

**UCHWAŁA NR XXII/161/12
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 26 stycznia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy Szosie
Poznańskiej w Mosinie**

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.), Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy Szosie Poznańskiej w Mosinie, stwierdzając zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy Szosie Poznańskiej w Mosinie, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie w sprawie 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, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60 % długości elewacji frontowej budynku;
- 4) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą uchwałę;
- 7) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 8) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 9) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;

- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) **terenach komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne i drogi wewnętrzne;
- 12) **zadrzewieniach i zakrzewieniach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa i krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem oraz pnącza, byliny, trawy.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN** , **2MN** , **3MN** , **4MN** ;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U** , **2MN/U** , **3MN/U** , **4MN/U** ;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku symbolem **MW/U** ;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **U** ;
- 5) teren usług oświaty, nauki, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem **U/US** ;
- 6) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku symbolami **1ZP** , **2ZP** ;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDWp** , **2KDW** ;
- 8) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KD-Z** , **2KD-L** , **3KD-L** , **4KD-L** , **5KD-L** , **6KD-D** , **7KD-D** , **8KD-D** , **9KD-D** , **10KD-D** , **11KD-D** , **12KD-D** , **13KD-D** , **14KD-D** , **15KD-D** .

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

- 1) zakaz lokalizacji, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym:
 - a) reklam wolnostojących na terenach mieszkaniowych;
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
 - c) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;
 - d) oświetlania obiektów w sposób powodujący oślepienie uczestników ruchu;
- 2) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 2 m² ;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych i reklam o powierzchni nie większej niż 3 m² z uwzględnieniem pkt 1) lit. a;
- 4) zakaz stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni i niebieskiego.

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 2) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami o odpadach;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych, w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami o odpadach;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN** , dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MN/U , MW/U , dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolami U/US , dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 8) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji, przy czym na parkingach i placach dla pojazdów samochodowych należy stosować urządzenia podczyszczające.

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

- 1) na obszarze historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1961/A z dnia 12.10.1984 r.:
 - a) zachowanie historycznej linii zabudowy i parcelacji;
 - b) zachowanie tradycyjnej zabudowy i zieleni;
 - c) podporządkowanie nowych obiektów zabytkowemu układowi w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej,
 - d) podczas inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, a wymagających robót ziemnych, prowadzenie badań archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) w przypadku budynków z elewacjami ceglаныmi lub z dekoracją architektoniczną, zakaz stosowania zewnętrznego ocieplania ścian;
 - b) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
 - c) konieczność uzgadniania wszelkich prac budowlanych mogących wpłynąć na zmianę wyglądu elewacji, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej z właściwym konserwatorem zabytków;
 - d) zakaz instalowania reklam wielkoformatowych w sposób zakłócający wygląd budynku oraz osie widokowe na obiekty zabytkowe;
- 3) obowiązek uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na wszelkie prace budowlane, konserwatorskie i restauratorskie prowadzone przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 13, § 15, § 19.

§ 8. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MN , 2MN , 3MN , 4MN , ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 3) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- 4) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 5) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 6;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki;
- 8) stosowanie dachu płaskiego lub stromego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40°;

- 9) dla przekryć kafrów i ryzalitów, zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego, stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 10) pokrycie dachu – blacha, dachówka lub materiał dachówkopodobny z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2) lit. b;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku dach stromego – 9,5 m do kalenicy;
 - b) w przypadku dachu płaskiego – 8 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 12) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe;
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2 m;
- 13) w zakresie zasad podziału działek minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - a) dla zabudowy w układzie wolnostojącym – 18 m;
 - b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym – 13 m;
- 14) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy w układzie wolnostojącym – 600 m² ,
 - b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym – 400 m² ;
- 15) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych na działce budowlanej dla każdego lokalu mieszkalnego;
- 16) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów z terenu **1KD-Z** ;
- 17) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 18) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek, od strony terenu drogi lub na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów i tablic informacyjnych.

