

**UCHWAŁA NR XXX/237/16  
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 28 kwietnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów przy ulicy Gałczyńskiego i ulicy Leśmiana w Mosinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), **Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** W związku z Uchwałą Nr LIX/421/14 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ulicy Gałczyńskiego i ulicy Leśmiana w Mosinie, 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 przy ulicy Gałczyńskiego i ulicy Leśmiana w Mosinie**”, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ulicy Gałczyńskiego i ulicy Leśmiana w Mosinie”, opracowany w skali 1: 1000, na którym określone zostały granice obszaru objętego opracowaniem planu, 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren;
- 4) **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;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nieprzekraczającym 10°.

**§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:**

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami wskazanymi w § 4,
- 5) wymiary charakterystycznych odległości,
- 6) pasy zieleni izolacyjnej.

#### **§ 4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:**

- 1) IMN, 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) 1U, 2U, 3U, 4U, 5U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 5) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
- 6) IT – tereny infrastruktury technicznej - zbiornik przeciwpożarowy;
- 7) 1ZI/IT, 2ZI/IT, 3ZI/IT, 4ZI/IT – tereny zieleni izolacyjnej i infrastruktury technicznej;
- 8) 1E, 2E – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 9) KDZ – tereny dróg publicznych - zbiorczych;
- 10) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL – tereny dróg publicznych - lokalnych;
- 11) KDD – tereny dróg publicznych - dojazdowych;
- 12) KDjx – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- 13) KDx – tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych;
- 14) 1KDW, 2KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 15) 1KK, 2KK – tereny komunikacji kolejowej.

### **Rozdział 2.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru opracowania**

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, a ponadto odległości zabudowy od terenów zamkniętych, zlokalizowanych poza granicami planu, powinny uwzględniać przepisy odrębne.

2. Zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (P/U) dopuszcza się na lokalizację jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą wjazdu o powierzchni do 25,0 m<sup>2</sup> poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

4. Wysokości ustalone w Rozdziale 3 dotyczą kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych po uprzednim przeprowadzeniu badań gruntowo-wodnych, których wyniki pozwolą na realizację inwestycji na przedmiotowym terenie.

5. Maksymalna wysokość zabudowy na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (P/U), określona w Rozdziale 3, nie dotyczy budowli, urządzeń i obiektów technologicznych.

6. Zezwala się na zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanych w granicach planu.

7. Zezwala się na zachowanie istniejącej zabudowy o parametrach niezgodnych z ustalonymi w Rozdziale 3, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu tych obiektów, na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu.

8. Dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu, ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu.

9. Dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu, dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku.

10. Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu stromeego dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, blachy miedzianej, tytanowo-cynkowej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego.

11. Zakazuje się projektowania i realizacji atrap dachowych niezwiązanych z konstrukcją dachu, za wyjątkiem nadbudowy atyki w przypadku dachów płaskich.

12. Ustala się stosowanie na elewacjach kolorów jasnych i pastelowych, jednolitych dla całego budynku; dopuszcza się wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia części budynku lub detalu architektonicznego.

13. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (P/U):

a) o powierzchni do 10,0 m<sup>2</sup> dla każdego urządzenia reklamowego,

b) o łącznej powierzchni wszystkich urządzeń reklamowych nie przekraczającej 3 % powierzchni działki budowlanej;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych na terenach zabudowy usługowej (U):

a) o powierzchni do 10,0 m<sup>2</sup> dla każdego urządzenia reklamowego,

b) o łącznej powierzchni wszystkich urządzeń reklamowych nieprzekraczającej 3 % powierzchni działki budowlanej;

3) o wysokości maks. 10,0 m;

4) zakazuje się lokalizacji świetlnych urządzeń reklamowych;

5) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych na ogrodzeniach;

6) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych w odległości nie mniejszej niż 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi, oznaczonej symbolem KDZ, 1KDL, 3KDL, 4KDL.

14. Lokalizacja i forma urządzeń reklamowych nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej oraz nie może przesłaniać widoczności w przypadku lokalizowania przy trasach komunikacyjnych.

15. Zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

16. Od strony dróg publicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych.

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Powierzchnię biologicznie czynną dla terenów oznaczonych symbolami P/U oraz U należy zagospodarować zielenią w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe, w tym należy wprowadzić wzdłuż działek nowe nasadzenia zielenią niską i wysoką z zastosowaniem gatunków o gęstym poszyciu, w przewadze zimozielonych.

2. Do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów, gwarantujących długotrwałe utrzymywanie zieleni.

3. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli, winny być prowadzone z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym ograniczeń wynikających z lokalizacji obszaru objętego planem w granicach strefy ochronnej ujęcia wód, w zakresie terenu ochrony pośredniej.

4. 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 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

5. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (MN, MW), należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

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

7. Dla ochrony powietrza atmosferycznego dla nowych inwestycji ustala się zakaz przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących wtórne pylenie.

8. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym w Gminie Mosina systemem planowej gospodarki odpadami, z uwzględnieniem segregacji odpadów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
- 2) odpady niebezpieczne należy gromadzić w hermetycznych pojemnikach i transportować do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;
- 3) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) energię ciepłą należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw gazowych, płynnych i stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji;
- 2) dopuszcza się stosowanie systemów wykorzystujących źródła czystej energii.

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego, na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

2. Na obszarze opracowania planu nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie ustala się zasad ich ochrony.

**§ 8. Ustalenia dotyczące 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.

#### **§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 3 oraz na rysunku planu.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, 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 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), pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 3.

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.

**§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:** na obszarze opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym nie ustala się sposobów ich zagospodarowania.

**§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. Powierzchnie działek budowlanych zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów.
2. Szerokości działek budowlanych zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów; dla terenów, dla których plan nie ustala szerokości frontów - dowolna szerokość działek budowlanych.
3. Ustala się kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale  $70^{\circ}$  -  $90^{\circ}$ .

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

1. Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa - Berlin”, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizowania składowisk odpadów,
- 2) przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych.

2. Obszar opracowania planu położony jest w granicach strefy ochronnej ujęcia wody Mosina – Krajkowo w zakresie terenu ochrony pośredniej, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) o szerokości 3,0 m z każdej strony przewodu dla wodociągów o średnicy  $< 300$  mm, licząc od skraju przewodu;
- 2) o szerokości 5,0 m z każdej strony przewodu dla wodociągów o średnicy  $\geq 300$  mm (w tym dla magistrali wodociągowej oznaczonej na rysunku planu), licząc od skraju przewodu;
- 3) dopuszcza się zmianę szerokości strefy ochronnej na etapie projektowania inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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 2,5 m z każdej strony przewodu, licząc od skraju przewodu;
- 2) dopuszcza się zmianę szerokości strefy ochronnej na etapie projektowania inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na terenie opracowania planu znajdują się linie elektroenergetyczne SN – 15kV, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie z późniejszym dopuszczeniem zabudowy, przy zachowaniu odpowiedniej strefy oddziaływania od obiektu;
- 2) ustala się zachowanie pasa ochronnego o szerokości 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
- 3) do czasu skablowania w pasach terenu ochronnego, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia zieleni wysokiej.

6. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

8. Na terenach zabudowy usługowej (U), zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

### **§ 13. 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 KDZ;
- 2) drogi publiczne – lokalne - oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL;
- 3) drogi publiczne – dojazdowe - oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 4) publiczne ciągi pieszo-jezdne – oznaczone na rysunku planu symbolem KDjx;
- 5) publiczne ciągi pieszo-rowerowe – oznaczone na rysunku planu symbolem KDX;
- 6) drogi wewnętrzne – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW.

2. Wszystkie tereny w granicach planu, będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zlokalizowanych w obszarze opracowania planu.

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, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2, 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 dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, znajdujących się w granicach opracowania planu;
- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1,5 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego;
- 3) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4 pkt 6 oraz § 13 ust. 6;
- 4) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4 pkt 6 oraz § 13 ust. 6;
- 5) dla obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych – min. 1 stanowisko na 2 zatrudnionych na jednej zmianie, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5;
- 6) powierzchnia użytkowa, o której mowa w § 13 ust. 4 pkt 3 oraz § 13 ust. 4 pkt 4, dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej;
- 7) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych.

