

**UCHWAŁA NR LXVI/491/06
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia 19 października 2006 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Mosina, obejmującego obszar pomiędzy ul. Gałczyńskiego
i torami kolejowymi linii Poznań-Wrocław.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Mosina”, Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I
PRZEDMIOT I ZAKRES USTALEŃ PLANU**

**ROZDZIAŁ 1
Zakres obowiązywania planu**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Mosina pomiędzy ul. Gałczyńskiego i torami kolejowymi Poznań-Wrocław w granicach oznaczonych na rysunku planu.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Przedmiot i zakres ustaleń planu:
 - 1) wyznaczenie terenów działalności gospodarczej, produkcji, składów i magazynów oraz usług;
 - 2) wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej;
 - 3) wyznaczenie właściwego układu komunikacyjnego obsługującego tereny działalności gospodarczej, produkcji, składów, magazynów i usług;
 - 4) minimalizowanie negatywnego wpływu działalności gospodarczej na zabudowę mieszkaniową istniejącą i projektowaną;
 - 5) wyznaczenie terenów komunikacji pieszej;
 - 6) wyznaczenie terenów zieleni izolacyjnej.

§ 2.

1. Na rysunku planu następujące oznaczenia są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania – wyznaczające granice jednostek przestrzennych zwanych także jednostkami terenowymi, funkcjonalnymi lub terenami;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zespoły zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej;
- 5) symbole terenów literowe, służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu i zdefiniowane w Rozdziale I § 4 pkt 1)-15).

§ 3.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1 000, stanowiący załącznik graficzny wymieniony w § 1 ust. 2 pkt 1) niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym funkcji i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem z nich wynikające;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć usytuowanie ściany frontowej budynku w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej od określonej. Schody, podjazdy, ganki, balkony, wykusze, gzymsy, rynny, pilastry, okapy, zadaszenia wejść do budynku itp. mogą wykraczać poza te linie nie więcej niż o 1,20 m;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy lokalizować min. 50% ściany frontowej budynku. Schody, podjazdy, ganki, balkony, wykusze, gzymsy, rynny, pilastry, okapy, zadaszenia wejść do budynku itp. mogą wykraczać poza te linie nie więcej niż o 1,20 m;
- 9) **obiektach małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
 - a) kultu religijnego jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
 - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku jak: piaskownice, huštawki, drabinki, śmietniki;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany na podstawie przepisów odrębnych

oraz dla tych rodzajów usług, na które obowiązek sporządzenia raportu następuje po zasięgnięciu opinii właściwego organu;

- 11) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć budowlę lub część obiektu budowlanego wyróżniającą się wysokością i formą architektoniczną w stosunku do otoczenia;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w metrach od poziomu gruntu w najniższej usytuowanym narożniku budynku do najwyższego punktu konstrukcji dachu wraz z jego przekryciem;
- 14) **istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego** – należy przez to rozumieć funkcje terenu, obiekty budowlane, cechy fizjograficzne według ich stanu w dniu wejścia w życie planu.

§ 4.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów

Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi według następujących kategorii:

- 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 3) **RM/MN** – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach ogrodniczych i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 4) **U** – zabudowa usługowa,
- 5) **P, Pu** – zabudowa produkcyjna i produkcyjno-usługowa,
- 6) **ZPp** – zieleń publiczna urządzona,
- 7) **ZPt** – zieleń urządzona izolacyjna,
- 8) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 9) **Kp, ZPt** – parkingi z zielenią towarzyszącą,
- 10) **E** – sieci, urządzenia i budynki infrastruktury energetycznej,
- 11) **KD** – drogi publiczne:
 - **KD-z** – drogi publiczne zbiorcze,
 - **KD-l** – drogi publiczne lokalne,
 - **KD-d** – drogi publiczne dojazdowe,
- 12) **KDW** – drogi wewnętrzne,
- 13) **Kk** – komunikacja kolejowa,
- 14) **Kx** – ciągi piesze,
- 15) **Kx, P, Pu** – komunikacja pieszo-jezdna.

DZIAŁ II PRZEPISY OGÓLNE

ROZDZIAŁ 2 Zasady kształtowania ład przestrzennego

§ 5.

1. Forma obiektów produkcyjnych, usługowych i mieszkalnych powinna posiadać gabaryty i wymogi architektoniczne zawarte w przepisach szczegółowych, a teren związany z ich obsługą należy zagospodarować zgodnie ze standardami i wskaźnikami określonymi w przepisach i ustaleniach szczegółowych.
2. Lokalizacja i forma reklam nie powinna wprowadzać dysharmonii wizualnej oraz nie może przekraczać wysokości 3,0 m i przesłaniać widoczności w przypadku lokalizowania przy trasach komunikacyjnych.
3. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i budowli o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m.
4. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) w zakresie ochrony krajobrazu:
 - a) zabrania się lokalizowania zabudowy i nasadzenia drzew wysokich w odległościach określonych w obowiązujących normach i przepisach odrębnych od linii energetycznych i torów kolejowych,
- 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii SN 15 kV;
- 2) w zakresie ochrony przyrody:
 - a) zachowanie istniejącej zieleni oraz jej uzupełnienie o nowe nasadzenia,
 - b) wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej zgodnie z wyznaczonymi pasami na rysunku planu;
- 3) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) obszar objęty planem podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Obszar znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody dla m. Poznania obejmującej zewnętrzny teren ochrony pośredniej ujęcia tarasowego i brzegowego. Dla tej strefy obowiązuje rozporządzenie Nr 51/01 Wojewody Wielkopolskiego z 14 grudnia 2001 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody dla m. Poznania w rejonie Mosina-Krajkowo (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 163, poz. 4502),
 - b) przeznaczanie terenów oraz określanie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, wymaga przestrzegania zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w rozporządzeniu, o którym mowa w lit a),
 - c) odprowadzanie ścieków opadowych z placów, parkingów itp. odpowiednio podczyszczonych (separatory, osadniki) do projektowanej kanalizacji deszczowej pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie norm i przepisów odrębnych,

