

**UCHWAŁA NR LXIX/794/18  
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 29 maja 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów  
części wsi Krosno**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 i 1566), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** W związku z uchwałą Nr XX/137/15 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 października 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosno, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwały nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, uchwala się „**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosno**”, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosno” opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne i do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
- 2) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna tej działki;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) linię, na której musi znajdować się nie mniej niż 60 % długości elewacji frontowej projektowanego budynku o funkcji wynikającej z przeznaczenia terenu, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: okapy i gzymsy wysunięte poza tę linię nie więcej niż 0,8 m oraz balkon, wykusz, schody, taras, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,3 m,
  - b) dla towarzyszących budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat należy linię tę traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku oraz wiaty bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: okapy i gzymsy wysunięte poza tę linię nie więcej niż 0,8 m oraz balkon, wykusz, schody, taras, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,3 m;
- 5) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności w zakresie obsługi administracyjnej, oświaty, kultury, sportu i rekreacji oraz opieki zdrowotnej i społecznej;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi bytowe służące zaspokojeniu podstawowych i bieżących potrzeb mieszkańców, oraz usługi kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracyjne, finansowe, projektowe, biurowe, turystyczne, handlowe (z wykluczeniem targowisk,

sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, sprzedaży i skupu magazynowanych na otwartym stanowisku używanych części i akcesoriów do pojazdów oraz materiałów budowlanych);

- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 10°.

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

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

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 5) U – tereny zabudowy usługowej;
- 6) Up/ZP – tereny usług publicznych w zieleni urządzonej;
- 7) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 8) ZP/Kp – tereny zieleni urządzonej i parkingów;
- 9) ZP/KDX – tereny zieleni urządzonej i ciągu pieszego;
- 10) Kg – tereny garaży;
- 11) E – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 12) KDZ – tereny dróg publicznych – zbiorczych;
- 13) KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 14) KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 15) KDX – tereny ciągów pieszych.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) Zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
- 2) Dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu.
- 3) Zezwala się na zachowanie istniejącej zabudowy o parametrach innych niż ustalone w Rozdziale 3 z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu tych obiektów, na zasadach zgodnych z ustaleniami niniejszego planu.
- 4) Zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

- 5) Ustala się obowiązek realizacji kolorystyki latarni ulicznych w odcieniach szarości.
- 6) Zakazuje się stosowania betonu do zewnętrznego pokrycia słupów elektroenergetycznych i oświetleniowych.
- 7) Wysokości ustalone w Rozdziale 3 dotyczą kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych po uprzednim przeprowadzeniu badań gruntowo – wodnych, których wyniki pozwolą na realizację inwestycji na przedmiotowym terenie.
- 8) W przypadku podziału terenu na działki budowlane pod zabudowę bliźniaczą ustala się obowiązek wydzielenia parzystej liczby działek.
- 9) Na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U dopuszcza się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działek budowlanych.
- 10) Budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach budowlanych przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów).
- 11) Dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie.
- 12) Zakazuje się projektowania i realizacji atrap dachowych niezwiązanych z konstrukcją dachu, za wyjątkiem nadbudowy attyki w przypadku dachów płaskich.
- 13) Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu stromego dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, blachy miedzianej, tytanowo - cynkowej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego.
- 14) Ustala się stosowanie na elewacjach kolorów jasnych i pastelowych, jednolitych dla całego budynku; dopuszcza się wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia części budynku lub detalu architektonicznego.
- 15) Zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat o ścianach wykonanych z blachy lub prefabrykowanych płyt betonowych oraz obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.
- 16) Od strony dróg ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem podmurówek.
- 17) Obowiązek stosowania oświetlenia chroniącego niebo przed zanieczyszczeniem światłem.

