni całkowitej działki	obszar objęty planem	BRĄK UWAGI	NIE	NIE	NIE		Uwaga nie uwzględniona Obowiązek wyznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki nатоżony jest przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Art. 15, ust.2 pkt 6.

12.	Osoba fizyczna J.J.	Uwaga dotycząca dodania do § 25 tekstu uchwały dla terenów 3P/U oraz 4P/U w związku z zachowaniem istniejącej funkcji mieszkaniowej, zapisu o ochronie tej zabudowy przed hałasem	Krosno, dz. 191/13, 191/14, 191/15, 191/8, 181/9, 181/15, 181/27, 182, 183, 3P/U, 4 P/U -tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,	NIE	BRAK UWAGI	NIE	Uwaga nie uwzględniona Zasady ochrony przed hałasem w projekcie planu odnoszą się do planowanego przeznaczenia terenu i dotyczą terenów chronionych przed hałasem stosownie do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r., poz. 112 z późn.zm.) tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w usługami. W przypadku istniejących budynków zastosowanie mają także zapisy art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13.	Osoby fizyczne B.P., H.P., M.W.	Uwaga dotycząca zmiany ustalonych min. powierzchni nowo wydzielonych działek z 900 m ² na 600 m ² .	obszar objęty planem	W CZĘŚCI NIE - UWZGLĘDNIONA	BRAK UWAGI	W CZĘŚCI NIE - UWZGLĘDNIONA	Uwaga częściowo nie uwzględniona - powierzchnię nowo wydzielonych działek zmniejszono do 700 m ² .

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XX/136/15 Rada Miejska w Mosinie z dnia 29 października 2015 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosno oraz części wsi Drużyna.

Dla części przedmiotowego obszaru obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-rzemieślniczej i usług komunikacji samochodowej we wsi Krosno, obejmujących obszar części działek o nr ewid. 167/3 i 163/2” uchwalony uchwałą Nr XLIX/419/01 Rady Miejskiej Mosiny z dnia 29 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, Nr 48, poz. 1413) oraz „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/127/91 Rady Miasta i Gminy Mosina z dnia 30.12.1991 r.” uchwalony uchwałą Nr XLVIII/367/98 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 09 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego, Nr 17, poz. 228).

Na obszarze opracowania planu zlokalizowana jest linia kolejowa E-59 relacji Wrocław – Poznań, która została przebudowana i rozbudowana zgodnie z decyzją Wojewody Wielkopolskiego nr 9/2011 z 18 lipca 2011 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym. Ustalenia w/w decyzji zostały uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zawierają się w terenach kolejowych zaznaczonych na rysunku planu.

Decyzja o przystąpieniu do prac nad w/w planem związana była z potrzebą aktualizacji obowiązujących na terenie opracowania w/w planów miejscowych, wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę, w tym pod zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz zabudowę mieszkaniową w sąsiedztwie przystanku linii kolejowej E-59 Wrocław – Poznań jak również konieczność ochrony obszarów cennych przyrodniczo.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945). Stosownie do art. 17 ustawy ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. W procedurze sporządzenia planu uwzględniono wszystkie zgromadzone wnioski instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie w/w procedury Burmistrz Gminy Mosina wystąpił także 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 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do ich rozpatrzenia oraz analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że w obszarze opracowania planu fauna i flora jest dość uboga ze względu na istniejące częściowe zagospodarowanie terenu. Poza terenami zainwestowanymi występują głównie pola uprawne z miejscowo występującą roślinnością trawiastą oraz pojedynczymi drzewami. W południowo – centralnej części występują obszary leśne z drzewostanem sosnowym. W granicach obszaru opracowania nie występują chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów. Prognoza przedstawia również stan wód powierzchniowych i podziemnych, stan klimatu akustycznego oraz stan powietrza atmosferycznego w gminie Mosina lub na terenach położonych najbliżej obszaru opracowania. W toku analizy stwierdzono, że przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko może dotyczyć fauny i flory, powierzchni ziemi i gleby, klimatu akustycznego, klimatu oraz zasobów naturalnych. Rozwiązaniami ograniczającymi negatywnie oddziaływanie na środowisko, a wynikające z projektu planu są między innymi:

- wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej,
- ustalenie stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi,
- zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- na części planu zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- zakaz realizacji miejsc postojowych na terenach przewidzianych pod realizację powierzchni biologicznie czynnej,

- odpowiednie zagospodarowanie zbędnych mas ziemnych,

- odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

- odprowadzenie ścieków z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów na terenie należącym do inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,

- ewentualne podczyszczenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów P/U, U oraz terenów komunikacji.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stąd też odnosząc się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni ok. 210,6 ha. Obszar ten w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, przyjętym uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r. przewidziany jest pod rozwój terenów:

- zabudowy techniczno-produkcyjnej,

- zabudowy mieszkaniowej,

- wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej,

- lasów łączników ekologicznych, terenów rolniczych oraz wód powierzchniowych.

Głównym przeznaczeniem, jakie przewidziano w niniejszym planie zagospodarowania przestrzennego, jest zabudowa obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami oraz zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny upraw rolnych i lasów, co jest zgodne z obecnie obowiązującymi w Studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie określone na rysunku planu symbolem P/U objęło istniejącą zabudowę o takim charakterze oraz część niezagospodarowanych terenów w południowej części opracowania zlokalizowanych wzdłuż linii kolejowej E-59 relacji Wrocław – Poznań. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN lokalizowane zostały głównie w południowej części terenu objętego opracowaniem, jako kontynuacja rozwoju istniejących terenów zabudowy wiejskiej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz usług stanowią mają strefę przejściową pomiędzy funkcjami potencjalnie mogącymi wywierać na siebie uciążliwe oddziaływanie.

