

**UCHWAŁA NR XXXIX/267/13
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 30 stycznia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi
Drużyna, obręb Drużyna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Drużyna, obręb Drużyna, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Drużyna, obręb Drużyna, opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

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

13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów, wzdłuż linii rozgraniczających tereny.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**;
- 2) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczony na rysunku symbolem **RU**;
- 3) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **U/MN**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U, 2U**;
- 5) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku symbolem **P**;
- 6) tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolami **1ZP/WS, 2ZP/WS**;
- 7) teren lasu, oznaczony na rysunku symbolem **ZL**;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku symbolami **1E, 2E, 3E, 4E**;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczone na rysunku symbolami **1K, 2K**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDWx**;
- 11) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KD-L, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D**;
- 12) tereny kolei oznaczone na rysunku symbolami **1TK, 2TK, 3TK, 4TK**.

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

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

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 2) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 3) lokalizację zieleni izolacyjnej, szpalerów lub rzędów drzew, zgodnie z rysunkiem;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich, zgodnie z przepisami o odpadach;
- 6) dla terenów, oznaczonych na rysunku symbolami **MN**, dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 7) dla terenów, oznaczonych na rysunku symbolami U/MN, dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 8) w przypadku lokalizacji usług oświaty, dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 9) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji, przy czym na parkingach i placach dla pojazdów samochodowych należy stosować urządzenia podczyszczające.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się dla archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach „archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej”, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu. Na prowadzenie badań archeologicznych inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:

- 1) tereny **5KD-D**, **6KD-D** i **2ZP/WS** jako główną przestrzeń publiczną na obszarze planu, łączącą tereny zabudowy usługowej **1U** i **2U**;
- 2) jednolite zagospodarowanie nawierzchni posadzki terenu **5KD-D** i **6KD-D**, wraz z rzędami lub szpalerem drzew, w sposób wyróżniający się od przyległych terenów dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji, na wyżej wymienionych terenach, głównej przestrzeni publicznej obiektów małej architektury i miejsc postojowych wkomponowanych w zieleń.

§ 8. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 3) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 4) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 5) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej, lokalizacja zabudowy na terenie **1MN**, **3MN**, **4MN**, **7MN**, **8MN** poza jej strefą ochronną;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) 50 % powierzchni działki budowlanej dla działek narożnikowych;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) 30 % powierzchni działki budowlanej dla działek narożnikowych;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m do kalenicy;
- 9) stosowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40°, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla garażu;
- 10) dla przekryć kafrów i ryzalitów, zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego, stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 11) pokrycie dachu – blacha, dachówka lub materiał dachówkopodobny;
- 12) wysokość ogrodzenia:

- a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m, wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
- b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2 m;
- 13) w zakresie zasad podziału działek, minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m;
- 14) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;
- 15) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na działce budowlanej dla każdego lokalu mieszkalnego;
- 16) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji;
- 17) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów;
- 18) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek, od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru, szyldów i tablic informacyjnych;
- 19) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone w planie, na następujących zasadach:
 - a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - b) minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi: 6,0 m,
 - c) wyznaczenie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - d) wyznaczenie, w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi, placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m.

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

§ 9. 1. Na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczonym na rysunku symbolem RU, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy związanej z produkcją rolniczą;
- 2) dopuszczenie zachowania, z możliwością przebudowy i rozbudowy, istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy związanej z produkcją rolniczą – 12 m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 9,5 m do najwyższego punktu połaci dachowej lub ścianki atykowej;
- 8) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej, lokalizacja zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi poza jej strefą oddziaływania;
- 9) dla budynku mieszkalnego, stosowanie dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 10° albo dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40°;
- 10) dla zabudowy związanej z produkcją rolniczą, stosowanie dachu płaskiego lub dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 11) dla przekryć kafrów i ryzalitów zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 12) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m, wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2 m;
- 13) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m²;

- 14) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na działce budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy związanej z produkcją rolniczą – 3 stanowiska postojowe na każdym 10 zatrudnionych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 15) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji;
- 16) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i dróg wewnętrznych;
- 17) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek, od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru, szyldów i tablic informacyjnych;
- 18) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone w planie, na następujących zasadach:
 - a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - b) minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi: 6,0 m,
 - c) wyznaczenie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - d) wyznaczenie, w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi, placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m.

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

§ 10.1. Na terenie zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem U/MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji, przy czym lokalizacja budynków mieszkalnych wyłącznie od strony terenu drogi **IKDW**;
- 3) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej, lokalizacja zabudowy mieszkaniowej poza jej strefą ochronną;
- 4) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m do najwyższego punktu połączenia dachowej lub ścianki attykowej;
- 8) dach płaski lub stromy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych do 30°;
- 9) dla przekryć kafrów i ryzalitów zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego, stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 10) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,80 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m, wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2,00 m;
- 11) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na działce budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy usługowej – 3 stanowiska postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 3 stanowiska postojowe na każdym 10 zatrudnionych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny;

- 13) dla zabudowy usługowej wymagającej dostaw towarów, lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju, poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 12 lit. a;
- 14) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji;
- 15) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 3 m²;
- 16) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek, od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru, tablic informacyjnych.