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

1. Należy zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, w szczególności szpalery drzew w pasach drogowych.

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

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

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

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

5. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym w gminie Mosina systemem planowej gospodarki odpadami, z uwzględnieniem segregacji odpadów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
- 2) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

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

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) Powierzchnię biologicznie czynną dla terenów oznaczonych symbolem U należy zagospodarować zielenią w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MW/U) ustala się nakaz lokalizowania zieleni wysokiej na terenach biologicznie czynnych w ilości min. 1 drzewo na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów oraz dróg wewnętrznych na terenach przewidzianych pod powierzchnią biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Wyznacza się tereny ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków na obszarze AZP 56-27 numer stanowiska na obszarze: 68, 69, 70, 229, w granicach których ustala się:

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

2. Na obszarze opracowania planu znajduje się obiekt budowlany – stodoła, położony przy ul. Głównej 28, oznaczony na rysunku planu, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zastosowania rodzaju pokrycia dachowego, który występował historycznie,
- 2) nakaz uzgadniania z właściwym organem ochrony zabytków wszelkich prac budowlanych, konserwatorskich i restauratorskich mogących wpłynąć na zmianę wyglądu elewacji, kubatury budynku, kształtu dachu, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej.

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

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

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 3 oraz na rysunku planu.
- 2) Dopuszcza się wydzielanie działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów oraz w celu korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków), stosownie do potrzeb.
- 3) Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności, gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 3.
- 4) Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.**

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

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

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

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

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

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

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

4. Dla znajdujących się w granicach opracowania kanałów sanitarnych:

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

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

- 1) ustala się zachowanie pasa ochronnego o szerokości po 6,0 m z każdej strony od osi linii;

2) do czasu skablowania w pasach terenu ochronnego obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia zieleni wysokiej.

6. Dla istniejących i nowoprojektowanych gazociągów należy zachować strefę kontrolowaną o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych.

7. Zakazuje się lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenów zabudowy usługowej 2U i 3U, dla których ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży 2000 m<sup>2</sup>.

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

9. Na terenach zabudowy usługowej (U) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MW/U) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

10. Wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

11. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach obszaru zdegradowanego gminy Mosina, dla którego w gminnym programie rewitalizacji należy uwzględnić ustalenia niniejszego planu.

#### **§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

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

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

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

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

4. W obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny znajdujących się w granicach opracowania planu;
- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1,5 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny znajdujących się w granicach opracowania planu;
- 3) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4 pkt 4, 5, 6 i 7;
- 4) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4 pkt 7;
- 5) dla obiektów usług oświaty – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4 pkt 7;
- 6) dla obiektów usług gastronomii – min. 1 stanowisko na każde 8 miejsc konsumpcyjnych;

- 7) powierzchnia użytkowa, o której mowa w § 14 ust. 4 pkt 3, 4 i 5 dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej;
- 8) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 9) dla obiektów i lokali usługowych wymagających dostaw towarów należy przewidzieć dodatkowo 1 miejsce postojowe dla samochodu dostawczego oraz min. 1 stanowisko przeładunku.

5. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację dróg wewnętrznych w ramach zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2, na następujących zasadach:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,0 m;
- 2) projektowanie ścieżek narożnych nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m;
- 3) realizowanie dróg w miarę możliwości jako przelotowe;
- 4) w przypadku projektowania nieprzelotowego zakończenia drogi ustala się obowiązek realizacji placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 10,0 m.

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

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

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

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

10. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych należy realizować docelowo z istniejącej sieci wodociągowej.

11. W zakresie kanalizacji sanitarnej plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejących kanałów sanitarnych i dalej poprzez przepompownie do oczyszczalni ścieków;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych z obiektów produkcyjnych i usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków przemysłowych do odpowiednich parametrów;
- 3) ustala się zakaz realizacji zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków.

12. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe i roztopowe z terenów oznaczonych symbolem U oraz terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami należy odprowadzać, po ich wstępnym podczyszczeniu, do wewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej, a docelowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem U dopuszcza się lokalizację obiektów do gromadzenia oraz oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 4) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej.

13. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych lub stosowanie odnawialnych źródeł energii; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 2) ustala się kablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia przy zachowaniu odpowiedniej strefy oddziaływania od obiektu.

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

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

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

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

### **Rozdział 3**

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

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

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej: 600,0 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 400,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalnej szerokości działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej: 18,0 m,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 12,0 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 2) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60,0 m<sup>2</sup>, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 0,9;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
  - 8) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
    - a) budynku gospodarczego, garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 5,0 m,
    - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - 9) geometria dachów:
    - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
    - b) dla budynku gospodarczego, garażowego: dachy dwuspadowe o nachyleniu do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



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

1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy wolnostojącej: 600,0 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: 400,0 m<sup>2</sup>,
- c) dla zabudowy szeregowej: 200,0 m<sup>2</sup>;

2) minimalnej szerokości działki budowlanej:

- a) dla zabudowy wolnostojącej: 18,0 m,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: 12,0 m,
- c) dla zabudowy szeregowej: 7,5 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;

2) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową;

3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60,0 m<sup>2</sup>, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) min. 0,1,
- b) maks. 1,2;

6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
- b) budynku gospodarczego, garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 5,0 m,
- c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

8) geometria dachów:

- a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
- b) dla budynku gospodarczego, garażowego: dachy dwuspadowe o nachyleniu do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN, 7MN, 9MN:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy wolnostojącej: 800,0 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: 500,0 m<sup>2</sup>;

2) minimalnej szerokości działki budowlanej:

- a) dla zabudowy wolnostojącej: 20,0 m,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: 12,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 2) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60,0 m<sup>2</sup>, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 0,9;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 5,0 m,
    - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - 8) geometria dachów:
    - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
    - b) dla budynku gospodarczego, garażowego: dachy dwuspadowe o nachyleniu do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej: 600,0 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 400,0 m<sup>2</sup>,
    - c) dla zabudowy szeregowej: 200,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalnej szerokości działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej: 18,0 m,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 12,0 m,
    - c) dla zabudowy szeregowej: 7,5 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 2) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60,0 m<sup>2</sup>, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,

- b) maks. 1,2;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 5,0 m,
    - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - 8) geometria dachów:
    - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
    - b) dla budynku gospodarczego, garażowego: dachy dwuspadowe o nachyleniu do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN:**

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej: 600,0 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 400,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalnej szerokości działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej: 15,0 m,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 12,0 m.
- 3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 2) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60,0 m<sup>2</sup>, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 0,9;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 5,0 m,
  - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) geometria dachów:
  - a) dla budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
  - b) dla budynku gospodarczego, garażowego: dachy dwuspadowe o nachyleniu do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 21.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U:**

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami.

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

1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 600,0 m<sup>2</sup>;

2) minimalnej szerokości działki budowlanej: 15,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;

2) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno - usługowy;

3) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego;

4) dopuszcza się lokalizację usług jako odrębny budynek, o powierzchni nie przekraczającej 80,0 m<sup>2</sup>,

5) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60,0 m<sup>2</sup>, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

6) powierzchnia zabudowy: maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

b) maks. 1.6;

8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki budowlanej;

9) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego – do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego – 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 5,0 m;

10) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,

b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 22.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m<sup>2</sup>,

2) minimalnej szerokości działki budowlanej: 25,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: parkingi, obiekty małej architektury, place zabaw;

2) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

b) maks. 2,0;

- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 15,0 m,
- 6) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 80,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalnej szerokości działki budowlanej: 4,5 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące: parkingi, obiekty małej architektury, place zabaw;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 70 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 2,5;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 8,0 m,
- 8) geometria dachów – dachy płaskie.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW/U:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalnej szerokości działki budowlanej: 50,0 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,2;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 13,0 m,
  - 6) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW/U:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 4000,0 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalnej szerokości działki budowlanej: 50,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację usług w parterach lub kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,6;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 13,0 m,
- 6) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.

