

**UCHWAŁA NR XLVII/529/17
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 29 marca 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wawrzyniaka
i ulicy Łaziennej w Mosinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, 1579 i 1948), Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wawrzyniaka i ulicy Łaziennej w Mosinie, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, uchwalonego Uchwałą Nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r.

2. Plan obejmuje obszar w centralnej części miasta Mosina, położony pomiędzy ulicami Łazienną, Wawrzyniaka i kanałem Mosińskim, w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej powierzchni około 7,4 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wawrzyniaka i ulicy Łaziennej w Mosinie”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, przy czym obie funkcje mogą być lokalizowane w budynku oddzielnie lub łącznie;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30 % i nie większej niż 50 % powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70 % powierzchni zabudowy budynku;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej mogą się znajdować budynki lub inne obiekty ustalone w planie;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której musi być usytuowany budynek, minimum w 50 % szerokości elewacji frontowej obiektu;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, zlokalizowane na działce budowlanej, wyznaczone przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;

- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności poza granicami działki budowlanej lub lokalu oraz nie są zaliczone do:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) stolarni,
 - c) hurtowni i magazynów, o powierzchni użytkowej większej niż 100,0 m²,
 - d) składów lub magazynów: artykułów, materiałów i części, w szczególności materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych, w tym punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - e) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym, garaży na pojazdy ciężarowe,
 - f) stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu;
- 11) zespole budynków w zabudowie szeregowej – należy przez to rozumieć ciąg budynków przylegających do siebie wzdłuż bocznych ścian;
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu, oznaczone barwą i symbolem literowym, zgodnie z legendą na rysunku planu;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) strefa ochronna od magistrali wodociągowej DN800;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej.

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 2) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- 3) zasięg otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 4) obszar osuwania się mas ziemnych Os11;
- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/ZP**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) teren zabudowy usługowej w zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/ZP**;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;

- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS/ZP**;
- 8) teren drogi publicznej klasy głównej, wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G/WS/ZP**;
- 9) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 12) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;
- 13) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDx**;
- 14) teren parkingu w zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP/ZP**;
- 15) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

2. Tereny położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczono na rysunku planu symbolem odpowiednim dla przeznaczenia, zgodnie z ust. 1 oraz symbolem **ZZ**.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 10-15, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - f,
 - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, mogą być sytuowane, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy,
 - balkony, zadaszenia i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku;
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - d) w przypadku rozbudowy budynków istniejących, zlokalizowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy lub odsuniętych w stosunku do tej linii, należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - e) dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnikowych, dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - f) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4,0 m i długości nie większej niż 6,5 m, w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zespole zabudowy szeregowej na terenie **MN/ZP** oraz budynków bliźniaczych na terenach: **MN**, **1MN/U** i **2MN/U**, bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

- 4) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tych odległości w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla dachów stromych – realizacja dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30 do 45°, krytych dachówką, blachą lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwonym, czarnym lub szarym, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 6) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, wzbogacone zielenią, z zastrzeżeniem § 6 pkt 10;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - b) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) stosowanie oświetlenia zewnętrznego budynków i terenów, które nie powoduje zanieczyszczenia sztucznym światłem, tj.: łuny świetlnej na niebie, zakłóceń świetlnych lub efektów olśnienia.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem:
 - a) częściowo w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego,
 - b) w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin”, w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w całości w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo;
- 2) w zakresie ochrony gruntu i wód przed zanieczyszczeniem, zakaz budowy nowych obiektów typu: drogi, parkingi, tereny przemysłowe, składowe, myjnie, warsztaty i komisje samochodowe, stacje kontroli pojazdów, bazy transportowe oraz wykorzystania obszarów potencjalnie zanieczyszczonych - bez stosowania:
 - a) szczelnego podłoża uniemożliwiającego przedostawanie się wód opadowych i roztopowych do gruntu,
 - b) szczelnych systemów ujmowania wód opadowych i roztopowych wraz z urządzeniami oczyszczającymi oraz odprowadzania oczyszczonych ścieków do rzeki Warty lub Kanału Mosińskiego;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 4) zapewnienie dostępu do kanału Mosińskiego, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 6) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe, charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN i MN/ZP – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MN/U, 2MN/U, U/ZP – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) 1U i 2U – w przypadku lokalizacji:
 - zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - zabudowy o funkcji oświatowej – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej;

- 9) zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów zabudowy usługowej o symbolu U oraz terenu dróg publicznych o symbolu KD-G i KD-Z, na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
- 10) w zakresie rozwiązań, o których mowa w pkt 9, dopuszcza się: pełne ogrodzenia, zieleni izolacyjną, tworzącą formę „zielonej ściany”, a także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg;
- 11) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych i parkingów w obszarach stanowiących powierzchnie terenu biologicznie czynne oraz na terenach 1ZP i 1 – 4WS/ZP/ZZ.

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

1) ochronę konserwatorską dla:

- a) obszaru położonego w północnej części planu w zasięgu zabytkowego układu urbanistycznego miasta Mosina, objętego strefą ochrony konserwatorskiej,
- b) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
- budynek (dom uzdrowski) przy ul. Wawrzyniaka nr 1 (dz. nr ewid. 1664/4),
 - budynek (dom mieszkalny) przy ul. Niezłomnych 3 (dz. 1662/2);

2) w strefie ochrony konserwatorskiej:

- a) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego, w tym: podziału parcelacyjnego, rozplanowania ulic, placów, wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
- b) dopuszczenie uzupełnienia zabudowy z dostosowaniem nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły do historycznej kompozycji urbanistycznej, z uwzględnieniem ustalonych w planie linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania, określonych w § 9,
- c) stosowanie nawierzchni robizalnych, brukowanych na powierzchniach utwardzonych;

3) dla obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

- a) zachowanie historycznej zabudowy, jej konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, w tym:
- zachowanie bryły budynków i kształtu dachów, wystroju architektonicznego elewacji, tj. układu otworów okiennych, symetrii, wnęk okiennych, wystroju szachulcowego, murowanych balkonów i tarasu, detali architektonicznych, tynków,
 - zachowanie historycznych podziałów okiennych, wielkości i kształtu otworów okiennych,
 - zachowanie lub odtworzenie stolarki drzwiowej,
 - zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów z dachówki ceramicznej karpiówki,
 - kolorystykę budynków nawiązującą do historycznej kolorystyki;
- b) ograniczenie zmian wyglądu bryły i elewacji budynków, w tym zakaz stosowania:
- zewnętrznego ocieplenia z płyt styropianowych, wełny mineralnej i materiałów podobnych na budynkach z szachulcem lub z dekoracją architektoniczną,
 - blachy dachówkopodobnej jako pokrycia dachowego;
- c) prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewaloryzacyjne, mające wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynku, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, lokalizację:

- a) obiektów małej architektury, w szczególności służących do nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku,
- b) tablic informacyjnych,
- c) szyldów;

2) zakaz lokalizacji reklam.

§ 9. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
- b) zabudowy wolnostojącej, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej,
- c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:

- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
- b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) 1 kondygnacji podziemnej,
- d) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni nie większej niż 25,0 m²,
- e) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
- f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnię zabudowy do 35 % powierzchni działki budowlanej,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,1 do 1,05,
- c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40 % działki budowlanej;

4) ustala się dachy płaskie, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów stromych dla rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków z dachem stromym;

5) ustala się wysokość:

- a) budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 8,0 m dla dachów płaskich oraz nie więcej niż 9,0 m dla dachów stromych,
- b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
- c) wiat – nie większą niż 4,0 m;

6) dopuszcza się wyniesienie podpiwniczenia do wysokości 1,0 m ponad istniejący poziom terenu;

7) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500,0 m², z dopuszczeniem mniejszych działek wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni, oznaczonym symbolem MN/ZP, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizację:

- a) zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, przy czym nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
- b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:

- a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) 1 kondygnacji podziemnej,

- c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży w kondygnacji podziemnej;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnię zabudowy do 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,1 do 0,6,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60 % działki budowlanej;
- 5) ustala się dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 42° do 45°;
- 6) ustala się wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,0 m;
- 7) dopuszcza się wyniesienie podpiwniczenia do wysokości 1,0 m ponad istniejący poziom terenu;
- 8) ustala się:
- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 360,0 m², z dopuszczeniem mniejszych działek wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 8,0 m.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami 1MN/U i 2MN/U, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się lokalizację:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolnostojącej, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym:
 - w parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w budynku mieszkalno-usługowym,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni nie większej niż 25,0 m²,
 - e) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300,0 m²,
 - b) lokalu usługowego w kondygnacji podziemnej;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnię zabudowy do 35 % powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż 350,0 m²,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,1 do 1,05,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40 % działki budowlanej;

- 5) ustala się dachy płaskie, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów stromych dla rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków z dachem stromym;
- 6) ustala się wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 8,0 m dla dachów płaskich oraz nie więcej niż 9,0 m dla dachów stromych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
 - c) wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 7) dopuszcza się wyniesienie podpiwniczenia do wysokości 1,0 m ponad istniejący poziom terenu;
- 8) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m², z dopuszczeniem mniejszych działek wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości.

4. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem 1U, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) usług nieuciążliwych w istniejącym budynku wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, z dopuszczeniem jego rozbudowy,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług publicznych: administracyjnych, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
 - b) mieszkania służbowego na nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0 m²,
 - d) 1 kondygnacji podziemnej,
 - e) sztyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,8 do 1,7,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25 % działki budowlanej;
- 4) ustala się następujący sposób kształtowania budynków:
 - a) zachowanie układu dachu stromego łamanego dwu i wielospadowego oraz kąta nachylenia połaci od 35° do 60° w istniejącym zabytkowym budynku oraz przy rozbudowie,
 - b) dla parterowej rozbudowy dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 5) ustala się wysokość budynku do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15,0 m do kalenicy dachu, z zachowaniem istniejącej wieży jako dominanty przestrzennej;
- 6) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700,0 m², z dopuszczeniem mniejszych działek wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości.

5. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem 2U, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków lub budowli usługowych wolnostojących na każdej działce budowlanej,

- b) usług nieuciążliwych, w tym również w istniejącym budynku wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, z dopuszczeniem jego rozbudowy,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - b) wydzielonych lokali mieszkalnych obejmujących nie więcej niż 40 % powierzchni całkowitej budynku,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) sztyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300,0 m²;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnię zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,1 do 1,2,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25 % działki budowlanej;
- 6) ustala się następujący sposób kształtowania budynków:
- a) budynki należy projektować jako parterowe lub piętrowe z poddaszem użytkowym w dachu stromym, zgodnie z § 5 pkt 5, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków parterowych bez poddasza użytkowego, z dachem płaskim;
- 7) ustala się wysokość:
- a) budynków usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m;
- 8) dopuszcza się wyniesienie podpiwniczenia do wysokości 1,0 m ponad istniejący poziom terenu;
- 9) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200,0 m², z dopuszczeniem mniejszych działek wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości.

6. Na terenie zabudowy usługowej w zieleni, oznaczonym symbolem **U/ZP**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku usług weterynarii z wbudowanym mieszkaniem służbowym, z dopuszczeniem remontu, przebudowy i odbudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) sztyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy do 14 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,1 do 0,3,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60 % działki budowlanej;

- 4) ustala się dachy strome z dachem dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°;
- 5) ustala się wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,0 m;
- 6) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1400,0 m², z dopuszczeniem mniejszych działek wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości.

7. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP** i **2ZP**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację nasadzeń zieleni wielopiętrowej, zróżnicowanej gatunkowo, o charakterze ogólnodostępnej zieleni parkowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budowli takich jak pomniki, fontanny,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) placów zabaw,
 - d) ciągów pieszych lub rowerowych albo pieszo-jezdnych,
 - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70 % działki budowlanej;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych na terenie **1ZP**.

8. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1WS/ZP/ZZ**, **2WS/ZP/ZZ**, **3WS/ZP/ZZ**, **4WS/ZP/ZZ**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie:
 - a) koryta kanału Mosińskiego z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
 - b) zieleni przywodnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70 % działki budowlanej.

9. Na terenie drogi publicznej klasy głównej, wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **KD-G/WS/ZP/ZZ**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie:
 - a) koryta kanału Mosińskiego z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
 - b) mostu drogowego w ciągu drogi powiatowej nr 2463P (ul. Mostowa), z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
 - c) zieleni przywodnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) ciągów pieszych lub rowerowych,

d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

10. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych symbolami **KD-G** i **KD-Z**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek rowerowych,

b) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,

c) zieleni przydrożnej;

3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.

11. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D/ZZ**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D/ZZ**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na terenach **1KD-D/ZZ** i **5KD-D/ZZ** lokalizację mostu drogowego nad kanałem Mosińskim w ciągu przyległych ulic: Łaziennej i Niezłomnych,

c) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

d) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek rowerowych,

b) zieleni przydrożnej,

c) miejsc parkingowych.

12. Na terenie publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **KDS/ZZ**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) lokalizację infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni przydrożnej;

3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.

13. Na terenach publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolem **1KDx/ZZ**, **2KDx**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

a) lokalizację infrastruktury drogowej dla ruchu pieszych lub rowerów, w przy czym na terenie **1KDx/ZZ** lokalizację kładki pieszo-rowerowej nad kanałem Mosińskim,

b) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni przydrożnej,
- b) obiektów małej architektury,
- c) budowli takich jak pomniki, fontanny.

14. Na terenie parkingu w zieleni, oznaczonym symbolem **KDP/ZP**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizację:

- a) parkingu oraz infrastruktury drogowej,
- b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

2) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40 % działki budowlanej.

15. Na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonym symbolem **K**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności przepompowni ścieków;

2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0 %;

3) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;

4) powierzchnię zabudowy do 50 %;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0 do 0,5;

6) dachy płaskie.

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

1) zasięg obszaru osuwania się mas ziemnych Os11, położonego na terenie **MN/ZP** i **1ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, w którym obowiązuje:

- a) nakaz ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- b) ograniczenie dokonywanych prac ziemnych, w tym zakaz wykonywania robót ziemnych mogących spowodować podcięcie stoku,
- c) ochronę istniejącej zieleni;

2) dopuszczenie lokalizacji nasadzeń stabilizujących oraz obiektów budowlanych dla zabezpieczenia osuwiska;

3) na terenach oznaczonych symbolami: **1WS/ZP/ZZ**, **2WS/ZP/ZZ**, **3WS/ZP/ZZ**, **4WS/ZP/ZZ**, **KD-G/WS/ZP/ZZ**, **1KD-D/ZZ**, **5KD-D/ZZ**, **KDS/ZZ** i **1KDx/ZZ**, zgodnie z rysunkiem planu wskazuje się:

- a) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
- b) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);

4) na terenach oznaczonych symbolami: **1WS/ZP/ZZ**, **2WS/ZP/ZZ**, **3WS/ZP/ZZ**, **4WS/ZP/ZZ**, **KD-G/WS/ZP/ZZ**, **1KD-D/ZZ**, **5KD-D/ZZ**, **KDS/ZZ**, **1KDx/ZZ**, **MN/ZP**, **2KDx**, **KDP/ZP**, **1ZP**, zgodnie z rysunkiem planu wskazuje się zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);

5) na obszarach, o których mowa w pkt 3, obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- a) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych,
- b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych na poszczególnych terenach, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20,0 m i wyłącznie na terenie MN/ZP – nie mniejsza niż 8,0 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 60° - 120°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) uwzględnienie oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej dla magistrali wodociągowej DN800, o szerokości 5,0 m na stronę od jego osi, w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i zadrzewień;
- 2) nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych, o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) następujące klasy dróg publicznych:
 - a) drogę klasy głównej, oznaczoną symbolem **KD-G, KD-G/WS/ZP/ZZ,**
 - b) drogę klasy zbiorczej, oznaczoną symbolem **KD-Z,**
 - c) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **1KD-D/ZZ, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D/ZZ;**
- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym, w szczególności poprzez drogi klasy głównej i zbiorczej;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) MN - z drogi **3KD-D** (ul. Kanałowej),
 - b) **1MN/U** z drogi **3KD-D** (ul. Kanałowej), ul. Łaziennej (poza planem) i drogi **KD-G** (ul. Mostowej),
 - c) **2MN/U** z dróg **4KD-D** (ul. Rzeczej), **KD-G** (ul. Mostowej) i **KD-Z** (ul. Wawrzyniaka),
 - d) **1U** z dróg **KD-Z** (ul. Wawrzyniaka) i **4KD-D** (ul. Rzeczej), z zakazem lokalizacji nowych zjazdów z drogi **KD-Z**,
 - e) **2U** z dróg **KD-Z** (ul. Wawrzyniaka) i **4KD-D** (ul. Rzeczej), przy czym:
 - zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów z drogi **KD-Z,**
 - dopuszcza się dojazd do działki nr 1661/5 z drogi **4KD-D** przez teren **2ZP,**
 - dopuszcza się obsługę pieszych i rowerzystów z drogi **5KD-D/ZZ** (ul. Niezłomnych),
 - f) **MN/ZP** z drogi **2KD-D** (ul. Łaziennej - częściowo poza planem),