- d) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracyjnych należy je doprowadzić do stanu pierwotnego na koszt inwestora w uzgodnieniu z zarządcą tych urządzeń,
- e) zakazuje się prowadzenia produkcji i usług oraz lokalizacji obiektów:
 - mogących pogorszyć stan czystości wód podziemnych i powierzchniowych bez wcześniejszej instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających,
 - mogących pogorszyć stan powietrza atmosferycznego bez wcześniejszej instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających,
 - mogących podnieść poziom hałasu powyżej dopuszczalnego, określonego przepisami odrębnymi, bez wcześniejszej instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających (np. ekrany akustyczne, zielen itp.) zwłaszcza w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
- f) wyposażenie wszystkich obiektów w kanalizację,
- g) dla poszczególnych kategorii terenów należy zachować dopuszczalne przepisami odrębnymi poziomy hałasu.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.

Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.

1. Na obszarze planu przewiduje się następujące tereny przestrzeni publicznych:
 - 1) drogi (ulice) publiczne: zbiorcze, lokalne, dojazdowe (KD-z, KD-l, KD-d);
 - 2) ciągi pieszo-jezdne (Kx);
 - 3) tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym (ZPp).
2. Na terenach sąsiednich, wzdłuż dróg (ulic) publicznych, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury – nośników reklamowych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej oraz w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządców tych dróg, przy uwzględnieniu innych ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych.
3. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się ponadto lokalizację niewielkich obiektów handlowych (kiosków o powierzchni zabudowy do 10,0 m²) w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną i realizowanych za zgodą zarządcy drogi w pobliżu przystanków komunikacji zbiorowej, a w razie potrzeby w innych miejscach.
4. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia określone dla ich funkcji podstawowej, a ponadto dopuszcza się realizację zieleni urządzonej i obiektów małej architektury oraz parkingów.

ROZDZIAŁ 5
Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania
zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 9.

1. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi w odległościach od dróg (ulic):
 - 1) dla nowych obiektów nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN) oraz terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach ogrodniczych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1RM/MN) w odległościach od dróg (ulic):
 - a) zbiorczych KD-z: 18,0–20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalnych KD-l: 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) dojazdowych KD-d: 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - 2) dla nowych obiektów nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi, poza wymienionymi w pkt 1, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) określone wyżej odległości obowiązują wraz z pozostałymi regulacjami niniejszej uchwały.
2. Ograniczenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych kubaturowych.
3. Przy modernizacji i realizacji nowego zainwestowania należy stosować rozwiązania przyjazne dla osób niepełnosprawnych.
4. Obowiązują gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych.

ROZDZIAŁ 6
Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie
oraz terenów zagrożonych powodzią

§ 10.

1. Na obszarze planu występuje strefa ochronna ujęcia wody dla m. Poznania, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 3) lit. a) niniejszej uchwały.
2. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad ochrony terenów zagrożonych powodzią.

ROZDZIAŁ 7
Szczegółowe zasady podziału i scalania nieruchomości

§ 11.

1. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się terenów przewidzianych do scalania.
2. Wtórne podziały działek powinny być dokonywane przy zachowaniu następujących warunków:
 - 1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie dostępu do drogi publicznej i infrastruktury technicznej,

- 2) w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny jest możliwy pod warunkiem realizacji drogi wewnętrznej z dostępem do drogi publicznej;
3. Ustala się minimalne powierzchnie dla nowych działek:
 - a) dla zabudowy zagrodowej – 2000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz pozostałych terenów nie ustala się, ponieważ wielkość będzie uzależniona od rodzaju inwestycji.
4. Linie podziału wewnętrznego, określone na rysunku planu, mają charakter postulatywny.

ROZDZIAŁ 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 12.

Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad zagospodarowania dla obszarów zamkniętych.

ROZDZIAŁ 9

Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji

§ 13.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów tras komunikacyjnych z podstawowym przeznaczeniem pod drogi (ulice), oznaczone na rysunku planu symbolami: KD-z, KD-l, KD-d, KDw, Kx.
2. Poprzez drogi (ulice) klasy Z (KD-z) realizuje się powiązania zewnętrzne międzyobszarowe, a poprzez drogi (ulice) klasy L (KD-l) – powiązania wewnętrzne, zapewniając spójność z układem podstawowym miasta.
3. Dla poszczególnych dróg (ulic), oznaczonych na rysunku planu poniższymi symbolami, obowiązują następujące warunki modernizacji i budowy:
 - 1) drogi (ulice) publiczne miejskie klasy Z (KD-z):

a) 1KD-z – szerokość poszerzenia istniejącej drogi:	10,0 m,
b) 2KD-z – szerokość poszerzenia istniejącej drogi:	10,0 m,
c) 3KD-z:	
- szerokość w liniach rozgraniczających:	20,0 m,
- szerokość jezdni:	7,0 m,
- podstawa trójkąta widoczności od ulicy Śremskiej:	73,0 m,
- podstawa trójkąta widoczności od ulicy Gałczyńskiego:	40,0 m,
 - d) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej tylko w sytuacjach niezbędnych i koniecznych,
 - e) zjazdy i wjazdy z posesji mogą być realizowane na warunkach określonych przez zarządcę drogi (ulicy);
- 2) drogi (ulice) miejskie klasy L (KD-l):
 - a) 1KD-l:

- szerokość w liniach rozgraniczających:	15,0 m,
- szerokość jezdni:	6,0 m,
- podstawa trójkąta widoczności od ulicy Sowinieckiej:	32,0 m,

- podstawa trójkąta widoczności od drogi 3 KD-z: 34,0 m,
- b) 2KD-l: szerokość poszerzenia istniejącej drogi: 6,0-12,0 m – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- c) 3KD-l:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m,
 - szerokość jezdni: 6,0 m,
 - podstawa trójkątów widoczności: 34,0 m,
- d) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych przez zarządcę drogi (ulicy),
- e) zjazdy i wjazdy z posesji mogą być realizowane bezpośrednio na warunkach określonych przez zarządcę drogi (ulicy);
- 3) drogi (ulice) miejskie klasy D (KD-d):
 - a) 1KD-d:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 - szerokość jezdni: 6,0 m,
 - podstawa trójkąta widoczności: 30,0 m,
 - b) 2KD-d:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 - szerokość jezdni: 6,0 m,
 - podstawa trójkąta widoczności: 40,0 m,
 - c) 3KD-d:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 18,0-20,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni: 7,0 m,
 - podstawa trójkąta widoczności od drogi 1KD-l: 36,0 m,
 - podstawa trójkąta widoczności od ulicy Śremskiej: 50,0 m,
 - d) 4KD-d:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 - szerokość jezdni: 6,0 m,
 - podstawa trójkąta widoczności od drogi 3KD-z: 30,0 m.
 - e) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych przez zarządcę drogi (ulicy),
 - f) zjazdy i wjazdy z posesji mogą być realizowane bezpośrednio na warunkach określonych przez zarządcę drogi (ulicy);
- 4) drogi (ulice) wewnętrzne KDW:
 - a) 1KDW:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m,
 - podstawa trójkąta widoczności: 42,0 m,
 - b) 2KDW:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m,
 - podstawa trójkąta widoczności: 34,0 m,
 - c) 3KDW – szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 - d) 4KDW:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;
 - podstawa trójkąta widoczności: 30,0 m,
 - e) 5KDW – szerokość w liniach rozgraniczających: 22,0 m,
 - f) dopuszcza się realizację obsługi obiektów nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi na terenach P, Pu, Kp, Zpt, Zpt poprzez drogi wewnętrzne o szerokości 10,0-15,0 m;

- 5) ciągi pieszo-jezdne Kx:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 6,0 m,
 - b) możliwa realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających.
4. W granicach poszczególnych nieruchomości ustala się lokalizację niezbędnej ilości miejsc parkingowych. Miejsca parkingowe mogą być realizowane jako jednopoziomowe lub wbudowane w projektowane obiekty. Ustala się następujące minimalne ilości miejsc parkingowych w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali i obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej:
 - 1) o powierzchni 10-20 m² – 2 miejsca parkingowe,
 - 2) o powierzchni powyżej 20 m², nie więcej jednak niż 50 m² – 5 miejsc parkingowych,
 - 3) o powierzchni powyżej 50 m² – po 1 miejscu parkingowym na każde rozpoczęte 50 m² i dodatkowo 2 miejsca parkingowe,
 - 4) w każdym przypadku należy przewidzieć po 1 miejscu parkingowym dostosowanym dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zagrodowej RM/MN – 1-2 miejsca parkingowe i garażowe łącznie na 1 działkę,
 - 6) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie.
5. W zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane za zgodą zarządcy drogi – w pasie drogi (ulicy) publicznej pod warunkiem, że nie będą kolidowały z jej funkcją komunikacyjną;
 - 2) w pasie drogowym można również lokalizować towarzyszące sieciom infrastruktury technicznej urządzenia za zgodą zarządcy drogi oraz jeżeli istnieją ku temu warunki;
 - 3) nowe elementy infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne;
 - 4) dopuszcza się prowadzenie i sytuowanie nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty.

ROZDZIAŁ 10

Warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 14.

1. Planowane sieci i urządzenia systemu infrastruktury technicznej, a w szczególności sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowe, ciepłe, elektroenergetyczne i oświetleniowe, telekomunikacyjne oraz inne sieci i urządzenia, można lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych (KD), ciągów pieszo-jezdných (Kx), dróg wewnętrznych (KDW), zieleni urządzonej o charakterze publicznym (ZPp) oraz na terenach zieleni urządzonej, towarzyszącej zabudowie (ZPt).
2. W granicach całego terenu objętego planem (z wyjątkiem stref określonych w ust. 1), dopuszcza się lokalizowanie, nie wyznaczonych na rysunku planu, urządzeń i sieci infrastruktury

technicznej niezbędnych dla obsługi terenu pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.