5. Na terenach obiektów produkcyjnych, składow i magazynów oraz na terenach zabudowy usługowej (P/U), należy przewidzieć dodatkowo miejsca postojowe dla samochodu dostawczego, zlokalizowane na obszarze danej działki budowlanej, od strony drogi, z której odbywa się obsługa terenu, przed bramą wjazdową i ewentualnym budynkiem portierni.

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

7. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, zezwala się na realizację innych niż wyznaczone w planie dróg wewnętrznych, w ramach zagospodarowania terenu, na następujących zasadach:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,0 m;
- 2) minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi: 6,0 m;
- 3) projektowanie ścieg narożnych nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m;
- 4) realizowanie dróg w miarę możliwości jako przelotowe;
- 5) w przypadku projektowania nieprzelotowego zakończenia drogi, ustala się obowiązek realizacji placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m.

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

9. Nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych i wewnętrznych oraz na terenach infrastruktury technicznej, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu.

10. Kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z programami inwestycyjnymi poszczególnych gestorów sieci.

11. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem.

12. Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów wodociągów i kanalizacji, stosownie do potrzeb.

13. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych należy realizować docelowo z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy Ø 100-400mm.

14. W zakresie kanalizacji sanitarnej plan ustala:

- 1) odprowadzanie ściegów bytowych do istniejących kanałów sanitarnych o średnicy Ø 200-500mm i dalej poprzez przepompownię do oczyszczalni ściegów;
- 2) odprowadzenie ściegów komunalnych i przemysłowych z obiektów produkcyjnych i usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej, po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ściegów do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz realizacji zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ściegów.

15. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe i roztopowe z terenów oznaczonych symbolami P/U, U oraz terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych 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 symbolami P/U oraz 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.

16. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną, plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących napowietrznych i kablowych linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych, w tym przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej.

17. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą, ustala się wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem § 6 ust. 9.

18. 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.

19. W zakresie sieci telekomunikacyjnej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:** na obszarze opracowania planu nie występują obszary tymczasowego zagospodarowania i użytkowania, w związku z tym nie ustala się sposobów i terminów ich zagospodarowania.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

**§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 500,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalnej szerokości działki budowlanej: 12,0 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą;
  - 2) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie jednej działki budowlanej;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 60,0 m<sup>2</sup>, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 5) powierzchnia zabudowy: maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,6;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 9,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 9) ustala się poziom parteru budynków mieszkalnych nad terenem:
    - a) dla budynków niepodpiwniczonych – maks. 0,5 m,
    - b) dla budynków podpiwniczonych – maks. 1,0 m;
  - 10) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°;
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MW:**

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalnej szerokości działki budowlanej: 20,0 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:



- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
  - 2) powierzchnia zabudowy: maks. 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,6;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 12,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

#### § 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1U:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej.
  2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania:
    - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>,
    - 2) minimalnej szerokości działki: 15,0 m.
  3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi oraz dojścia i dojazdy, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2;
    - 2) powierzchnia zabudowy: maks. 60 % powierzchni działki budowlanej;
    - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 1,8;
    - 4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 15 % powierzchni działki budowlanej;
    - 5) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
    - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
4. Ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

#### § 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 2U:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalnej szerokości działki: 25,0 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej w zakresie handlu;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi oraz dojścia i dojazdy, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2;
- 3) powierzchnia zabudowy: maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,2;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
- 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.

4. Ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

#### **§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 3U:**

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej.

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

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalnej szerokości działki: 30,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej w zakresie handlu;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi oraz dojścia i dojazdy z zastrzeżeniem § 12 ust. 2;
- 3) powierzchnia zabudowy: maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,2;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m;
- 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.

4. Ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

#### **§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 4U:**

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej.