- g) U/ZP z drogi 3KD-D (ul. Kanałowej),
 - h) 1ZP z drogi 3KD-D (ul. Kanałowej),
 - i) 2ZP z drogi 4KD-D (ul. Rzecznej);
- 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi, dopuszczenie lokalizacji:
- a) dojeżdż i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wydzielonych dróg wewnętrznych, przy czym ustala się:
 - zachowanie szerokości nie mniejszej niż 8,0 m,
 - kształtowanie dróg jako przelotowych lub w przypadku projektowania drogi nieprzelotowej, zakończenie drogi placem do zawracania pojazdów o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,
 - projektowanie ściąg narożnych nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - odległość zabudowy od granicy pasa drogi nie mniejszą niż 6,0 m.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:

- 1) w obrębie poszczególnych terenów zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych;
- 2) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych;
- 3) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych;
- 4) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się wyposażenie obszaru objętego planem w sieci infrastruktury technicznej oraz podłączenie do niej terenów, w tym:

- 1) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu oraz ich rozbudowę i przebudowę, w szczególności w przypadku, gdy kolidują z planowaną inwestycją.

3. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się rozbudowę sieci, docelowo w układzie pierścieniowym;
- 3) zakaz lokalizacji nowych ujęć wód, poza ujęciami służącymi zwykłemu korzystaniu z wód.

4. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) zakazuje się lokalizacji bezodpływowych zbiorników na ścieki komunalne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczonych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów powierzchniowo wzdłuż ulic i dalej do odbiornika naturalnego (kanał Mosiński), z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV, z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW;
- 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej w wykonaniu podziemnym, kablowym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolnostojących;
- 4) dla lokalizacji stacji małogabarytowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 40,0 m²,
 - b) wysokość obiektów budowlanych do 3,5 m;
- 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 6) dopuszczenie wykonania oświetlenia ulicznego w pasach drogowych.

8. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią;
- 2) na terenach MN, MN/ZP i MN/U dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 15. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

§ 18. 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/422/14 z dnia 29 kwietnia 2014 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wawrzyniaka i ulicy Łaziennej w Mosinie.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie obszar niniejszego planu miejscowego sąsiaduje z terenami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi:

- 1) od strony zachodniej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ulicy Strzeleckiej i Łaziennej w Mosinie, przyjętym Uchwałą Nr XXIX/197/12 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Wielopolskiego, poz. 3745);
- 2) od strony południowej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów pomiędzy ul. Kolejową, Śremską, Wawrzyniaka i Dworcową w Mosinie, przyjętym Uchwałą Nr LXIV/440/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wielopolskiego Nr 250, poz. 4607).

Podstawowym celem opracowania planu miejscowego jest uregulowanie obsługi komunikacyjnej obszaru, który jest już w znacznym stopniu zainwestowany, również w kontekście istniejących terenów spacerowych nad kanałem Mosińskim.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579). W trakcie wyżej wymienionej procedury, 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 oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko. Następnie wystąpił do wyżej wymienionych organów oraz pozostałych organów, wymienionych w art. 11 pkt 5 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu postanowieniem nr NS-52/3-161/16 z dnia 24.05.2016 r. uzgodnił projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny opinią sanitarną nr DN-NS.9012.691.2016 z dnia 24.05.2016 r. zaopiniował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu opinią nr WOO-III.410.319.2016.JM.1 z dnia 8.06.2016 r. przedstawił swoje uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu dotyczyły:

- wniosku o ujednoczenie zapisów § 10 pkt 4 uchwały w zakresie terenów położonych na obszarze, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$), zgodnie z rysunkiem planu,
- wskazania w prognozie przepisów, o których mowa w § 10 pkt 5 projektu planu oraz określenia na ich podstawie ograniczeń obowiązujących w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie $p=10\%$, $p=1\%$ oraz obszaru o $p=0,2\%$,
- zweryfikowania § 10 pkt 6 projektu planu, biorąc pod uwagę zapis § 10 pkt 5,
- zweryfikowania definicji „usług nieuciążliwych” w § 2 pkt 10 projektu planu,
- zweryfikowania informacji w prognozie w zakresie aktualnego stanu wód podziemnych oraz wskazania wyznaczonych celów środowiskowych dla JDWPd, w granicach której położony jest obszar opracowania,
- aktualizacji danych w prognozie dotyczących stanu JCWP o nazwie kanał Mosiński od Żydowskiego Rowu do ujścia,
- aktualizacji danych w prognozie dotyczących stanu powietrza w województwie wielkopolskim oraz aktualnych programów ochrony powietrza,

- zweryfikowania zapisów prognozy w zakresie oceny wpływu drogi wojewódzkiej nr 430 na stan klimatu akustycznego terenów objętych planem oraz w przypadku stwierdzenia przekroczeń, określenia skutecznych środków zmniejszających poziom hałasu,
- zweryfikowania zapisów prognozy w zakresie wskaźników dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z rozporządzeniem, stosowanych w polityce długookresowej oraz w odniesieniu do jednej doby,
- dostosowania zapisów prognozy rozdział III, rozdział IV.2, rozdział IV.7, rozdział V, rozdział VII do treści § 6 pkt 8 uchwały oraz rozdział IV.10 prognozy do treści § 7 pkt 3 lit. a uchwały,
- konieczności uzasadnienia stwierdzenia, że ustalenia planu nie będą miały wpływu na kształtowanie dóbr materialnych,
- usunięcia sprzeczności w zapisie rozdziału VI prognozy dotyczącego zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji planu miejscowego,
- wprowadzenia propozycji dotyczących częstotliwości przeprowadzania analizy skutków realizacji postanowień planu,
- aktualizacji numerów Dziennika Ustaw dla ustaw wymienionych w prognozie.

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 prawa.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że większa część terenu jest już zainwestowana zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz zabudową usługową. Na terenie dotychczas niezagospodarowanym występuje teren zagrożony ruchami masowymi, należący do obszarów osuwania się mas ziemnych Os11. Obszar objęty planem miejscowym położony jest częściowo w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz w całości w strefie pośredniej ujęcia wody Mosina – Krajkowo. W północnej części planu istnieje naturalny korytarz ekologiczny wzdłuż kanału Mosińskiego, w którym występują skupiska zadrzewień. W tym obszarze dominującym przeznaczeniem terenu jest zieleń urządzona. Ze względu na znaczny stopień zainwestowania obszaru, oddziaływanie na różnorodność biologiczną, faunę i florę będzie niewielkie, a zmiany użytkowania terenu zajdą na niewielkim obszarze. W związku z rozwojem zabudowy istnieje ryzyko zwiększenia ilości źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza, jednakże zachowaniu standardów jakości powietrza sprzyjają zapisy planu miejscowego zapobiegające pogorszeniu klimatu lokalnego. Zagrożeniem dla wód są nowe źródła ścieków bytowych oraz ścieki z wód opadowych i roztopowych z ewentualnych utwardzonych terenów dojazdów, dróg i innych powierzchni zanieczyszczonych. Jednocześnie plan miejscowy nakłada obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, a także zastosowanie rozwiązań chroniących środowisko oraz wody podziemne i powierzchniowe. Należy również zauważyć, że na etapie sporządzania projektu planu miejscowego rozważane były rozwiązania alternatywne w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów, szczególnie terenów położonych w sąsiedztwie kanału Mosińskiego oraz lokalizacji ciągów komunikacyjnych.

W okresie od 9 października 2015 r. do 12 lipca 2016 r. uzyskano opinie i uzgodnienia organów, wymienionych w art. 11 pkt 5 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku procedury 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 w terminie od 27.07.2016 r. do 18.08.2016 r., z dyskusją publiczną w dniu 1.08.2016 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 2.09.2016 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 pisma z uwagami. Jedno pismo zostało uwzględnione w całości, a 2 pozostałe pisma uwzględnione w części. Na skutek rozpatrzenia uwag wprowadzono zmiany do projektu planu w zakresie:

- ograniczenia możliwości lokalizacji zabudowy usługowej na terenie MN/U, tj.: ograniczenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 35 %, lecz nie więcej niż 390 m², ograniczenia powierzchni sprzedaży do 300 m² oraz ograniczenia powierzchni lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym do 50 % powierzchni całkowitej budynku, a także doprecyzowania zapisów planu na terenach MN/U w zakresie możliwości realizacji wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych albo mieszkalno-usługowych, z dopuszczeniem budynków gospodarczo-garażowych,

- zmiany zasad kształtowania połaci dachu dla terenu M/ZP z dachów płaskich na strome o kącie nachylenia połaci dachowych 42°-45°.