3. Ograniczenie wyszczególnione w ust. 2, nie dotyczy instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych emitujących dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego, określone w przepisach odrębnych.
4. **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**
 - 1) zasilanie w energię elektryczną obszaru objętego planem, ustala się z istniejących sieci SN i NN po ich rozbudowie;
 - 2) dopuszcza się inne lokalizacje, zaznaczonych na rysunkach planu, stacji transformatorowych i projektowanych linii kablowych i napowietrznych wynikające ze szczegółowych rozwiązań technicznych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z pozostałym zainwestowaniem;
 - 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia na linie kablowe oraz w uzasadnionych przypadkach na linie napowietrzne na warunkach określonych przez operatora sieci energetycznej;
 - 4) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi i na warunkach przez niego ustalonych;
 - 5) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/04 kV należy budować w wykonaniu wewnętrznym, jako małogabarytowe stacje wolnostojące o wystroju architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość budowy również napowietrznych stacji słupowych;
 - 6) teren po zlikwidowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV powinien być zainwestowany zgodnie z określoną funkcją w planie, przez którą przebiegała linia.
5. **Zaopatrzenie w gaz ziemny:**
 - 1) zasilanie w gaz ziemny (w tym dla celów grzewczych) należy realizować na zasadach i warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 2) projektowane gazociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg (ulic).
6. **Zaopatrzenie w energię cieplną:**

obiekty budowlane wymagające ogrzewania, a także energii dla celów technologicznych i socjalnych należy zaopatrzyć w ciepło z własnych kotłowni zakładowych zlokalizowanych na własnej działce budowlanej. Dla takich kotłowni zakładowych jako czynnik grzewczy należy przyjąć paliwa ekologiczne, a w szczególności gazowe (gaz ziemny, propan), płynne (olej opałowy lekki), energię elektryczną, a także paliwa stałe (węgiel, koks, odpady drzewne itp.).
7. **Zaopatrzenie w wodę:**
 - 1) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych, technologicznych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ustala się z istniejących sieci wodociągowych oraz sieci planowanych podłączonych do istniejących obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
 - 2) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wody (studni);
 - 3) o ile warunki techniczne na to pozwolą, sieci wodociągowe należy spinać pierścieniowo;
 - 4) nowe przewody wodociągowe mogą być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg (ulic).
8. **Odprowadzenie ścieków komunalnych:**
 - 1) ścieki sanitarne należy odprowadzić bezpośrednio do istniejącego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej miasta Mosiny poprzez istniejące i projektowane kanały sanitarne,
 - 2) budowę nowych kanałów należy wyznaczać w powstających ciągach komunikacyjnych.
9. **Odprowadzenie ścieków przemysłowych:**

ścieki technologiczne o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, muszą być podczyszczone w odpowiednich urządzeniach własnych inwestora i usytuowanych na jego własnym terenie.

10. **Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic, placów, parkingów i dojazdów o utwardzonej nawierzchni, należy odprowadzić, po ich wstępnym podczyszczeniu, do systemu odprowadzania wód opadowych (wewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej, a docelowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej);
- 2) wody opadowe i roztopowe z dachów mogą być odprowadzane do ziemi po ich wstępnym podczyszczeniu.

11. **Obsługa w zakresie telekomunikacji:**

- 1) urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać:
 - a) wewnątrz obiektów kubaturowych,
 - b) w obiektach wolnostojących z dostosowaniem wystroju architektonicznego do otaczającej zabudowy;
- 2) dopuszcza się umieszczanie na budynkach radiowych anten nadawczych, jeżeli:
 - a) nie zostaną przekroczone, określone przepisami odrębnymi, dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania nie jonizującego, jakie mogą występować w środowisku;
 - b) wysokość zawieszenia anten nie będzie wyższa niż 6,0 m licząc od kalenicy dachu;
- 3) dopuszczalne lokalizacje urządzeń infrastruktury telekomunikacji nie mogą kolidować z istniejącym zainwestowaniem oraz ustaleniami planu;
- 4) ustala się następujące zasady budowy i modernizacji przewodowych linii sieci telekomunikacyjnych:
 - a) linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie jako kablowe,
 - b) w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg (ulic) dopuszcza się układanie sieci kablowej.

12. **Ochrona przeciwpożarowa:**

ochronę przeciwpożarową należy przewidzieć zgodnie z Polskimi Normami i przepisami odrębnymi.

13. **Gromadzenie i usuwanie odpadów:**

w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się ich selekcjonowanie i wywóz na składowisko odpadów komunalnych zgodnie z zasadami ustalonymi przez miasto; sposób gromadzenia i usuwania odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem (np. w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia, ustawianych w wyznaczonych miejscach na poszczególnych działkach budowlanych i zgodnie z warunkami technicznymi).

14. **Gospodarka odpadami przemysłowymi:**

należy ją prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

ROZDZIAŁ 11

Ustalenia szczegółowe obowiązujące na obszarach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dotyczące przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN (1 MN, 2 MN), ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa garażowo-gospodarcza,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) zieleń ozdobna i rekreacyjna/izolacyjna,
 - e) usługi nieuciążliwe.
2. W granicach terenów MN obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, garażową i gospodarczą z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy do rozmiarów nie przekraczających 50% istniejącej kubatury budynku;
 - 2) usługi wbudowane w parterach budynków nie powinny przekraczać 60% kubatury parteru budynku;
 - 3) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych;
 - 4) nakazuje się utrzymanie istniejącej wartościowej zieleni;
 - 5) należy zachować istniejące usytuowanie budynków kalenicami równoległe do dróg (ulic) publicznych;
 - 6) min. 40% terenu należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 7) powierzchnia zabudowana, w stosunku do powierzchni terenu, nie może przekraczać 40%;
 - 8) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych, za wyjątkiem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, o wysokości do 2,0 m od strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Kp, Zpt, P, Pu, U.
4. Forma architektoniczna budynków nowych musi spełniać następujące wymagania:
 - 1) dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia 32°–45° z dopuszczeniem realizacji dachów naczółkowych, okien połaciowych, lukarn, wykuszy itp.;
 - 2) budynki garażowo-gospodarcze architektonicznie dostosować kątem nachylenia dachów do obiektów mieszkalnych;
 - 3) wysokość budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe oraz możliwość podpiwniczenia, przy czym poziom posadzki parteru od istniejącego poziomu terenu nie może przekraczać 1,00 m;