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

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalnej szerokości działki: 30,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi;
- 2) powierzchnia zabudowy: maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,2;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: min 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 9,0 m;
- 6) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.

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

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 6000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalnej szerokości działki: 50,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi;
- 2) powierzchnia zabudowy: maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

b) maks. 0,8;

4) powierzchnia biologicznie czynna: min 20 % powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy – maks. 9,0 m;

6) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.

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

1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200,0 m<sup>2</sup>;

2) minimalnej szerokości działki: 30,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi;

2) powierzchnia zabudowy: maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

b) maks. 1,2;

4) powierzchnia biologicznie czynna: min 20 % powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy – maks. 9,0 m;

6) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.

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

1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 800,0 m<sup>2</sup>;

2) minimalnej szerokości działki: 15,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących lokali mieszkalnych;

3) powierzchnia zabudowy: maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

b) maks. 1,2;

5) powierzchnia biologicznie czynna: min 20 % powierzchni działki budowlanej;

- 6) wysokość zabudowy – maks. 9,0 m;
- 7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 30.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 800,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalnej szerokości działki: 20,0 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi;
  - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących lokali mieszkalnych;
  - 3) powierzchnia zabudowy: maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,2;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna: min 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy – maks. 9,0 m;
  - 7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
  - 8) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 31.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up/ZP**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych w zieleni urządzonej.
  2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania:
    - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500,0 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalnej szerokości działki: 30,0 m.
  3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi;
    - 2) powierzchnia zabudowy: maks. 30 % powierzchni działki budowlanej;
    - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 1,0;
    - 4) powierzchnia biologicznie czynna: min 40 % powierzchni działki budowlanej;
    - 5) wysokość zabudowy – maks. 9,0 m;
    - 6) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.



**§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP:**

1. Przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej.

2. Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek gruntu: 2000,0 m<sup>2</sup>.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze i rowerowe;

3) powierzchnia biologicznie czynna: min. 80 % powierzchni działki gruntu.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 33. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP/Kp:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej i parkingów.

2. Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek gruntu: 2000,0 m<sup>2</sup>.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze;

3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/KDX:**

1. Przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej i ciągu pieszego.

2. Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek gruntu: 2000,0 m<sup>2</sup>.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi rowerowe;

3) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40 % powierzchni działki gruntu.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 35. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Kg:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny garaży.

2. Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 18,0 m<sup>2</sup>.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) garaże należy realizować jako jednopoziomowe naziemne;

2) wysokość zabudowy: maks. 4,0 m;

3) geometria dachów – dachy płaskie;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,01,

b) maks. 1,0;

- 5) powierzchnia zabudowy – maks. 100 % powierzchni terenu.
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się 0 % powierzchni terenu.

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.
2. Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 80,0 m<sup>2</sup>.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – maks. 90 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 5,0 m;
- 4) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych – zbiorczych;
- 2) szerokość dróg publicznych – zbiorczych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni dróg publicznych – zbiorczych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni;
- 4) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia.

**§ 38. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 2) szerokości dróg publicznych – lokalnych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni dróg publicznych – lokalnych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni;
- 4) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia.

**§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych – dojazdowych;
- 2) szerokość dróg publicznych – dojazdowych – w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni dróg publicznych – dojazdowych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, oraz urządzenie zieleni;
- 4) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia.

**§ 40. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDX:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny ciągów pieszych;
- 2) szerokość ciągów pieszych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni ciągów pieszych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni.

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

**§ 41.** Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1 %.

**§ 42.** Tracą moc ustalenia:

- 1) uchwały Nr XVII/138/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 września 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina we wsi Krosno dz. nr ewid. 79/16;
- 2) uchwały Nr XXI/186/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mosina obejmującego teren działek o nr ewid. 103/3 i 133 położonych przy ulicy Piaskowej we wsi Krosno.

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

**§ 44.** 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 XX/137/15 z dnia 29 października 2015 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosno.