Wprowadzone zmiany wymagały ponowienia procedury planistycznej. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28.09.2016 r. do 21.10.2016 r., z dyskusją publiczną w dniu 3.10.2016 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 7.11.2016 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 pisma z uwagami. 2 pisma zostały częściowo uwzględnione, a jedno nie zostało uwzględnione. Na skutek rozpatrzenia uwag wprowadzono zmiany do projektu planu na terenie 2U w zakresie:

- dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w postaci wydzielonych lokali mieszkalnych, obejmujących łącznie nie więcej niż 40 % powierzchni całkowitej budynku,
- dopuszczenia zachowania lokali mieszkalnych w istniejącym budynku,
- ustalenia budynków parterowych lub piętrowych z poddaszem użytkowym w dachu stromym – łącznie nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne i do 12,0 m, z dopuszczeniem dachów płaskich jedynie dla budynków parterowych,
- korekty linii zabudowy w równej odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren ronda na ul. Wawrzyniaka.

Ponadto ograniczono możliwości lokalizacji zabudowy usługowej na terenie MN/U, tj.: ograniczono wskaźnik powierzchni zabudowy do 35 %, lecz nie więcej niż 350 m².

Wprowadzone zmiany wymagały ponowienia procedury planistycznej, w tym uzgodnienia z Powiatowym Konserwatorem Zabytków i Zarządem Dróg Powiatowych. Po raz trzeci projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 17.01.2017 r. do 18.02.2017 r., z dyskusją publiczną w dniu 23.01.2017 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 23.02.2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło jedno pismo z uwagami. Uwagi nie zostały uwzględnione.

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 powinno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 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.

Odnosząc się do wyżej wymienionych aspektów należy stwierdzić, co następuje.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o łącznej powierzchni ok. 7,4 ha, zlokalizowany w centralnej części miasta Mosina, pomiędzy ulicami Łazienną, Wawrzyniaka i kanałem Mosińskim. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 4) tereny zabudowy usługowej;
- 5) teren zabudowy usługowej w zieleni;
- 6) tereny zieleni urządzonej;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni urządzonej;
- 8) teren drogi publicznej klasy głównej, wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni urządzonej;
- 9) tereny dróg publicznych, publicznego ciągu pieszo-jezdnego i publicznych ciągów pieszo-rowerowych;
- 10) teren parkingu w zieleni;
- 11) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina. 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., dla obszaru opracowania planu miejscowego wyznaczone zostały kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami (A1_M3),
- tereny zabudowy mieszkaniowej (A3_M2),
- tereny zabudowy usługowej (A1_U2),
- tereny wód powierzchniowych z terenami łączników ekologicznych (kanał Mosiński).

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina. W obszarze wyznaczonych w studium łączników ekologicznych zachowano istniejące obiekty budowlane (usługowe, infrastrukturalne i komunikacyjne) oraz częściowo wydaną decyzję o warunkach zabudowy, wskazując znaczny udział zieleni w zagospodarowaniu terenów. W tym obszarze wyznaczono również nowe publiczne ciągi komunikacyjne.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Zachowana zostaje podstawowa funkcja osiedla oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o ulice Wawrzyniaka, Łazienną, Mostową, Kanałową i Rzeczną, zapewniające główną obsługę komunikacyjną terenów zabudowy.

Celem opracowania niniejszego planu jest uregulowanie obsługi komunikacyjnej obszaru, zwłaszcza w zakresie ciągów spacerowych wzdłuż kanału Mosińskiego.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 wyżej wymienionej ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały.

Wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 wyżej wymienionej ustawy) uregulowano w § 7 uchwały, wskazując do ochrony obszar zabytkowego układu urbanistycznego miasta Mosina w zasięgu objętym strefą ochrony konserwatorskiej oraz budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Zaplanowanie terenu zieleni urządzonej, zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 wyżej wymienionej ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wagi interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 wyżej wymienionej ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 wyżej wymienionej ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 wyżej wymienionej ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-rowerowych i pieszo-jezdnych, parkingów w zieleni oraz teren zieleni urządzonej na terenie 2ZP, które częściowo wymagają wykupu. Natomiast grunty prywatne przeznaczone zostały pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną w zieleni, mieszkaniowo-usługową, usługową na terenie 2U, usługową w zieleni oraz zielenią urządzonej na terenie 1ZP. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego rozważono wszystkie wnioski, zarówno osób prywatnych, jak i organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego. To samo dotyczy uwag złożonych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 wyżej wymienionej ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 wyżej wymienionej ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2

pkt 13 wyżej wymienionej ustawy), spełnia istniejące uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy) oraz zachowanie jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 wyżej wymienionej ustawy) zostały zapewnione przez możliwość składania wniosków do planu oraz uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w odpowiedzi na obwieszczenie zamieszone w prasie lokalnej, stronie internetowej Gminy oraz przekazanie przewodniczącym osiedli, a także zapewnienie udziału w dyskusji publicznej.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 wyżej wymienionej ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub usługowymi wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 wyżej wymienionej ustawy). Obszar obsługuje indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest również obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową nr 651, której trasa przebiega w ulicy Mostowej, a przystanek zlokalizowany jest w granicach planu. W odległości około 300 m od południowej granicy planu, wyznaczonej wzdłuż ul. Wawrzyniaka, znajduje się stacja kolejowa Mosina na linii kolejowej prowadzącej połączenia do stacji Poznań Główny i Wrocław. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny, sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 2 wyżej wymienionej ustawy). Istniejące ulice oraz wyznaczone publiczne ciągi komunikacyjne stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 wyżej wymienionej ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a wyżej wymienionej ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją zabudowy o takim samym przeznaczeniu na wydzielonych już działkach budowlanych.

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. Dodatkowo nie wskazano obszarów do opracowania planów miejscowych i nie odniesiono się do obszaru objętego niniejszym planem. Przystąpienie do opracowania planu nie wynikało z analizy zawartej w wyżej wymienionej uchwale.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet Gminy.

Obszar objęty planem miejscowym jest w większości zainwestowany, a przeważająca większość dróg jest już uregulowana pod względem geodezyjnym i własnościowym, bądź też w trakcie regulacji. Uregulowania geodezyjnego i własnościowego niewątpliwie wymagać mogą publiczne ciągi pieszo-rowerowe. Ustalenia planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu nie odbiegają znacząco od istniejącego zagospodarowania. Ustalenia planu miejscowego nie wpłyną znacząco na:

- wzrost podatku od nieruchomości – powierzchni użytkowej budynków,
- wpływ z opłaty adiacenckiej,
- wpływ z podatku od czynności cywilno-prawnych,
- wpływ z opłaty planistycznej,
- wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne (przede wszystkim 2KDx),
- koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej,
- koszty założenia i utrzymania terenów zielonych.

Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu” w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 wyżej wymienionej ustawy), wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

PRZEWODNICZĄCA RADY
M. Kaptur
Małgorzata Kaptur

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLVII/529/17
Rady Miejskiej w Mosinie
z dnia 29 marca 2017 r.

Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wawrzyniaka i ulicy Łaziennej w Mosinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), Rada Miejska w Mosinie rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.		1. Ustalona w planie maksymalna powierzchnia zabudowy wynosząca 35 % jest zbyt duża. Na terenie ograniczonym ulicami Rzezną, Mostową i Wawrzyniaka występują działki o bardzo różnicowanej powierzchni. Począwszy od ok. 495 m ² (→), czy też działka nr 1670/3 w wyniku takiego różnicowania wielkości działek, w przypadku zabudowy np. działki nr 1670/3, projekt planu pozwala na realizację zabudowy o powierzchni maksymalnie 493,5 m ² (na każdej kondygnacji). Uważam, że tej wielkości budynki nie powinny być dopuszczone na wskazanym obszarze. Ponadto zwracam uwagę, że plan określa jedynie minimalną powierzchnię działki (800 m ²), nie ma natomiast ograniczenia maksymalnej wielkości powierzchni działki budowlanej. Przy wskaźniku powierzchni zabudowy wynoszącym maksymalnie 35 % powierzchni działki, rzeczywista powierzchnia zabudowy może przekroczyć nawet 500 m ² (wystarczy, że teren objęty ewentualnym	4	5 2NN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	6 1.X	7 1.X	8 1. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Wprowadza się zmianę zapisów planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none"> ograniczenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 35 %, lecz nie więcej niż 390 m², ograniczenia powierzchni sprzedaży do 300 m², ograniczenia powierzchni lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym do 50 % powierzchni całkowitej budynku. <p>W dalszym toku procedury planistycznej wskaźnik powierzchni zabudowy zmniejszono do 35 %, lecz nie więcej niż 350 m². Wprowadzone zapisy nie uwzględniają w pełni zgłoszonych uwag.</p>