- 4) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg (ulic) publicznych, poprzez istniejące zjazdy lub dróg wewnętrznych mających bezpośredni dostęp do dróg (ulic) publicznych.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW (1 MW, 2 MW), ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa garażowo-gospodarcza,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) zieleń ozdobna i rekreacyjna/izolacyjna,
 - f) usługi nieuciążliwe.
2. W granicach terenów MW obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy i rozbudowy do rozmiarów nie przekraczających 30% istniejącej kubatury budynku; możliwa dobudowa balkonów;
 - 2) adaptuje się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych;
 - 3) nakazuje się utrzymanie istniejącej wartościowej zieleni;
 - 4) min. 25% terenu należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 5) powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni terenu nie może przekraczać 50%;
 - 6) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych, za wyjątkiem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, o wysokości do 2,0 m od strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Kp, Zpt, P, Pu, U.
4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
 - 1) zachować istniejące dachy, gabaryty i formę istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) zachować istniejące gabaryty i formę budynków garażowo-gospodarczych;
 - 3) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg (ulic) publicznych lub dróg wewnętrznych mających bezpośredni dostęp do dróg (ulic) publicznych.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM/MN (1 RM/ MN), ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach ogrodniczych i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa garażowo-gospodarcza,
 - b) zabudowa produkcyjna związana z działalnością ogrodniczą,

- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) zieleń ozdobna i rekreacyjna/izolacyjna.
2. W granicach terenów RM/MN obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych.
 3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej RM/MN:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zabudowę służącą produkcji ogrodniczej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy do rozmiarów nie przekraczających 50% istniejącej kubatury budynku pod warunkiem, że część nowa nie będzie przekraczała wysokości istniejącej zabudowy;
 - 2) obsługa komunikacyjna z drogi 2 KD-d;
 - 3) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych;
 - 4) nakazuje się utrzymanie istniejącej wartościowej zieleni;
 - 5) min. 25% terenu należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 6) powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni terenu nie może przekraczać 60%.
 4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
 - 1) dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia 32°–45° z dopuszczeniem realizacji dachów naczółkowych, okien połaciowych, lukarn, wykuszy itp.;
 - 2) budynki garażowo-gospodarcze architektonicznie dostosować kątem nachylenia dachów do obiektów mieszkalnych;
 - 3) wysokość budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe oraz możliwość podpiwniczenia, przy czym poziom posadzki parteru od istniejącego poziomu terenu nie może przekraczać 1,00 m.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U (1 U), ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa usługowa,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) ciągi piesze, place, dojazdy,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) zieleń ozdobna i rekreacyjna/izolacyjna.
2. W granicach terenu U obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) zabudowy mieszkaniowej.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy usługowej U:
 - 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg (ulic) publicznych,
 - 2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych,
 - 3) nakazuje się utrzymanie istniejącej wartościowej zieleni,
 - 4) min. 15% terenu należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - 5) powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni terenu nie może przekraczać 60%.

4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
 - 1) dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia 32° – 45° z dopuszczeniem realizacji dachów naczółkowych, okien połaciowych, lukarn, wykuszy itp.;
 - 2) wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe oraz możliwość podpiwniczenia, przy czym poziom posadzki parteru od istniejącego terenu nie może przekraczać 0,50 m;
 - 3) na terenie każdej z działek należy zapewnić miejsca parkingowe zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 4 pkt 1)-4) niniejszej uchwały.

§ 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U (2 U), ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa usługowa,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urzędnia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) miejsca parkingowe,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) zieleń ozdobna i rekreacyjna/izolacyjna.
2. W granicach terenu 2U obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) zabudowy mieszkaniowej.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy usługowej U:
 - 1) przewiduje się lokalizację budynku handlowo-usługowego o łącznej powierzchni handlowo-usługowej nie przekraczającej 2000 m²;
 - 2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw oraz prowadzenia przedsięwzięć, które mogą spowodować zanieczyszczenia bezpośrednie wód podziemnych lub zmniejszyć ustalone zasoby wód;
 - 3) parkingi należy wyposażyć bezwzględnie w zieleń towarzyszącą;
 - 4) min. 20% terenu należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 5) powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 40% powierzchni terenu.
4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
 - 1) dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych 5° - 15° ;
 - 2) wysokość budynków – 1 kondygnacja nadziemna, ale nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu dachu; możliwość podpiwniczenia;
 - 3) poziom posadzki parteru powinien być równy z poziomem istniejącego terenu;
 - 4) obsługa komunikacyjna z projektowanych dróg (ulic) publicznych – lokalnej (1KD-1) i dojazdowej (1 KD-d).