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

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalnej szerokości działki: 15,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi oraz dojścia i dojazdy, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2;

- 2) powierzchnia zabudowy: maks. 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 2,1;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m;
- 6) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°.4. Ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.  
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

#### § 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 5U:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 500,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalnej szerokości działki budowlanej: 15,0 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi oraz dojścia i dojazdy z zastrzeżeniem § 12 ust. 2;
  - 2) powierzchnia zabudowy: maks. 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 2,0;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy – maks. 9,0 m;
  - 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°.4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

#### § 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U:

1. Przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.
2. Zasady podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość działki budowlanej: 30,0 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi oraz dojścia i dojazdy, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2;
  - 2) powierzchnia zabudowy: maks. 75 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,

- b) maks. 2,25;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 15 % działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m;
- 6) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

#### § 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U:

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.
- 2. Zasady podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość działki budowlanej: 40,0 m.
- 3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi oraz dojścia i dojazdy, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2;
  - 2) powierzchnia zabudowy: maks. 70 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 2,1;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 15 % działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m;
  - 6) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13, z zastrzeżeniem § 23 ust. 5.

5. Obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 4P/U oraz 5P/U, należy realizować z drogi oznaczonej symbolem KDZ.

#### § 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami ZI:

- 1. Przeznaczenie terenu – teren zieleni izolacyjnej.
- 2. Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu: 500 m<sup>2</sup>.
- 3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany akustyczne;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70 % powierzchni działki gruntu.
- 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

#### § 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem IT:

- 1. Przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej – zbiornik przeciwpożarowy.
- 2. Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu: 3000 m<sup>2</sup>.
- 3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty budowlane związane z gospodarką wodną, urządzenia wodne;
  - 2) należy umocnić i zabezpieczyć skarpy nie naruszając naturalnych warunków środowiskowych.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1ZI/IT:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej.

2. Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu: 100 m<sup>2</sup>.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki gruntu.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 2ZI/IT, 3ZI/IT, 4ZI/IT:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej.

2. Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu: 500 m<sup>2</sup>.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany akustyczne;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki gruntu.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1E, 2E:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 70 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnia zabudowy – maks. 70 %;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 %;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) min. 0,0,
  - b) maks. 0,7;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 4 m.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDZ:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych - zbiorczych;
- 2) szerokość dróg publicznych - zbiorczych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przestrzeń dróg publicznych - zbiorczych może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

**§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych - lokalnych;
- 2) szerokości dróg publicznych - lokalnych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) przestrzeń dróg publicznych - lokalnych może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

**§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDD:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych - dojazdowych;
- 2) szerokości dróg publicznych - dojazdowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przestrzeń dróg publicznych - dojazdowych może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

**§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDjx:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) szerokość publicznych ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przestrzeń publicznych ciągów pieszo-jezdnych może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

**§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDx:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren publicznych ciągów pieszo-rowerowych;
- 2) szerokość publicznych ciągów pieszo-rowerowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przestrzeń publicznych ciągów pieszo-rowerowych może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

**§ 34. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych – w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przestrzeń dróg wewnętrznych może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

**§ 35. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KK, 2KK:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji kolejowej;
- 2) tereny komunikacji kolejowej mogą służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) adaptuje się istniejącą bocznice kolejową z możliwością jej przedłużenia dla zapewnienia obsługi nowych terenów; po zrealizowaniu przedłużenia bocznic kolejowej dopuszcza się jej użytkowanie w sposób niekolidujący z funkcją podstawową, w szczególności z możliwością jej przejazdu kołowego na całej jej długości w ramach własności poszczególnych zarządców.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 36.** W obszarze opracowania niniejszego planu traci moc 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”.

**§ 37.** 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 %.

**§ 38.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

PRZEWODNICZĄCA RADY  
*M. Kaptur*  
Małgorzata Kaptur

## Uzasadnienie

Uchwałą Nr LIX/421/14 z dnia 29 kwietnia 2014 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ulicy Gałczyńskiego i ulicy Leśmiana w Mosinie.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mosina, obejmujący obszar pomiędzy ul. Gałczyńskiego i torami kolejowymi linii Poznań – Wrocław, przyjęty Uchwałą Nr LXVI/491/06 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 19 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 191, poz. 4482).