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
		<p>pozwoleniem na budowę będzie dotyczył kilku działek o powierzchni przekraczającej 1428 m². Wnoszę zatem o ograniczenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy poprzez ustalenie w planie zagospodarowania maksymalnej wartości powierzchni zabudowy w metrach kwadratowych, np. maksymalnie 35 % powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 220 m² na jednej kondygnacji. Powyższy wniosek motywuję tym, że w rejonie ulic Rzesznej, Mostowej i Wawrzyniaka budynki mają powierzchnię zabudowy wynoszącą maksymalnie 210 m² – jak na działce nr 1664/4, z tego względu wydaje się, że ograniczenie powierzchni zabudowy na działce do maksymalnie 220 m² jest uzasadnione i jak najbardziej wskazane. Pozwoli utrzymać ład urbanistyczny z dotychczasową zabudową. Zapewni również, iż zgodnie z założeniami dołączonej do planu Prognozy oddziaływania projektu planu na środowisko, nie dojdzie do istotnych zmian w zakresie wpływu planu na środowisko, w szczególności w zakresie hałasu, czy zapylenia. Proszę zwrócić uwagę, iż przy obecnych liberalnych zapisach planu co do zakresu funkcji mieszkalno-usługowej oraz dopuszczalnej wielkości powierzchni zabudowy, możliwe byłoby wygenerowanie nawet i 900 m² powierzchni usługowej na działce 1400 metrowej. Tak znaczna powierzchnia usługowa, przy zbyt wąskiej definicji w projekcie planu usług uciążliwych, może wygenerować ruch kołowy na skale bardzo istotnie wpływającą na poziom hałasu i zapylenia w rejonie ulicy Wawrzyniaka. Nie mówiąc już o tym, iż przy usługach generujących znaczny</p>					

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
		<p>ruch kołowy, dojdzie do zwiększenia ilości pojazdów na samej ulicy Wawrzyniaka, na której już dziś występują w godzinach szczytu problemy ze swobodnym przepływem pojazdów.</p> <p>Składam uwagę dotyczącą zbyt małego wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.</p> <p>W paragrafie 13, ust. 2 pkt 2 ppkt. a i b projektu wskazano minimalny wskaźnik miejsc parkingowych i ustalono:</p> <p>a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,</p> <p>b) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych.</p> <p>Wskazane wartości są zbyt małe i nie przystające do szerokiego wachlarza możliwości inwestycyjnych, które dopuszcza projekt planu. Określenie jednego wskaźnika miejsc parkingowych dla usług (usług rozumianych w sposób dowolny, w tym z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) powoduje, że pojazdy będą parkować wzdłuż ulicy Wawrzyniaka, totalnie paraliżując ruch. Zwracam uwagę, że ulica Wawrzyniaka jest drogą powiatową, a więc generuje niemały ruch, a samochody tam się zatrzymujące (które nie mieściłyby się na działce), stwarzałyby zagrożenie dla ruchu.</p> <p>Proszę o rozbięcie wskaźnika minimalnej liczby miejsc parkingowych w zależności od rodzaju usługi, ustalając ten minimalny wskaźnik np. w ten sposób:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na każde 1000 m² powierzchni użytkowej białej: 35 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; - na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę 			2.X	2.X	<p>2. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Nie przewiduje się zmiany normatywu parkingowego określonego w projekcie planu. Funkcja usługowa na terenie 2MN/U stanowi uzupełnienie funkcji mieszkalnej. Po wprowadzeniu skorygowanych ustaleń planu, w tym ograniczeń dla lokalizacji funkcji usługowej (jak wyjaśniono w pkt 1 uwagi), proponowane w uwadze rozbudowanie ustaleń dotyczących normatywu parkingowego uważa się za zbędne. W projekcie planu uwzględniono uwagę w zakresie ograniczenia powierzchni użytkowej handlu do 300 m², a nie jak wnioskowano do 350 m². Tym samym ustalenia dla terenu 1MN/U i 2MN/U będą spójne z powierzchnią handlową dopuszczoną w planie na terenie 2U. Bardziej szczegółowe ograniczenie rodzaju dopuszczonych usług uważa się za niezasadne, wobec konieczności spełnienia przez te usługi wymogów, o których mowa w § 2 pkt 10 uchwały (zacytowanych w treści uwagi). Wprowadzone zapisy nie uwzględniają w pełni zgłoszonych uwag.</p>

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
		<p>parkingowa;</p> <ul style="list-style-type: none"> - na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych: 35 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; - na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. <p>Zwracam jednocześnie uwagę, że plan dopuszcza funkcję mieszkaniowo-usługową, ale nie określa jednoznacznie rodzaju dopuszczonych usług (projekt planu wskazuje co prawda definicję usług nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności poza granicami działki budowlanej lub lokalu oraz nie są zaliczone do:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, b) stolarni, c) hurtowni i magazynów, o powierzchni użytkowej większej niż 100,0 m², d) składów lub magazynów: artykułów, materiałów i części, w szczególności materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych, w tym punktów do zbierania lub przetadunku złomu, e) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym, garaży na pojazdy ciężarowe, f) stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu;), <p>Jednak uważam, że katalog dopuszczonych projektem planu usług jest zbyt duży.</p>					

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi	
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	
		<p>W związku z tym, wnoszę o skorygowanie katalogu usług nieuciążliwych i określenie jako usługi uciążliwe także obiektów handlowych o powierzchni łącznej powyżej 350 m² oraz innych obiektów o tej samej powierzchni świadczących usługi dla ludności o charakterze powszechnym i codziennym, takich jak np. przychodni lekarskich.</p> <p>Ponadto proszę o dokonanie stosownej korekty i uszczegółowienie katalogu dopuszczonych usług w sposób wskazany powyżej (katalog usług dopuszczonych planem, tj. w katalogu dopuszczonych usług mogłyby się znaleźć biura, obiekty handlowe, ale tylko o powierzchni do 350 m², obiekty oświetlowe – nauka w domu, korepetycje itp., obiekty gastronomiczne). Ewentualnie proszę o wykreślenie funkcji usługowej z terenu 2MN/U. To ostatnie rozwiązanie wydaje się najlepsze ze względu na to, że ekspansywna zabudowa usługowa przy ulicy Wawrzyniaka wygenerowałaby znaczny ruch (nie przewidziany Prognozą oddziaływania projektu planu na środowisko), a tym samym zmiany środowiska w zakresie zanieczyszczeń powietrza i hałasu.</p> <p>Jednocześnie wnoszę o zmniejszenie wielkości dopuszczonych obiektów handlowych (z 2000 m² powierzchni sprzedazy do 350 m² powierzchni sprzedazy). Wskaźnik 2000 m² powierzchni sprzedazy pozwala na realizację budynków handlowych, które całkowicie odmiennieby dotychczasowy sposób zabudowy, co nie wydaje się być zamierzonym celem planu.</p> <p>3. Wskazuję, że obecnie projekt planu miejscowego określa w § 9 ust. 3 pkt 1 lit. a), że: na terenie MN/U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)</p>						
					3.X	3.X	3. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Doprecyzowuje się § 9 ust. 3 pkt 1 lit. a uchwały dopisując po słowach „budynku mieszkaniowego” słowo „jednorodzinnej”.	