2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 13-14, nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U** , **2MN/U** , **3MN/U** , **4MN/U** , ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji;
- 3) dopuszczenie zachowania na terenie **4MN/U** istniejących budynków wielorodzinnych z możliwością remontu i przebudowy, bez zmiany obrysu zewnętrznego budynku;
- 4) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 5) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz na obszarze historycznego układu urbanistycznego, obowiązują ustalenia § 6;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25 % powierzchni działki;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 9) dach płaski lub stromy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych od 30° do 40°;
- 10) dla przekryć kafrów i ryzalitów zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego, stosowanie dowolnej geometrii dachu;

- 11) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,80 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe;
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2,00 m;
- 12) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 400 m² ;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny;
 - c) dla zabudowy usługowej 3 stanowiska na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych na każdych 10 zatrudnionych;
- 14) dla zabudowy usługowej wymagającej dostaw towarów, lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w punkcie 12 lit. b;
- 15) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów z terenu **1KD-Z** ;
- 16) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 3 m² ;
- 17) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek, od strony terenu drogi lub na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, tablic informacyjnych.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 12, nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonym na rysunku symbolem **MW/U** , ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako willi miejskich;
- 2) dopuszczenie zachowania, z możliwością rozbudowy, istniejącej zabudowy mieszkaniowej jedno lub wielorodzinnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków wielorodzinnych lub jako budynków wolnostojących przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji;
- 4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy w granicy działki;
- 5) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz na obszarze historycznego układu urbanistycznego, obowiązują ustalenia § 6;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki, przy czym powierzchnia zabudowy wielorodzinnej dla pojedynczego budynku willi miejskiej nie może przekraczać 300 m² ;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne – 12 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji, jako dominanty przestrzennej, budynku do 4 kondygnacji na działce nr 1557;
- 10) lokalizacja garaży jako wbudowanych lub przylegających do budynków mieszkalnych lub usługowych;
- 11) stosowanie dachu płaskiego lub stromego o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych do 35°;
- 12) dla przekryć kafrów i ryzalitów, zadaszeń, wejść i innych elementów wystroju architektonicznego, stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 13) wysokość ogrodzenia:

- a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe;
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2 m;
- 14) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 350 m² ;
- 15) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych poza terenem inwestycji;
 - c) dla zabudowy usługowej 3 stanowiska na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych na każdych 10 zatrudnionych;
- 16) dla zabudowy usługowej wymagającej dostaw towarów, lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w punkcie 15 lit. c;
- 17) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych zajazdów z terenu **IKD-Z** ;
- 18) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i dróg wewnętrznych;
- 19) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek, od strony terenu drogi lub na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów i tablic informacyjnych.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 14, nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem U , ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne między innymi w zakresie handlu, gastronomii, zabudowy biurowo-administracyjnej, budynki użyteczności publicznej;
- 2) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 4) maksymalna wysokość masztów, pylonów i konstrukcji wsporczych – 15 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki;
- 7) stosowanie dowolnej formy dachu;
- 8) w przypadku dachu stromego kąt nachylenia głównych połączeń dachowych do 35°;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ;
- 10) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem § 4;
- 11) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,80 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe;
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2,00 m;
- 12) zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych na każdych 10 zatrudnionych;
- 13) dla zabudowy usługowej wymagającej dostaw towarów, lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w punkcie 12;
- 14) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych zajazdów z terenu **IKD-Z** ;

- 15) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 16) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m².

2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 16, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

§ 12. 1. Na terenie usług oświaty, nauki, sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku symbolem U/US, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie, z możliwością rozbudowy, istniejących budynków usług oświaty, nauki, sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów, budowli i urządzeń w zakresie usług oświaty, nauki, sportu i rekreacji;
- 3) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 13 m;
- 7) stosowanie wszelkich form dachów;
- 8) stosowanie rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych w obiektach, ze szczególnym uwzględnieniem elewacji budynków od strony terenów komunikacji;
- 9) ogrodzenie ażurowe od strony dróg, odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 2 m, uzupełnione pnączami lub żywopłotem;
- 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, wolnostojących lub wbudowanych w budynki z uwzględnieniem § 20 pkt 11;
- 11) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m²;
- 12) zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych na każdych 10 zatrudnionych;
- 13) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji.

2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 11, nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

§ 13. Na terenach zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1ZP, 2ZP, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień i obiektów małej architektury;
- 2) w przypadku nowych nasadzeń, wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70 % powierzchni terenu;
- 4) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 5) dopuszczenie zachowania, przebudowy i lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 14. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami 1KDWp, 2KDW, ustala się:

- 1) sytuowanie na terenie 1KDWp placu parkingowego, przy czym każde 5 stanowisk postojowych należy rozdzielić zielenią;
- 2) sytuowanie na terenie 2KDW pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 3) sytuowanie placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu ulicy na terenie 2KDW;
- 4) dopuszczenie usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalony pkt 1-3, elementów infrastruktury transportowej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;

6) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 15. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-Z** , **2KD-L** , **3KD-L** , **4KD-L** , **5KD-L** , **6KD-D** , **7KD-D** , **8KD-D** , **9KD-D** , **10KD-D** , **11KD-D** , **12KD-D** , **13KD-D** , **14KD-D** , **15KD-D** , ustala się:

- 1) klasę zbiorczą dla dróg na terenie **1KD-Z** ;
- 2) klasę lokalną dla dróg na terenach **2KD-L** , **3KD-L** , **4KD-L** , **5KD-L** ;
- 3) klasę dojazdową dla dróg na terenach **6KD-D** , **7KD-D** , **8KD-D** , **9KD-D** , **10KD-D** , **11KD-D** , **12KD-D** , **13KD-D** , **14KD-D** , **15KD-D** ;
- 4) sytuowanie na terenach dróg publicznych:
 - a) **1KD-Z** – jednej jezdni o dwóch pasach ruchu, obustronnych ścieżek rowerowych i chodników, z uwzględnieniem lit. b;
 - b) dopuszczenie sytuowania dróg pieszo-rowerowych w miejscach ograniczeń terenowych;
 - c) **2KD-L** , **4KD-L** – jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i obustronnych chodników;
 - d) **3KD-L** – skrzyżowanie jezdni dróg **2KD-L** - **7KD-D** - **10KD-D** – ul. H. Kołłątaja poza granicami planu, z uwzględnieniem lit. e;
 - e) dopuszczenie sytuowania skrzyżowania typu rondo;
 - f) **5KD-L** – jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i co najmniej jednostronnego chodnika z dopuszczeniem wyznaczenia wydzielonych stanowisk postojowych lub parkingu w zieleni;
 - g) **6KD-D** - **12KD-D** – jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i co najmniej jednostronnego chodnika lub pieszo-jezdni o szerokości jezdni co najmniej 5,0 m;
- 5) sytuowanie placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu ulicy na terenach **13KD-D** i **15KD-D** ;
- 6) usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalone w punktach 4-5, elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wyznaczenie trasy rowerowej w ciągu dróg na terenach **11KD-D** i **15KD-D** i dalej w ul. M. Reja i ul. J. Słowackiego poza granicami planu;
- 8) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 9) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

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

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji całego obszaru planu na terenie strefy zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Poznania: w rejonie Mosina-Krajkowo;
- 2) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu z uwagi na lokalizację terenu planu w obszarze najwyższej ochrony wód podziemnych.

§ 17. W planie:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 18. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się dla drogi na terenie **1KD-Z** klasę G – główna, do czasu realizacji, określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, dróg 08KD-G i 17KD-G – planowanych drogowych obejść Mosiny.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, pieszo-jezdni, chodników i ścieżek rowerowych z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) zakaz powiązania jezdni na terenie **1KD-Z** z jezdnią na terenie **5KD-L** ;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 5) na terenach komunikacji stosowanie organizacji ruchu i rozwiązań umożliwiających sprawne i najmniej kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu;
- 6) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na terenach **ZP** do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach **MN** , **MN/U** i terenie **MW/U** , **U** i **U/US** i ich wtórne wykorzystanie do celów bytowo-gospodarczych z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 9) w przypadku przebudowy linii elektroenergetycznych obowiązek ich skablowania, zakaz lokalizacji nowych linii jako napowietrznych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, przy czym w przypadku projektowania stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki, pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować w poziomie przyziemia nie niżej niż przyległy poziom terenu, w przypadku stacji wolnostojących typu miejskiego, grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni 40 do 70 m² ;
- 12) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 13) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii.

§ 21. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 22. Dla terenu objętego planem ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

PRZEWODNICZY RADY

Waldemar Wąłigórski

Uzasadnienie

Uchwałą Nr L/353/09 z dnia 9 października 2009 r., zmienioną Uchwałą Nr LXIV/443/10 z dnia 29 września 2010 r., Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy Szosie Poznańskiej w Mosinie, obejmujących teren usług oświaty przy ulicy Szkolnej oraz obszar położony pomiędzy ulicą Mickiewicza, Poniatowskiego, Rzeczypospolitej Mosińskiej, Poznańską, Słowackiego, Kilińskiego, Szosą Poznańską wraz z tymi ulicami oraz ulicą Krotowskiego w Mosinie.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, przyjętym Uchwałą Nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r., obszar objęty planem usytuowany jest częściowo w:

- rejonie A1 – ul. Poznańska, ul. Kościuszki, ul. Mocka, tory PKP, Kanał Mosiński, na którym planuje się utrzymanie istniejących usług oświaty oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolami A1_U2 i A1_M3 na rysunku studium;
- rejonie A4 – teren od Szosy Poznańskiej do torów kolejowych ma Osową Górę, na którym planuje się zagospodarowanie poprzez uzupełnienie i dostosowanie do istniejącej skali zabudowy, oznaczony symbolami A4_M1 i A4_C na rysunku studium.