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P, Pu (1 P, Pu), ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa produkcyjna i produkcyjno-usługowa,
 - 2) uzupełniające:
 - a) budynki składowo-magazynowe,

- b) usługi,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) place, dojazdy, ciągi piesze,
 - e) drogi wewnętrzne,
 - f) obiekty małej architektury,
 - g) zieleń ozdobna i rekreacyjna/izolacyjna.
2. W granicach terenu P, Pu obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) budynków mieszkalnych,
 - 2) budynków usług publicznych.
 3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy przemysłowej i przemysłowo-usługowej P, Pu:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę przemysłową z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy;
 - 2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych;
 - 3) min. 15% terenu działki należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 4) maksymalny procent zabudowy działki nie może przekroczyć 75%;
 - 5) należy zachować istniejącą wartościową zieleń;
 - 6) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej 1 KD-1 oraz istniejącej bocznicy kolejowej.
 4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
 - 1) dachy płaskie o kącie nachylenia do 20° z dopuszczeniem realizacji pasm świetlnych, świetlików i klap dymowych;
 - 2) wysokość budynków – 1 kondygnacja nadziemna, ale nie więcej niż 15,0 m (dopuszcza się galerie międzykondygnacyjne wewnątrz obiektów);
 - 3) dopuszcza się zwiększenie wysokości, określonych w pkt 2), dla masztów i kominów, przy czym ich wysokość nie może być wyższa niż 50,0 m ponad poziom terenu;
 - 4) dopuszcza się zwiększenie wysokości, określonej w pkt 2), dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji z zaleceniem zabudowy tych urządzeń, jeśli miałyby być umieszczone na dachu obiektu;
 - 5) obowiązuje zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym inwestycji lub na terenach wyznaczonych niniejszym planem, zgodnie ze standardami określonymi w § 13 ust. 4 pkt 1)-4) niniejszej uchwały.

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P, Pu (2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 P, Pu)**, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa produkcyjna i produkcyjno-usługowa,
 - 2) uzupełniające:
 - a) budynki składowo-magazynowe,
 - b) usługi,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) place, dojazdy, ciągi piesze,
 - e) drogi wewnętrzne,
 - f) obiekty małej architektury,
 - g) zieleń ozdobna i rekreacyjna/izolacyjna.
2. W granicach terenu P, Pu obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) budynków mieszkalnych,
- 2) budynków usług publicznych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy przemysłowej i przemysłowo-usługowej P, Pu:
 - 1) adaptuje się istniejące obiekty produkcyjne z możliwością ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy;
 - 2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych;
 - 3) min. 15% terenu działki należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 4) maksymalny procent zabudowy działki nie może przekroczyć 70%;
 - 5) należy zachować istniejącą wartościową zieleń;
 - 6) obsługa komunikacyjna z dróg (ulic) zbiorczych, dróg (ulic) wewnętrznych, dróg (ulic) lokalnych i dojazdowych oraz z istniejącej bocznicy kolejowej;
 - 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8 P, Pu, dopuszcza się maksymalnie 2 zjazdy na drogę publiczną zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2 KD-z.
4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
 - 1) dachy płaskie o kącie nachylenia do 20⁰ z dopuszczeniem realizacji pasm świetlnych, świetlików i klap dymowych;
 - 2) wysokość obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, ale nie więcej niż 15,0 m. (dopuszcza się galerie międzykondygnacyjne wewnątrz obiektów);
 - 3) dopuszcza się zwiększenie wysokości, określonych w pkt 2), dla masztów i kominów, przy czym ich wysokość nie może być wyższa niż 50,0 m ponad poziom terenu;
 - 4) dopuszcza się zwiększenie wysokości, określonej w pkt 2), dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji z zaleceniem zabudowy tych urządzeń, jeśli miałyby być umieszczone na dachu obiektu;
 - 5) obowiązuje zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym inwestycji lub na terenach wyznaczonych niniejszym planem, zgodnie ze standardami określonymi w § 13 ust. 4 pkt 1)-4) niniejszej uchwały.

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P, Pu (4 P, Pu), ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa produkcyjna i produkcyjno-usługowa,
 - 2) uzupełniające:
 - a) budynki składowo-magazynowe,
 - b) usługi,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) place, dojazdy, ciągi piesze,
 - e) drogi wewnętrzne,
 - f) obiekty małej architektury,
 - g) zieleń ozdobna i rekreacyjna/izolacyjna.
2. W granicach terenu P, Pu obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) budynków mieszkalnych,
 - 2) budynków usług publicznych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy przemysłowej i przemysłowo-usługowej P, Pu:

- 1) adaptuje się istniejące obiekty produkcyjne z możliwością ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy na cele ciepłownictwa, przemysłu lub usług;
 - 2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych;
 - 3) min. 10% terenu działki należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 4) maksymalny procent zabudowy działki nie może przekroczyć 70%;
 - 5) należy zachować istniejącą wartościową zieleni;
 - 6) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej 1 KD-1 i drogi wewnętrznej 2 KDW oraz istniejącej bocznicy kolejowej.
4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
- 1) dachy płaskie o kącie nachylenia do 20° z dopuszczeniem realizacji pasm świetlnych, świetlików i klap dymowych;
 - 2) wysokość obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, ale nie więcej niż 15,0 m (dopuszcza się galerie międzykondygnacyjne wewnątrz obiektów);
 - 3) dopuszcza się zwiększenie wysokości, określonych w pkt 2), dla masztów i kominów, przy czym ich wysokość nie może być wyższa niż 50,0 m ponad poziom terenu;
 - 4) dopuszcza się zwiększenie wysokości, określonej w pkt 2), dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji z zaleceniem zabudowy tych urządzeń, jeśli miałyby być umieszczone na dachu obiektu;
 - 5) obowiązuje zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym inwestycji lub na terenach wyznaczonych niniejszym planem, zgodnie ze standardami określonymi w § 13 ust. 4 pkt 1)-4) niniejszej uchwały.