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
		<p>lub usługowej) ustala lokalizację: jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej.</p> <p>Tym samym projekt planu miejscowego dopuszcza budynki mieszkalne, a więc budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne. Wnoszę o stosowne doprecyzowanie zapisów w tym zakresie i dopuszczenie tylko budynków mieszkalnych jednorodzinnych.</p> <p>Znajdujące się obecnie w projekcie planu nieprecyzyjne zapisy powodują, że na przedmiotowym terenie mogłyby powstać także budynki mieszkalne wielorodzinne co nie powinno mieć miejsca.</p> <p>Ponadto zwracam uwagę, że projekt planu dopuszcza lokalizację na każdej działce budowlanej: usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym: a) w parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, b) w budynku mieszkalno-usługowym.</p> <p>Zasadniczym brakiem projektu planu miejscowego dla tego obszaru jest nieokreślenie stosunku funkcji mieszkalnej do usługowej w budynku mieszkalno-usługowym. Obecne zapisy projektu planu pozwalają np. na realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami albo budynku, w którym powierzchnia usług znacząco dominowałaby nad funkcją mieszkalną. Starowitoby to wypaczenie założeń i celu planu w omawianym regionie. Wnoszę zatem o stosowne ograniczenie powierzchni usług na terenie ZMN/U, tj. wskazanie, że zabudowa mieszkaniowa jest funkcją o znaczeniu podstawowym, a ewentualna funkcja usługowa stanowi uzupełnienie dla funkcji mieszkaniowej,</p>					<p>Natomiast użyte sformułowanie "budynek mieszkalno-usługowy" zostało zdefiniowane w uchwałie w § 2 pkt 2 jako "budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku", zatem w tym zakresie uwaga jest bezprzedmiotowa. Tym samym zapisy planu będą w wystarczający sposób precyzyjne i nie dopuszczają do realizacji zabudowy wielorodzinnej na terenie MN/U. Wprowadza się również ograniczenie powierzchni lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym do 50 % powierzchni całkowitej budynku, a nie jak wnioskowano do 40 %.</p> <p>Wprowadzone zapisy nie uwzględniają w pełni zgłoszonych uwag.</p>

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
2.		<p>np. ustalając, że w budynku mieszkalno-usługowym można wydzielić nie więcej niż 2 lokale mieszkalne, a ich powierzchnia użytkowa nie może być mniejsza niż 60 % powierzchni użytkowej budynku oraz, że w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego którego powierzchnia może wynieść maksymalnie 40 % powierzchni użytkowej budynku.</p> <p>Jako właściciel nieruchomości znajdującej się w projekcie planu w obszarach oznaczonych: MN/ZP, 1ZP, 2 KD-D, wnoszę o zmianę zapisów projektu planu w zakresie zgodności z wydaną w dniu 27 lipca 2005 r. decyzją o warunkach zabudowy (L.dz. PP.MS.73340-49/05). Obecne zapisy projektu planu nie uwzględniają między innymi następujących zapisów decyzji:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dopuszczenia realizacji drugiego szeregu budynków w głębi działki, 2. wskaźników zabudowy w tym: powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej zapewniających możliwość realizacji drugiego szeregu zabudowy. <p>Zwracam też uwagę na niezgodność dotyczącą formy budynków: projekt planu nakazuje realizację dachów płaskich a decyzja o warunkach zabudowy, opracowana na podstawie analizy urbanistycznej, nakazuje realizację „dachów dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych 42°-45°”. Kolejna niezgodność dotyczy zasad lokalizacji miejsc postojowych: projekt planu wskazuje na konieczność zapewnienia 2 miejsc parkingowych na lokal mieszkalny, a decyzja o warunkach zabudowy wskazuje na konieczność zapewnienia co najmniej jednego miejsca parkingowego na każdy segment planowanego budynku szeregowego. W związku z wyznaczeniem na obszarze mojej nieruchomości terenu pod drogę</p>	działka nr ewid. 3196	MN/ZP - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleńi 1ZP - teren zieleńi urzędzonej 2KD-D - teren dróg publicznych klasy dojazdowej	X	X	<p>Wydana w 2005 r. decyzja nie ustala przeznaczenia terenu, lecz określa warunki jego zabudowy. Od czasu wydania decyzji zmienił się stan prawny nieruchomości. Ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, uchwalonego Uchwałą Nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r., przewidują na tym terenie jako kierunek zagospodarowania tereny łączników ekologicznych, a dodatkowo w dniu 23.11.2012 r. opracowano kartę rejestracyjną osuwiska oznaczonego symbolem 30-21-105-4-Os11.</p> <p>Wymienione fakty wpływają na kształt projektu planu miejscowego, który należy opracować w sposób nie naruszający ustaleń studium (art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz z uwzględnieniem granic i sposobów 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 (zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W nawiązaniu do ustaleń studium, dla działki nr 3196 przewiduje się przeznaczenie pod teren 1ZP 0,2126 ha, pod 2KD-D 0,0060 ha, a pod teren MN/ZP 0,2038 ha, przy czym w granicach terenu MN/ZP przewiduje się utrzymanie minimum</p>

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1		<p>dojazdową, oznaczonego 2 KD-D, przesunięto w głąb działki linię zabudowy, zmniejszając obszar potencjalnej zabudowy. Wnioskuje o zmianę zapisów projektu planu w tych punktach.</p> <p>Na terenie, którego dotyczy niniejsza uwaga, na rysunku planu zaznaczono obszar osuwania się mas ziemnych Os 11. Według karty rejestracyjnej osuwiska z 2012 roku, sporządzonej przez uprawnionych geologów firmy Hydroconsult sp. z o.o. Poznań, ul. Smardzewska 15, osuwisko powstało przed 1971 rokiem i jest ono nieaktywne. W karcie znajduje się też informacja, że zakres prac przy opisywaniu osuwiska nie przewidywał wykonania wierceń w celu rozpoznania budowy geologicznej. Na moje zlecenie Geoprojekt - Poznań Przedsiębiorstwo Geotechniczne i Geologiczne s. c. wykonało dokumentację badań podłoża gruntowego, które nie potwierdziło istnienia osuwiska opisanego w wyżej wymienionej karcie. Obecnie trwa opracowanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej. Wykonane dodatkowe odwierty nie wskazują na istnienie osuwiska zarówno obecnie, jak i w przyszłości. W związku z powyższym rezygnacja z drugiego szeregu zabudowy na podstawie niepotwierdzonych danych jest nieuzasadniona. Ograniczenie zabudowy w planie miejscowym w stosunku do wydanej, obowiązującej i prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy, skutkuje zmniejszeniem wartości mojej nieruchomości i może rodzić rozszczenia odszkodowawcze.</p> <p>Wnoszę o korektę zapisów tekstu projektu planu oraz korektę załącznika graficznego.</p> <p>1. W punkcie 5, podpunkt 1a - budynków lub budowli usługowych, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej jako uzupełniającej, wolnostojących na każdej działce budowlanej.</p>					<p>60 % powierzchni terenu biologicznie czynnej). Zapisy planu przewidują zatem utrzymanie charakteru łącznika ekologicznego z dominującym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu jako przyrodniczej obudowy kanału Mosińskiego. Również wprowadzenie obowiązku uwzględnienia w ustaleniach planu granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, spowodowało konieczność wycofania możliwości zabudowy drugiego szeregu budynków mieszkalnych na przedmiotowej działce względem wydanej decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Uwzględnia się uwagę w zakresie zasad kształtowania potłaci dachu zgodnie z treścią pisma, tj. o kącie nachylenia potłaci dachowych 42°-45°.</p> <p>Nie przewiduje się zmiany normatywu parkingowego z uwagi na znaczący wzrost liczby pojazdów w społeczeństwie (według bieżących danych GUS) oraz określony w studium minimalny normatyw parkingowy - 2 miejsca parkingowe na dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Wprowadzone zapisy nie uwzględniają w pełni zgłoszonych uwag.</p>
3.			działka nr ewid. 1662/2	2U - teren zabudowy usługowej	1.X	1.X	<p>1. Uwagę nr 1 uwzględniono w zakresie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w § 9 ust. 5 pkt 2 lit. b w postaci wydzielonych lokali mieszkalnych, obejmujących łącznie nie więcej niż 40 % powierzchni całkowitej budynku. Nie przewiduje się dopuszczenia w planie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej.</p>

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
		<p>2. W punkcie 5, podpunkt 6 a - budynki należy projektować jako dwukondygnacyjne z dachem płaskim lub dodatkowym poddaszem użytkowym.</p> <p>3. Załącznik 1- korekta linii zabudowy na rysunku planu</p>			2.X	2.X	<p>2. Uwaga nr 2 uwzględniono w zakresie ustalenia budynków parterowych lub piętrowych z poddaszem użytkowym w dachu stromym - łącznie nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dachy płaskie dopuszczono jedynie dla budynków parterowych.</p> <p>3. Uwagę uwzględniono w zakresie korekty linii zabudowy, jednakże wyznaczono linię zabudowy w równej odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren ronda na ul. Wawrzyńska.</p>
4.		<p>1. Dotyczy terenu 2MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Wnoszę o ograniczenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy poprzez wskazanie maksymalnej wartości w metrach kwadratowych, tj.: maksymalnie 35 % powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 220 m².</p> <p>2. Dotyczy terenu 2MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Wnoszę o rozbić wskaźnika minimalnej liczby miejsc parkingowych w zależności od rodzaju usługi, ustalając ten minimalny wskaźnik np. w ten sposób: - na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur: 35 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; - na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; - na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych:</p>	2MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej		1.X	1.X	<p>Wprowadzone zapisy nie uwzględniają w pełni zgłoszonych uwag.</p> <p>Uwaga nr 1 została częściowo uwzględniona. W związku z uwagą wprowadzono ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 35 % powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 350 m², a nie jak wnioskowano 220 m². Wprowadzone zapisy nie uwzględniają w pełni zgłoszonych uwag.</p> <p>2. Nie przewiduje się zmiany normatywu parkingowego określonego w projekcie planu. Ustalony normatyw parkingowy jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina i nie wymaga dalszego uszczegóławiania w planie. Przyjęcie normatywu parkingowego o charakterze uniwersalnym jest korzystne w przypadku ewentualnych zmian sposobu użytkowania poszczególnych lokali usługowych.</p>