Celem opracowania planu miejscowego jest przede wszystkim uwzględnienie decyzji Wojewody Wielkopolskiego nr 9/2011 z dnia 18 lipca 2011 r. nr IR.III-3.7045-2/11 o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym, wydanej na rzecz PKP Polskich Linii Kolejowych S.A., 03-734 Warszawa, ul. Targowa 74, polegającej na rozbudowie i przebudowie linii kolejowej E-59 Wrocław – Poznań na odcinku Czempień – Poznań od km 131.080 do km 163.400 oraz zaktualizowanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.). W toku wyżej wymienionej procedury planistycznej, Burmistrz Gminy Mosina wystąpił, na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.), do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego 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 i uzgodnienie sporządzonej prognozy.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu postanowieniem z dnia 28 lipca 2015 r. uzgodnił projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny opinią sanitarną z dnia 22 lipca 2015 r. nr DN-NS.9012.998.2015 zaopiniował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu opinią z dnia 7 sierpnia 2015 r. nr WOO-III.410.423.2015.JM.1 przedstawił swoje uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska dotyczyły:

- zabezpieczenia terenów podlegających ochronie akustycznej przed hałasem;
- konieczności określenia, przeanalizowania i dokonania oceny wpływu inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie linii kolejowej E-59 Wrocław – Poznań na odcinku Czempień – Poznań na środowisko oraz zaproponowania działań minimalizujących ewentualne negatywne oddziaływanie;
- konieczności określenia ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z położenia obszaru w strefie ochronnej ujęcia wody Mosina – Krajkowo;
- konieczności uwzględnienia w prognozie warunków hydrologicznych wraz z warunkami gruntowo-wodnymi oraz określenia, przeanalizowania i oceny przewidywanego oddziaływania na te elementy, a także konieczności określenia, przeanalizowania oceny wpływu inwestycji na zasoby ilościowe i jakościowe wód podziemnych oraz powierzchniowych wraz z przedstawieniem rozwiązań mających na celu zapobieganie i ograniczanie ewentualnych negatywnych oddziaływań na środowisko gruntowo-wodne, mogących być rezultatem realizacji wyżej wymienionej inwestycji;
- zweryfikowania zapisów dotyczących zachowania standardów jakości środowiska;
- konieczności przeanalizowania wpływu ustaleń projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko na różnorodność biologiczną;
- konieczności określenia, przeanalizowania i oceny wpływu projektu planu na powietrze;
- konieczności wskazania, czy realizacja ustaleń projektu planu może spowodować nieosiągnięcie celów środowiskowych zawartych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”;

- konieczności przeanalizowania i oceny aktualnego stanu wód podziemnych.

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

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że obszar objęty projektem planu cechuje się mało zróżnicowaną rzeźbą terenu, a występująca fauna i flora jest uboga ze względu na istniejące częściowe zagospodarowanie terenu. Przedmiotowy obszar położony jest w strefie ochronnej ujęcia wody Mosina – Krajkowo. W toku analizy stwierdzono, że przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko może dotyczyć powierzchni ziemi i gleby, klimatu akustycznego, topoklimatu oraz zasobów naturalnych. Rozwiązaniami ograniczającymi negatywne oddziaływanie na środowisko, a wynikające z projektu planu są między innymi: wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej, stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, odpowiednie zagospodarowanie mas ziemnych, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

W toku procedury planistycznej nie wystąpił obowiązek uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.), tj. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu:

- 1) od dnia 21 października do dnia 12 listopada 2015 r., z dyskusją publiczną w dniu 2 listopada 2015 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 27 listopada 2015 r.;
- 2) od dnia 24 lutego do dnia 18 marca 2016 r., z dyskusją publiczną w dniu 7 marca 2016 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 4 kwietnia 2016 r.