§ 23.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P, Pu (12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 P, Pu)**, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa produkcyjna i produkcyjno-usługowa,
 - 2) uzupełniające:
 - a) budynki składowo-magazynowe,
 - b) usługi,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) place, dojazdy, ciągi piesze,
 - e) drogi wewnętrzne,
 - f) obiekty małej architektury,
 - g) zieleni ozdobna i izolacyjna.
2. W granicach terenów **P, Pu** obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) budynków mieszkalnych,
 - 2) budynków usług publicznych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy przemysłowej i przemysłowo-usługowej **P, Pu**:
 - 1) tereny, na których występuje kolizja z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną SN 15 kV, do czasu jej usunięcia nie powinien być zabudowywany; linia wymaga przebudowy na linię kablową; sposób zagospodarowania terenu po likwidacji linii został określony w § 14 ust. 4 pkt 6) niniejszej uchwały;
 - 2) min. 15% terenu działki należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 3) maksymalny procent zabudowy działki nie może przekroczyć 75%;

- 4) należy zachować istniejącą wartościową zieleni;
 - 5) obsługa komunikacyjna z dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz z bocznicy kolejowej;
 - 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12 P, Pu oraz 17 P, Pu, dopuszcza się maksymalnie dwa zjazdy na drogę powiatową nr 2463 P, tj. ulicę Śremską znajdującą się poza obszarem planu.
4. Forma architektoniczna budynku musi spełniać następujące wymagania:
- 1) dachy płaskie o kącie nachylenia do 20° z dopuszczeniem realizacji pasm świetlnych, świetlików i klap dymowych;
 - 2) wysokość obiektów – 1 kondygnacja nadziemna, ale nie więcej niż 15,0 m (dopuszcza się galerie międzykondygnacyjne wewnątrz obiektów);
 - 3) dopuszcza się zwiększenie wysokości, określonych w pkt 2), dla masztów i kominów, przy czym ich wysokość nie może być wyższa niż 50,0 m ponad poziom terenu;
 - 4) dopuszcza się zwiększenie wysokości, określonej w pkt 2), dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji z zaleceniem zabudowy tych urządzeń, jeśli miałyby być umieszczone na dachu obiektu;
 - 5) obowiązuje zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych na terenie własnym inwestycji lub na terenach wyznaczonych niniejszym planem, według standardów określonych w § 13 ust. 4 pkt 1)-4) niniejszej uchwały.

§ 24.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Kp, ZPt (1,3 Kp, ZPt), ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: parkingi z zielenią towarzyszącą,
 - 2) uzupełniające:
 - a) miejsca postojowe na samochody ciężarowe tylko i wyłącznie dla potrzeb obsługi terenów zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem U i tylko i wyłącznie w ich bezpośrednim sąsiedztwie,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) zieleni ozdobna i rekreacyjna/izolacyjna,
2. W granicach terenów Kp, ZPt obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) budynków mieszkalnych,
 - 2) budynków usługowych,
 - 3) budynków produkcyjnych i magazynowych,
 - 4) placów zabaw.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu parkingów z zielenią Kp, ZPt:
 - 1) należy zachować standardy określone w § 13 ust. 6 pkt 1)-4) niniejszej uchwały;
 - 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację niewielkich obiektów (np. kioski z prasą, służące ochronie i dozorowi parkingów itp.) o powierzchni zabudowy nie przekraczającej $10,0 \text{ m}^2$;
 - 4) ustala się pasy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN oraz wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MW.

§ 25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kp, ZPt (2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, Kp, ZPt)**, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: parkingi z zielenią towarzyszącą,
 - 2) uzupełniające:
 - a) miejsca postojowe na samochody ciężarowe,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) zieleń ozdobna i rekreacyjna/izolacyjna.
2. W granicach terenów **Kp, ZPt** obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - 1) budynków mieszkalnych,
 - 2) budynków usługowych,
 - 3) budynków produkcyjnych i magazynowych.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu parkingów z zielenią **Kp, ZPt**:
 - 1) należy zachować standardy określone w § 13 ust. 5 pkt 1)-4) niniejszej uchwały,
 - 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych,
 - 3) dopuszcza się lokalizację niewielkich obiektów (np. kioski z prasą, służące ochronie i dozorowi parkingów itp.) o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10,0 m².

§ 26.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZPt (1, 2, 3, 4, 5, 6 ZPt)**, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zieleń urządzona izolacyjna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) dopuszcza się stosowanie ekranów akustycznych w formie wałów ziemnych, obsadzonych zielenią, o wysokości nie większej niż 2,60m.
2. W granicach terenów **ZPt** obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych, za wyjątkiem niewielkich (np. kiosków z prasą, lodami itp.) o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10,0 m².

§ 27.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZPp (1, 2, 3, 4, 5 ZPp)**, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zieleń publiczna urządzona,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury.

2. W granicach terenów ZPp obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych, za wyjątkiem niewielkich (np. kiosków z prasą, lodami itp.) o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10,0 m².

§ 28.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kk (1, 2, 3 Kk)**, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: komunikacja kolejowa,
 - 2) uzupełniające: niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Adaptuje się istniejącą bocznicę kolejową z możliwością jej przedłużenia dla zapewnienia obsługi projektowanych terenów.