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
		<p>35 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;</p> <p>- na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.</p> <p>Dotyczy terenu 2MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Wniosek o skorygowanie katalogu usług nieuciążliwych poprzez dodanie do definicji usług nieuciążliwych punktu g) o treści: usługi dla ludności o charakterze powszechnym i codziennym, takie jak np. handel detaliczny lub usługi medyczne świadczone w przychodniach lub gabinetach lekarskich, realizowane w lokalach o powierzchni użytkowej większej niż 220m².</p> <p>Proszę o wskazanie w planie, że w budynku mieszkalno-usługowym można wydzielić nie więcej niż 2 lokale mieszkalne, a powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może być większa niż 50 % powierzchni użytkowej budynku.</p> <p>W § 9 ust. 3 pkt 1) podpunkt b) Planu, należałoby doprecyzować, iż wyłączone jest lokalizacja budynków, także w zabudowie bliźniaczej, w granicy działki, tak by wtańczyli dwóch sąsiednich działek nie mógł obejmć przepisów o maksymalnej powierzchni zabudowy lub powierzchni sprzedaży (w przypadkach lokali handlowych).</p> <p>W § 9 ust. 3 pkt 3) podpunkt a) Planu, należałoby zmienić wielkość powierzchni sprzedaży z obecnych 300 m² na 200 m², a ponadto dopisać nowy podpunkt c) o treści: lokalu lub lokali użytkowych na jednej kondygnacji o powierzchni większej niż 220 m².</p> <p>Ponadto zwracam uwagę, że: a) w paragrafie 9, ust. 3, pkt 6 (lit. a)</p>					<p>3. Uznanie się za niezasadny wniosek o skorygowanie katalogu dopuszczonych usług na terenie 2MN/U. Ustalenia planu wykluczają możliwość lokalizacji usług uciążliwych, ograniczają powierzchnię zabudowy budynku, udział usług w powierzchni całkowitej budynku i powierzchnię handlową do 300 m². Wnioskowane skorygowanie katalogu usług, powierzchni sprzedaży, a także ograniczenia dotyczące lokalizacji zabudowy bliźniaczej, zdaniem organu sporządzającego projekt planu, wprowadziłoby nadmierne ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości na terenie 2MN/U. Definicja budynku mieszkalno-usługowego została zawarta w § 2 pkt 2 uchwały (definicja wskazuje na możliwość lokalizacji w takim budynku 1 lokalu mieszkalnego i lokalu usługowego o powierzchni obejmującej 30-50 % powierzchni całkowitej budynku), zatem w tym zakresie uwaga jest bezprzedmiotowa. Zapis § 9 ust. 3 pkt 6 (lit. a) jest poprawny, gdyż cały ust. 5 określa zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami 1MN/U i 2MN/U. Tym samym inne budynki mieszkalne niż dopuszczone w planie budynku mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe (zdefiniowane) oraz budynki gospodarczo-garazowe, nie mogą na tym terenie być realizowane. W ocenie</p>

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi 2	Treść uwagi 3	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga 4	Ustalenia projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga 5	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona 6	Uwaga nieuwzględniona 7	
1		<p>określa się wysokość budynków mieszkalnych, plan nie wskazuje, że chodzi o budynki mieszkalne jednorodzinne;</p> <p>b) w związku z wprowadzonymi zmianami w Planie, po jego pierwszym wyłożeniu, przed drugim wyłożeniem powinna zostać powtórzona procedura planistyczna przewidziana w art. 17, w szczególności o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>4. Dotyczy rozróżnienia ustaleń obowiązujących i informacyjnych na obszarze objętym projektem planu. Projekt planu w tekście podaje listę oznaczeń graficznych obowiązujących i informacyjnych. W wykazie oznaczeń graficznych obowiązujących brakuje informacji, czy to, że na rysunku planu wskazano, że cały obszar objęty projektem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, stanowi informację obowiązującą dla ustaleń planu, czy może wyłącznie informacyjną. To samo dotyczy wskazaniami na rysunku planu tego, że cały obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo i czy ten fakt stanowi ustalenia obowiązujące, czy informacyjne planu.</p>				8	<p>organu sporządzającego projekt uwaga dotycząca powtórzenia procedury planistycznej przewidzianej w art. 17 pkt 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z wprowadzonymi zmianami w Planie po jego pierwszym wyłożeniu, jest niezasadna. Zmiany miały charakter drobnych korekt zapisów uchwały, które nie wptywały na zakres dokonanych opinii i uzgodnień.</p> <p>4. W oparciu o uwagę nr 4 zmieniono treść § 3 ust. 3 wskazując, że oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w § 3 ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny. Tym samym zapis w legendzie na rysunku planu wskazuje, że cały obszar objęty projektem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo, a zasięg wyżej wymienionych granic przekracza zakres opracowania planu. W odniesieniu do tych granic mają zastosowanie ustalenia uchwały (§ 6 ust. 1), które wskazują na obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu położenia obszaru w granicach obowiązywania przepisów odrębnych.</p>
5.		Jako właściciel nieruchomości znajdującej się w projekcie planu w obszarach oznaczonych: MN/ZP, 1ZP, 2 KD-D, wnoszę o zmianę zapisów projektu planu w zakresie zgodności z wydana w dniu 27 lipca 2005 r. decyzją o warunkach zabudowy (l.dz. PP.MS.73340-49/05). Obecne zapisy	działka nr ewid. 3196, Mosina	MN/ZP - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleńi 1ZP - teren zieleńi urządzonej		X	Wydana w 2005 r. decyzja nie ustala przeznaczenia terenu, lecz określa warunki jego zabudowy. Od czasu wydania decyzji zmienił się stan prawny nieruchomości. Ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, uchwalonego Uchwałą Nr LVI/386/10

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1		<p>3</p> <p>projektu planu nie uwzględniają między innymi następujących zapisów decyzji:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dopuszczenia realizacji drugiego szeregu budynków w głębi działki, 2. wskaźników zabudowy w tym: powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej zapewniających możliwość realizacji drugiego szeregu zabudowy. <p>Zwracam też uwagę na niezgodność dotyczącą formy budynków: projekt planu nakazuje realizację dachów płaskich, a decyzja o warunkach zabudowy, opracowana na podstawie analizy urbanistycznej, nakazuje realizację „dachów dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych 42°-45°”. Kolejna niezgodność dotyczy zasad lokalizacji miejsc postojowych: projekt planu wskazuje na konieczność zapewnienia 2 miejsc parkingowych na lokal mieszkalny, a decyzja o warunkach zabudowy wskazuje na konieczność zapewnienia co najmniej jednego miejsca parkingowego na każdy segment planowanego budynku szeregowego. W związku z wyznaczeniem na obszarze mojej nieruchomości terenu pod drogę dojazdową, oznaczonego 2 KD-D, przesunięto w głąb działki linię zabudowy, zmniejszając obszar potencjalnej zabudowy. Wnioskuje o zmianę zapisów projektu planu w tych punktach.</p> <p>Na terenie, którego dotyczy niniejsza uwaga, na rysunku planu zaznaczono obszar osuwania się mas ziemnych Os 11. Według karty rejestracyjnej osuwiska z 2012 roku, sporządzonej przez uprawnionych geologów firmy Hydroconsult sp. z o.o. Poznań, ul. Smardzewska 15, osuwisko powstało przed 1971 rokiem i jest ono nieaktywne. W karcie przy opisywaniu osuwiska nie przewidywał wykonania wierceń w celu rozpoznania budowy geologicznej.</p>	4	5	6	7	8
				Ustalenia projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r., przewidują na tym terenie jako kierunek zagospodarowania tereny łączników ekologicznych, a dodatkowo w dniu 23.11.2012 r. opracowano kartę rejestracyjną osuwiska oznaczonego symbolem 30-21-105-4-0s11.</p> <p>Wymienione fakty wpływają na kształt projektu planu miejscowego, który należy opracować w sposób nie naruszający ustaleń studium (art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz z uwzględnieniem granic i sposobów 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 (zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W nawiązaniu do ustaleń studium, dla działki nr 3196 przewiduje się przeznaczenie pod teren TZP 0,2126 ha, pod 2KD-D 0,0060 ha, a pod teren MN/ZP 0,2038 ha, przy czym w granicach terenu MN/ZP przewiduje się utrzymanie minimum 60 % powierzchni terenu biologicznie czynnej. Zapisy planu przewidują zatem utrzymanie charakteru łącznika ekologicznego z dominującym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu jako przyrodniczej obudowy kanału Mosińskiego. Również wprowadzenie obowiązku uwzględnienia w ustaleniach planu granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, spowodowało konieczność wycofania możliwości zabudowy drugiego szeregu budynków mieszkalnych na przedmiotowej działce względem wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto w planie uwzględniono konieczność poszerzenia ul. Łaziennej do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi, a także</p>