Dla części przedmiotowego obszaru obowiązuje „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina we wsi Krosno dz. nr ewid. 79/16” uchwalona uchwałą XXI/138/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 września 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, Nr 78, poz. 1506) oraz „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mosina obejmującego teren działek o nr ewid. 83/3, 103/3 i 133 położonych przy ulicy Piaskowej we wsi Krosno” uchwalona uchwałą XXI/186/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 grudnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, z 2000 r., Nr 7, poz. 84).

Cele przystąpienia do opracowania to:

- aktualizacja obowiązujących planów z uwzględnieniem kierunków przewidzianych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina,
- uporządkowanie istniejącej struktury urbanistycznej terenu,
- wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073). W trakcie w/w 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 2017 r., poz. 1405) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko. Następnie wystąpił do w/w organów oraz pozostałych organów wymienionych w art. 17 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że w obszarze opracowania planu fauna i flora jest bardzo uboga ze względu na istniejące częściowe zagospodarowanie terenu. Przedmiotowy obszar częściowo położony jest w strefie ochronnej ujęcia wody Mosina – Krajkowo ustanowionej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 13 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2012 r., poz. 3556). Prognoza przedstawia również stan wód powierzchniowych i podziemnych, stan klimatu akustycznego oraz stan powietrza atmosferycznego w gminie Mosina lub na terenach położonych najbliżej obszaru opracowania. W toku analizy stwierdzono, że przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko może dotyczyć fauny i flory, powierzchni ziemi i gleby, klimatu akustycznego, klimatu oraz zasobów naturalnych. Rozwiązaniami ograniczającymi negatywnie oddziaływanie na środowisko, a wynikające z projektu planu są między innymi:

- ustalenie stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi,
- uwzględnienie położenia w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody,
- ustalenie stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych uwzględniających położenie obszaru opracowania planu w granicach GZWP,
- zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- odpowiednie zagospodarowanie zbędnych mas ziemnych,
- odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- ewentualne podczyszczenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów U oraz terenów komunikacji.

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

uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Biorąc pod uwagę w/w aspekty sporządzono niniejsze uzasadnienie, które zawiera wyjaśnienia i odniesienia do poszczególnych wymogów ustawowych.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni ok. 41,1 ha. Obszar ten w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, przyjętym uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r. przewidziany jest pod rozwój terenów:

- zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku studium symbolami A3\_M3, E1\_M2,
- wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej, oznaczone na rysunku studium symbolem E1\_R.

Dominującym przeznaczeniem, jakie przewidziano dla terenu objętego przedmiotowym planem, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna oraz towarzyszące usługi, co jest zgodne z obecnie obowiązującym Studium kierunkiem zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty planem w większości jest już zurbanizowany. Obszar o powierzchni około 7 ha stanowią tereny niezagospodarowane, są to pojedyncze działki, których sąsiedztwo stanowi istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna lub mieszkaniowo – usługowa. Projektowana funkcja dla terenów niezagospodarowanych stanowi w przeważającej części kontynuację funkcji sąsiedniej zabudowy.

Na terenie objętym planem funkcjonuje układ komunikacyjny, który stanowią drogi publiczne, jest to droga powiatowa nr 2465P relacji Mosina – Czempień (ul. Główna) oraz system dróg gminnych, tj. ulice: Jana Cypisa, Strzelecka, Mieszka I, Polna, Piaskowa, Nektarowa, Olszynkowa, Krótka, Miodowa, Tylna i Boczna. Układ komunikacyjny uzupełniony został o połączenia realizowane projektowanymi drogami publicznymi, ciągami pieszymi oraz drogami wewnętrznymi. Obsługa komunikacyjna terenów realizowana będzie w oparciu o istniejące i projektowane drogi – głównie publiczne.

Wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaj i geometrię dachów i ich pokrycie. Parametry dla nowej zabudowy zostały określone w nawiązaniu do istniejącej zabudowy tak, aby jej forma stanowiła kontynuację i uzupełniała istniejącą strukturę przestrzenną miasta Mosina oraz wsi Krosno. W ten sposób projekt zapewnia efektywne wykorzystanie terenów oraz w pełni wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą, w tym dopuszczenie stosowania instalacji odnawialnych źródeł energii. Uwzględniono również ograniczenia wynikające z rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego, w granicach której położony jest obszar opracowania. Uwzględnienie treści w/w rozporządzenia ma na celu jednocześnie zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Wymóg ten został również zrealizowany poprzez uwzględnienie wniosku gestora sieci wodociągowej (i kanalizacyjnej) na terenie gminy Mosina.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględniono poprzez:

- wyznaczenie terenów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków i wskazanie zakazów obowiązujących w ich granicach,
- wskazanie obiektu budowlanego ujętego w gminnej ewidencji zabytków (dom mieszkalny z końca XIX w. na terenie działki o nr ewid. 113/3 przy ul. Głównej 28) oraz określenie zasad prowadzenia ewentualnych inwestycji dla tego budynku.

Nie podjęto ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

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

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. W odpowiedzi na pierwsze wyłożenie, które miało miejsce w dniach 25 września 2017 r. – 17 października 2017 r., z dyskusją publiczną w dniu 12 października 2017 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 3 listopada 2017 r. wpłynęło 39 uwag. Uwagi te dotyczyły przede wszystkim części terenu 7MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami), drogi 1KDW, 2KDW i 3KDW (tereny dróg wewnętrznych) oraz terenu ZP (tereny zieleni urządzonej) i Zp/Kp (tereny zieleni urządzonej i parkingów). Ze złożonych uwag 23 zostały uwzględnione w całości, 3 w części, 12 zostało nie uwzględnionych, a 1 uwaga była bezzasadna (dotyczyła obszaru położonego poza granicami planu miejscowego). W związku z uwzględnieniem części uwag, projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie 21 marca 2018 – 12 kwietnia 2018 r. z dyskusją publiczną w dniu 27 marca 2018 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 27 kwietnia 2018 r. W odpowiedzi na drugie wyłożenie wpłynęły 2 uwagi, które dotyczyły wytyczenia drogi kosztem terenu Up/Zp (tereny usług publicznych w zieleni urządzonej) dla potrzeb możliwości podziału terenu 9MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Wykaz wszystkich nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa postępowaniu dotyczącym ochrony środowiska.

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

W granicach projektu planu obowiązują obecnie dwa miejscowe plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie zmienia znacząco funkcji ani przebiegu linii rozgraniczających terenów. W związku z tym zaproponowane w projekcie planu rozwiązania dla terenów objętych planem nie wpłyną znacząco na:

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

Jednocześnie na terenie dotychczas nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami, co zapewni nowe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości, zgodnie ze stawkami ustalonymi przez Radę Miejską w Mosinie dla obiektów mieszkalnych oraz działalności gospodarczej. Ponadto może wystąpić podstawa do pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Poza drogami publicznymi plan nie wyznacza innych terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy. Obowiązek wydzielenia, budowy dróg publicznych

i wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną wynika częściowo z obowiązujących planów, przy czym drogi te już zostały zrealizowane. Dla drogi 3KDD przewidziano poszerzenie. Dla terenu poszerzenia drogi wystąpi obowiązek wykupu terenu przez gminę oraz wystąpią koszty związane z budową infrastruktury drogowej.

W „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej uchwałą nr IX/51/11 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 marca 2011 r. wskazano, że obowiązujące na terenie Gminy Mosina miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne i nie wskazano obszarów do opracowania planów miejscowych. Przystąpienie do opracowania planu nie wynikało z analizy zawartej w ww. uchwale. Przystąpienie do opracowania planu jest uzasadnione przede wszystkim koniecznością uwzględnienia kierunków przewidzianych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina oraz objęciem opracowaniem terenów pomiędzy obowiązującymi planami.

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

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCA RADY  
*M. Kaptur*  
Małgorzata Kaptur