§ 29.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-z (1, 2 KD-z)**, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: droga publiczna zbiorcza,
 - 2) uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń.
2. Teren stanowi rezerwę pod realizację skrzyżowania z istniejącą linią kolejową wraz z drogą dojazdową.
3. Zakazuje się realizacji bezpośrednich zjazdów z posesji na drogę zbiorczą.

§ 30.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-z (3 KD-z)**, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: droga publiczna zbiorcza,
 - 2) uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń.
2. Zakazuje się realizacji bezpośrednich zjazdów z posesji na drogę zbiorczą.

§ 31.

- Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-l (1, 2, 3 KD-l)**, ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe: droga publiczna lokalna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń.

§ 32.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-d (1, 2, 3, 4, KD-d)**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna dojazdowa,
- 2) uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń.

§ 33.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW (1, 2, 3, 4, 5 KDW)**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna,
- 2) uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń.

§ 34.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx, P, Pu (1, 2, 3, 4 Kx, P, Pu)**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: komunikacja pieszo-jezdna,
- 2) uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) zieleń ozdobna i rekreacyjna/izolacyjna.

2. W przypadku likwidacji planowanych ciągów pieszo-jezdnych, ustala się ich wykorzystanie na cele działalności produkcyjnej lub usługowej.

§ 35.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx (1, 2, 3, 4 Kx)**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ciągi piesze,
- 2) uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) zieleń ozdobna i rekreacyjna/izolacyjna.

2. Zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych.

§ 36.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS (1 WS)**, ustala się następujące przeznaczenie: podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Adaptuje się istniejący zbiornik przeciwpożarowy z możliwością jego wykorzystania jako elementu planowanego komunalnego systemu kanalizacji deszczowej.

§ 37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E (1 E)**, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: sieci, urządzenia i budynki infrastruktury energetycznej,
 - 2) uzupełniające: zieleni.
2. Adaptuje się istniejącą trafostację z możliwością jej modernizacji.
3. W granicach terenu E zakazuje się wznoszenia obiektów innych niż wymienione w ust. 1.

**DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE****ROZDZIAŁ 12
Ustalenia końcowe****§ 38.**

Na obszarze planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wymiarze:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MN, RM/MN	-	30%,
2) dla terenów oznaczonych symbolami: P, Pu	-	30%,
3) dla terenów oznaczonych symbolami: U	-	30%,
4) dla terenów oznaczonych symbolami: Kp, ZPt	-	1%,
5) dla terenów oznaczonych symbolami: ZPp	-	1%,
6) dla terenów oznaczonych symbolami: KD-z, KD-l, KD-d, Kk	-	1%,
7) dla terenów oznaczonych symbolami: KDW	-	1%,
8) dla terenów oznaczonych symbolami: Kx, Kx P Pu	-	1%,
9) dla terenów oznaczonych symbolami: WS, E	-	1%.

§ 39.

1. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na terenach, na których w niniejszym planie określono inne niż rolne przeznaczenie.
2. Utrzymuje się zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskane w poprzednich planach.

§ 40.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

§ 41.

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

RADCA PRAWNY

mgr Zdzisław Kmieciński

Przewodniczący Rady

mgr Przemysław Pniowski

UZASADNIENIE

Obszar objęty niniejszą uchwałą usytuowany jest pomiędzy ulicami Sowiniecką, Gałczyńskiego, Leśmiana, Śremską oraz torami kolejowymi linii Poznań–Wrocław i obejmuje tereny zabudowy przemysłowej, usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej. Sąsiedztwo terenu objętego niniejszą uchwałą stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, uzupełnionych przez zabudowę usługową oraz nieuciążliwą działalność gospodarczą. Na przeważającej części obszaru objętego niniejszą uchwałą, przez wiele lat funkcjonował Zakład Swarzędzkich Fabryki Mebli, stąd też obszar ten został zabudowany zróżnicowanymi, pod względem architektonicznym i funkcjonalnym, budynkami oraz obiektami budowlanymi związanymi z prowadzoną działalnością meblarską. Obecnie występujące na tym terenie firmy oraz zakłady przemysłowe, w części zaadaptowały istniejące budynki, natomiast w części zbudowały nowe związane z prowadzoną działalnością. Należy również podkreślić korzystne usytuowanie obszaru objętego niniejszą uchwałą względem linii kolejowej Poznań–Wrocław oraz drogi powiatowej, tj. ulicy Śremskiej. Jak wynika z powyższego, obszar objęty niniejszą uchwałą jest terenem, na którym działalność gospodarcza, w tym przemysł i usługi funkcjonują od dłuższego czasu i wytworzyły charakterystyczne dla tego rodzaju działalności zainwestowanie. Celem podjęcia niniejszej uchwały jest przede wszystkim wyznaczenie i uporządkowanie układu komunikacyjnego na tym obszarze i jego powiązanie z ulicą Śremską oraz linią kolejową Poznań–Wrocław. Logiczny układ komunikacyjny na tym obszarze poprawi warunki funkcjonowania działających firm i wpłynie pozytywnie, poprzez zmniejszenie natężenia ruchu, na tereny zabudowy mieszkaniowej usytuowane przy ulicy Sowinieckiej oraz Gałczyńskiego. Stąd też podjęcie niniejszej uchwały jest niezwykle ważne z punktu widzenia rozwiązywania potencjalnych konfliktów przestrzennych wynikających z sąsiedowania terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów działalności gospodarczej.

BURMISTRZ

mgr Zofia Springer