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1		3 Na moje zlecenie Geoprojekt - Poznań Przedsiębiorstwo Geotechniczne i Geologiczne s. c. wykonało dokumentację badań podłoża gruntowego, które nie potwierdziło istnienia osuwiska opisanego w wyżej wymienionej karcie. Obecnie trwa opracowanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej. Wykonane dodatkowe odwierty nie wskazują na istnienie osuwiska zarówno obecnie, jak i w przyszłości. W związku z powyższym rezygnacja z drugiego szeregu zabudowy na podstawie niepotwierdzonych danych jest nieuzasadniona. Ograniczenie zabudowy w planie miejscowym w stosunku do wydanej, obowiązującej i prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy, skutkuje zmniejszeniem wartości mojej nieruchomości i może rodzić roszczenia odszkodowawcze.	4	5	6	7	8 ustalenia studium wskazujące minimalny normatyw parkingowy obowiązujący w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie minimum 2 miejsca postojowe na dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Na skutek uwzględnienia uwag po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, w projekcie wprowadzono dla terenu MN/ZP dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 42°-45°. Tym samym w przedmiotowym zakresie uwaga jest bezprzedmiotowa.
6.		1. Dotyczy terenu 2MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Wnoszę o ograniczenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy poprzez wskazanie maksymalnej wartości w metrach kwadratowych, tj.: maksymalnie 35 % powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 220 m ² . 2. Dotyczy terenu 2MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Wnoszę o rozbięcie				1.X	1. Uwaga stanowi powielenie uwag z I i II wyłożenia. W związku z wcześniejszymi uwagami wprowadzono w projekcie planu ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 35 % powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 350 m ² (po II wyłożeniu, wcześniej po I wyłożeniu było 390 m ²). Analiza powierzchni zabudowy terenów o funkcji 2MN/U wykazała duże zróżnicowanie powierzchni zabudowy (0 - 50 %) oraz powierzchni poszczególnych działek (od około 425 m ² do 1492 m ²). Przyjęte w planie wartości wskaźników zabudowy stwarzają możliwość efektywnego wykorzystania terenu, położonego w śródmieściu miasta Mosina, przy zachowaniu intensywności dostosowanej do przeznaczenia terenu - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. 2. Ustalony w planie normatyw parkingowy jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

Lp.	Nazwisko i imię; nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi 2	Treść uwagi 3	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga 4	Ustalenia projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga 5	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona 6	Uwaga nieuwzględniona 7	
1		<p>wskaznika minimalnej liczby miejsc parkingowych w zależności od rodzaju usługi, ustalając ten minimalny wskaźnik np. w ten sposób:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur: 35 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; - na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; - na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświetlowych: 35 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; - na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. <p>Dotyczy terenu 2MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Wnoszę o wskazanie w planie, że w budynku mieszkalno-usługowym można wydzielić nie więcej niż 2 lokale mieszkalne, a powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może być większa niż 40 % powierzchni użytkowej budynku.</p> <p>3.</p> <p>4.</p> <p>W § 9 ust. 3 pkt 1) podpunkt b) Planu, należałoby doprecyzować, iż wyłączone jest lokalizacja budynków. także w zabudowie bliźniaczej, w granicy</p>					
							<p>8</p> <p>przestrzennego gminy Mosina i nie wymaga dalszego uszczegółowienia w planie. Funkcja usługowa na terenie 2MN/U stanowi uzupełnienie funkcji mieszkaniowej. Przyjęcie normatywu o charakterze uniwersalnym jest korzystne w przypadku ewentualnych zmian sposobu użytkowania poszczególnych lokali usługowych.</p> <p>3.</p> <p>W § 2 pkt 2. projektu planu zdefiniowano „budynek mieszkalno-usługowy” jako „budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30 % i nie większej niż 50 % powierzchni całkowitej budynku”. Tym samym zapisy planu pozwalają na Czytelny podział budynku mieszkalno-usługowego na terenie MN/U na strefy - usługową na parterze oraz mieszkaniową na piętrze. Biorąc pod uwagę funkcjonalne korzyści takiego rozwiązania, nie jest zasadne ograniczenie powierzchni lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym, jak wnioskowane, do 40 %.</p> <p>4.</p> <p>Wniosek jest niezasadny. W przypadku realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej, konieczne jest lokalizowanie 2 niezależnych budynków,</p>

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
		<p>działki, tak by właściciel dwóch sąsiednich działek nie mógł obejść przepisów o maksymalnej powierzchni zabudowy lub powierzchni sprzedaży (przypadkach lokal handlowych).</p> <p>5. W § 9 ust. 3 pkt 3 podpunkt a) Planu, należałoby zmienić wielkość powierzchni sprzedaży z obecnych 300 m² na 200 m², a ponadto dopisać nowy podpunkt c) o treści: lokal lub lokal użytkowych na jednej kondygnacji o powierzchni większej niż 220 m².</p> <p>6. Ponadto zwracam uwagę, że w paragrafie 9. ust. 3, pkt 6 (lit. a) określa się wysokość budynków mieszkalnych, plan nie wskazuje zaś, że chodzi o budynki mieszkalne jednorodzinne.</p>					<p>stykających się na wspólnej granicy nieruchomości. Tym samym powierzchnia zabudowy i lokali usługowych (w tym handlowych) oraz liczba miejsc parkingowych na każdej działce musi spełniać ustalone w planie warunki.</p> <p>Przyjęte w planie zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu wyczerpują obowiązkowy zakres ustaleń wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalona powierzchnia sprzedaży do 300 m² została przyjęta jako wielkość, która chroni przed lokalizacją w obszarze planu obiektów handlu wielkopowierzchniowego. Organ sporządzający plan nie widzi uzasadnienia dla wprowadzenia dalszych ograniczeń dla działalności usługowej, w tym handlowej na przedmiotowym obszarze.</p> <p>Uwaga jest bezprzedmiotowa. Zapis § 9 ust. 3 pkt 6 lit. a) w brzmieniu „ustala się wysokość: a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do dwóch kondygnacji...” jest poprawny i jednoznaczny, gdyż cały ust. 3 określa zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami 1MN/U i 2MN/U. Na tym terenie dopuszczono realizację wyłącznie: budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych (zdefiniowanych w § 2 pkt 2 uchwały) oraz budynków gospodarczo-garazowych. Tym samym inne budynki mieszkalne niż dopuszczone w planie budynki mieszkalne jednorodzinne, nie mogą na tym terenie być realizowane.</p>
						5.X	
						6.X	

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego dla terenu przy ulicy Wawrzyniaka i Łaziennej w Mosinie
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań
własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), Rada Miejska w Mosinie rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych Gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1870, 1984, 2260 oraz z 2017 r., poz. 60 i 191), przy czym:
 - 1) wydatki majątkowe Gminy określa Rada Miejska w Mosinie w Wykazie Przedsięwzięć stanowiącym załącznik do Wieloletniej Prognozy Finansowej;
 - 2) wydatki majątkowe na dany rok stanowią załącznik do uchwały budżetowej.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu dokumentów, o których mowa w ust. 3.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków.

§ 2.

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

- 1) wydatki z budżetu Gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy - w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji z budżetu państwa
 - c) dotacji innych jednostek samorządu terytorialnego,
 - d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - e) kredytów, pożyczek bankowych oraz obligacji,
 - f) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

PRZEWODNICZĄCA RADY
M. Kaptur
Małgorzata Kaptur