Powodem kolejnego wyłożenia było uwzględnienie części uwag, a także zmiany w obowiązujących przepisach wynikające z wejścia w życie ustawy z dnia 18 listopada 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U., poz. 1777). Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do uchwały.

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 wyżej wymienionej ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wyżej wymienionej 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 wyżej wymienionych aspektów, należy stwierdzić, co następuje.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni ok. 40 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 mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/kamienicznej,
- zabudowy produkcyjnej, skoncentrowanej działalności produkcyjnej,
- zabudowy usługowej,
- lokalizacji obiektów handlowych.

Dominującym przeznaczeniem, jakie przewidziano dla terenu objętego przedmiotowym planem, jest zabudowa obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami oraz zabudowa usługowa, co jest zgodne z obecnie obowiązującym w studium kierunkiem zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie, określone na rysunku planu symbolem P/U, objęło istniejącą zabudowę o takim charakterze oraz większość terenów w granicach planu, jak dotąd niezagospodarowanych.

Zabudowę mieszkaniową, zarówno jednorodzinną, jak i wielorodzinną, objęto istniejące tereny mieszkaniowe. Nie wyznacza się nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.



Tereny usługowe wyznaczono jako strefę przejściową pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową a produkcyjno-usługową.

Przyjęte przeznaczenie terenu jest zgodne z obecnie obowiązującym w studium kierunkiem oraz z faktycznym użytkowaniem terenów.

Układ komunikacyjny realizowany będzie w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne, jak również drogi wewnętrzne. Układ drogowy wynika przede wszystkim z obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego.

Wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie minimalnej powierzchni działki, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaj i geometrię dachów i ich pokrycie.

Projektowany miejscowy plan częściowo obejmuje istniejącą zabudowę, natomiast nowa zabudowa projektowana jest jako kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej tej części miasta Mosina. W ten sposób projekt zapewnia efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz jej walorów ekonomicznych.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez ustalenia dotyczące prowadzenia gospodarki odpadami oraz zaopatrzenia w energię ciepłą, jak również poprzez ustalenie konieczności zachowania standardów jakości środowiska w związku z prowadzoną działalnością oraz zachowania odpowiednich poziomów hałasu. Uwzględniono również ograniczenia wynikające z rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina – Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego, w granicach której położony jest obszar opracowania. Uwzględnienie wymogów wyżej wymienionego rozporządzenia ma na celu jednocześnie zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń dotyczących prowadzenia badań archeologicznych. Nie podjęto ustaleń w zakresie ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez dokonanie uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem 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 i stronie internetowej urzędu, zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Przy użyciu wyżej wymienionych sposobów poinformowano społeczeństwo, zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak i o wyłożeniu do publicznego wglądu. 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. Podczas ustalania przeznaczenia terenu rozpatrzono wszystkie wnioski, które wpłynęły w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowywania planu. Uwzględniono wszystkie 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. To samo tyczy się uwag złożonych podczas wyłożenia projektu planu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest realizowana następująco.

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., zapisano, że obowiązujące na terenie gminy Mosina miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne. Obowiązujące plany miejscowe są adekwatnymi do istniejących uwarunkowań faktycznych dokumentami polityki przestrzennej na terenie gminy.

Przystąpienie do opracowania zmiany planu nie wynikało z wniosków analizy zawartej w wyżej wymienionej uchwale.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, jest następujący.

W granicach projektu planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie zmienia znacząco funkcji, ani przebiegu linii rozgraniczających terenów. Nieznaczące są również zmiany w parametrach zabudowy. Zmiany zaproponowane w projekcie planu nie wpłyną 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.

Poza drogami publicznymi, plan nie wyznacza innych terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy. Obowiązek wydzielenia, budowy dróg publicznych i wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną wynika z już obowiązującego planu i uchwalanie zmiany planu podtrzymuje ten obowiązek.

Wobec dopełnienia, przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Mosinie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ulicy Gałczyńskiego i Leśmiana w Mosinie.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały dla obszaru oznaczonego na rysunku planu „granica obszaru objętego planem” – jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCA RADY  
*M. Kaptur*  
Małgorzata Kaptur