Procedura sporządzania projektu planu przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 marca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871 z późn. zm.). W toku wyżej wymienionej procedury planistycznej, Burmistrz Gminy Mosina wystąpił, na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisku (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu, najpierw o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko, a następnie o zaopiniowanie sporządzonej prognozy. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem z dnia 4 lipca 2011 r. nr WOO-III.410.461.2011.AM przedstawił opinię do przedłożonego projektu planu miejscowego zawierającą uwagi konieczne do uwzględnienia w sporządzonej prognozie. Prognoza oddziaływania na środowisko została skorygowana zgodnie z wyżej wymienionymi uwagami. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu opinią sanitarną z dnia 1 lipca 2011 r. nr NS-72/1-157(3)/11 zaopiniował bez zastrzeżeń projekt planu miejscowego wraz z przedłożoną prognozą oddziaływania na środowisko. Ze sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja postanowień planu miejscowego może spowodować oddziaływanie na środowisko zarówno pozytywne, jak i negatywne. Do skutków pozytywnych można zaliczyć między innymi poprawę sieci komunikacyjnej na tym obszarze, harmonijny rozwój tej części miasta, nasadzenia w strefach zabudowy. Do potencjalnych negatywnych skutków można zaliczyć między innymi utwardzenie powierzchni ziemi. Przeprowadzona analiza wykazała, iż realizacja ustaleń planu miejscowego nie przyczyni się w sposób znaczący do degradacji środowiska przyrodniczego i nie spowoduje spadku różnorodności biologicznej na tym obszarze. Realizacji ustaleń planu miejscowego umożliwi osiągnięcie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, odpowiadającego kryteriom funkcjonalnym, przyrodniczym, społecznym, gospodarczym, technicznym i estetycznym. Będzie się to wyrażać w osiągnięciu zgodności form wykorzystania poszczególnych terenów zgodnie z ich przyrodniczymi predyspozycjami lub przy minimalizacji konfliktów np.: rozgraniczenie funkcji, zastosowanie nowoczesnych technologii. Ustalone w planie miejscowym przeznaczenie terenu nie naruszy stanu ładu przestrzennego ani wymogów jego ochrony, w sposób znaczący stanu środowiska, w wielkości, jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 28 września 2011 r. do dnia 21 października 2011 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko można było składać do dnia 7 listopada 2011 r. W ustawowym terminie wpłynęły uwagi, które w znacznej mierze dotyczyły zaproponowanego układu komunikacyjnego. Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Przedmiotowy plan miejscowy ma przede wszystkim za zadanie:

- 1) umożliwić funkcjonowanie i rozwój istniejącej szkoły oraz Ośrodka Sportu i Rekreacji w Mosinie, przy zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej tego terenu, w tym zagwarantowanie dróg dojazdowych oraz miejsca pod odpowiednią liczbę miejsc postojowych;
- 2) wyposażyć teren położony po zachodniej stronie Szosy Poznańskiej w usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne między innymi w zakresie handlu, gastronomii, zabudowy biurowo-administracyjnej, budynków użyteczności publicznej, lokalizowane na terenach znajdujących się w strefie oddziaływania drogi wojewódzkiej, tj. Szosy Poznańskiej i przez to ograniczonych do przeznaczania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) wypełnić zabudową mieszkaniową wolne i predysponowane do tego celu tereny usytuowane po zachodniej stronie Szosy Poznańskiej;
- 4) zapewnić właściwą obsługę komunikacyjną przedmiotowego obszaru poprzez wyznaczenie dróg publicznych i dróg wewnętrznych, obsługujących tylne części działek, zabudowanych od strony frontowej bądź też umożliwiających obsługę komunikacyjną z drogi niższej kategorii;
- 5) ochronę nieczynnych cmentarzy poprzez utworzenie z nich enklaw zieleni ogólnodostępnej.

Jak zostało to już zaznaczone, obszar objęty niniejszym planem miejscowym obejmuje tereny w znacznym stopniu już zainwestowane i uzbrojone w infrastrukturę techniczną. Dodatkowo na tym terenie znajdują się nieruchomości należące do Gminy Mosina (2MN i 4MN) przewidziane do zabudowy i tym samym do sprzedaży. Z tego względu ewentualne wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości, podatków będą większe od potencjalnych wydatków związanych z uzbrojeniem terenu czy wykupem terenu pod drogi publiczne.

PRZEWODNICĄCY RADY

Waldemar Waligórski