Układ komunikacyjny realizowany będzie w oparciu o istniejące i projektowane drogi – głównie publiczne. Zarezerwowany został pas terenu pod budowę drogi zbiorczej KDZ mającej stanowić obwodnicę miasta Mosina. Układ komunikacyjny obejmuje również istniejącą linię kolejową wraz z terenami przeznaczonymi pod parkingi zlokalizowane w sąsiedztwie dworca kolejowego, mające służyć między innymi podróżnym korzystającym z usług PKP.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaj

i geometrię dachów i ich pokrycie. Parametry dla nowej zabudowy zostały określone w nawiązaniu do istniejącej zabudowy tak, aby jej forma stanowiła kontynuację istniejącej struktury przestrzennej części wsi Krosno oraz części wsi Drużyna. W ten sposób projekt zapewnia efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz jej walorów ekonomicznych.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą, w tym wskazanie na konieczność stosowania rozwiązań niskoemisyjnych oraz dopuszczenie stosowania instalacji odnawialnych źródeł energii oraz ograniczenie, na niektórych terenach, możliwości realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględniono poprzez przedstawienie obiektu budowlanego wpisanego do ewidencji zabytków, objętego ochroną konserwatorską i zlokalizowane na działkach o nr ewid. 452 (dom dróżnika), a także przedstawienie obszarów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków i wskazanie zakazów obowiązujących w ich granicach. Nie podjęto ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez dokonanie uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zrealizowane poprzez uwzględnienie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określenie zasad ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesy prywatne, w tym prawo własności. Opracowanie projektu poprzedzone zostało analizą własnościową. Podczas ustalania przeznaczenia terenu rozpatrzono wszystkie wnioski, które wpłynęły w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowywania planu. Uwzględniono wnioski instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania planu. Wnioski osób prywatnych zostały uwzględnione w takim zakresie, w jakim było to możliwe ze względu na obowiązujące przepisy, ustanowione strefy ochronne oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Projekt uwzględnia również interesy gminy, poprzez uwzględnienie jej zamierzeń planistycznych, jak również interes ponadlokalny – poprzez uwzględnienie postanowień decyzji nr 9/2011 Wojewody Wielkopolskiego dotyczącej lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

W granicach projektu planu obowiązują obecnie dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie zmienia znacząco funkcji ani przebiegu linii rozgraniczających tych terenów. W związku z tym zaproponowane w projekcie planu rozwiązania nie wpłyną, na tych terenach, znacząco na:

- wzrost podatku od nieruchomości- powierzchni użytkowej budynków,
- wpływ ze sprzedaży terenów gminnych,
- wpływ z opłaty adiacenckiej,
- wpływ z podatku od czynności cywilno-prawnych,
- wpływ z opłaty planistycznej,
- wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne,
- koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej,
- koszty założenia i utrzymania terenów zielonych.

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru objętego planem ulegnie zmianie przeznaczenie terenu. W związku z czym wzrośnie wartość terenu wynikająca ze zmiany przeznaczenia terenów rolniczych na tereny przeznaczone pod realizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. W przypadku zbycia terenu w ciągu pięciu lat od dnia w którym plan miejscowy stał się obowiązujący, i w przypadku ustalenia potencjalnego wzrostu wartości terenu, zaistnieje możliwość pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dodatkowym dochodem dla gminy będą opłaty

z tytułu podatku od nieruchomości, w szczególności od obiektów przeznaczonych pod działalność gospodarczą. Jednocześnie wystąpią dla gminy koszty związane z wykupem terenów pod drogi publiczne oraz zieleni urządzoną oraz koszty związane z budową infrastruktury technicznej, w tym drogowej oraz urządzeniem terenów zielonych.

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. wskazano, że obowiązujące na terenie Gminy Mosina miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne i nie wskazano obszarów do opracowania planów miejscowych. Przystąpienie do opracowania planu nie wynikało z analizy zawartej w ww. uchwale.

Północna część obszaru objętego planem miejscowym (obręb Krosno), w myśl uchwały nr XLIII/448/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Mosina (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 1271) znajduje się w obszarze zdegradowanym.

Projekt planu przedstawiony zostanie odpowiednim instytucjom w celu zaopiniowania i uzgodnienia stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione w projekcie planu.

Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu (w terminie: od 18 lipca 2018 r. do 9 sierpnia 2018 r.). W trakcie wyłożenia w dniu 31 lipca 2018 r., przeprowadzona została publiczna dyskusja nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W terminie przewidzianym na zbieranie uwag, wynikającym z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do dnia 24 sierpnia 2018 r. wniesiono 10 uwag do projektu przedmiotowego planu. Uwzględnione uwagi znalazły swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego, a wykaz nieuwzględnionych uwag zawarty jest w załączniku nr 2 do uchwały planu miejscowego.

W następstwie uwzględnienia uwag projekt planu został ponownie zaopiniowany przez Polskie Koleje Państwowe S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu Wydział Zagospodarowania Przestrzennego w Poznaniu. Po uzyskaniu w/w opinii projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został przekazany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu (w terminie: od 24 kwietnia 2019 r. do 17 maja 2019 r.). W trakcie wyłożenia w dniu 15 maja 2019 r., przeprowadzona została publiczna dyskusja nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W terminie przewidzianym na zbieranie uwag, wynikającym z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do dnia 3 czerwca 2019 r. wniesiono 2 uwagi do projektu przedmiotowego planu. Uwagi nieuwzględnione przedstawione zostały w załączniku nr 2 do uchwały planu miejscowego.

Zarówno na etapie redagowania planu, jak i rozstrzygania uwag rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych w tym różne koncepcje w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy interesem publicznym, a postulatami zainteresowanych.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Mosinie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosno oraz części wsi Drużyna celem uchwalenia.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.


BURMISTRZ
Przemysław Mieloch