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

§ 11. 1. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1U, 2U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne między innymi w zakresie handlu, gastronomii, oświaty, zabudowy biurowo-administracyjnej, budynki użyteczności publicznej;
- 2) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 4) maksymalna wysokość budowli, masztów, pylonów i konstrukcji wsporczych – 25 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) stosowanie dowolnej formy dachu;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem § 4;
- 10) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,80 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m, wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2,00 m;
- 11) zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na każdych 10 zatrudnionych;
- 12) dla zabudowy usługowej wymagającej dostaw towarów, lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju, poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 11;
- 13) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji;
- 14) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 15) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,
- 16) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone w planie, na następujących zasadach:
 - a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - b) minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi: 6,0 m,
 - c) wyznaczenie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - d) wyznaczenie, w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi, placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 15, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach oraz wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne.

§ 12. 1. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonym na rysunku symbolem **P**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny, z dopuszczeniem sytuowania budowli i instalacji przemysłowych, urządzeń technicznych, zabudowy biurowo-administracyjnej, parkingów, placów, dojazdów i dojazdów oraz zieleni towarzyszącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technologicznych, budowli i instalacji przemysłowych o wysokości do 20 m, przy czym łączna powierzchnia tych urządzeń stanowić może nie więcej niż 10 % powierzchni zabudowy, o której mowa w pkt 4;
- 8) stosowanie wszelkich form dachów, jednak w przypadku stosowania dachów stromych w budynkach halowych, ustala się kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 20°;
- 9) stosowanie rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych w obiektach, ze szczególnym uwzględnieniem elewacji budynków od strony terenu **1KD-L**;
- 10) ogrodzenie ażurowe od strony drogi, oznaczonej symbolem **1KD-L**, odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 2 m, uzupełnione pnąciami lub żywopłotem;
- 11) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, wolnostojących lub wbudowanych w budynki, z uwzględnieniem § 24 pkt 10;
- 12) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m²;
- 13) zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych dla każdego samochodu osobowego na każdych 10 zatrudnionych;
- 14) dla zabudowy przemysłowej wymagającej dostaw towarów, lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju, poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 13;
- 15) obsługa pojazdami samochodowymi z terenu **1KD-L**;
- 16) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone w planie, na następujących zasadach:
 - a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - b) minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi: 6,0 m,
 - c) wyznaczenie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - d) wyznaczenie, w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi, placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m.

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

§ 13. Na terenach zieleni urządzonej i wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZP/WS**, **2ZP/WS**, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień, rowów i wód powierzchniowych;
- 2) w przypadku nowych nasadzeń, wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
- 3) wykorzystanie mas ziemnych, pozyskanych podczas procesów budowlanych w granicach planu, do urządzenia terenów zieleni;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń w zakresie sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci;

- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70 % powierzchni terenu;
- 6) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 7) dopuszczenie zachowania, przebudowy i lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 8) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 9) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji;
- 10) zakaz grodzenia terenu **2ZP/WS**, z wyjątkiem budowli i urządzeń w zakresie sportu i rekreacji.

§ 14. Na terenie lasu, oznaczonym na rysunku symbolem **ZL**, ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem przypadków wynikających z prowadzenia gospodarki leśnej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, w tym służących rekreacji lub utrzymaniu porządku;
- 5) obsługa pojazdami samochodowymi z terenu **9KDW** – wyłącznie dla służb leśnych.

§ 15. Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku symbolami **1E, 2E, 3E, 4E**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznej;
- 2) wysokość budynków nie większa niż 3 m;
- 3) stosowanie dowolnej formy zadaszania;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 % powierzchni działki;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 % powierzchni działki;
- 6) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, miejsc postojowych i sieci infrastruktury technicznej;
- 8) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji.

§ 16. Na terenach infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczonych na rysunku symbolami **1K, 2K**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów i sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych, niż wymienione w pkt 1, sieci infrastruktury technicznej, a także dojazdów i dojazdów;
- 4) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji.

§ 17. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDWx**, ustala się:

- 1) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 2) sytuowanie placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu ulicy: na terenie **4KDW – 8KDW**;
- 3) sytuowanie na terenie **11KDWx** drogi pieszo-rowerowej, o szerokości co najmniej 3,0 m, z dopuszczeniem dojazdu do działek nr 8/7, 8/8, 26/9;
- 4) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 5) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalonych w punktach 1-2, elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 7) podział na działki – zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 18. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-L, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D**, ustala się:

- 1) klasę lokalną dla drogi na terenie **1KD-L**;
- 2) klasę dojazdową dla dróg na terenach **2KD-D – 7KD-D**;
- 3) sytuowanie na terenach dróg publicznych:
 - a) **1KD-L** – jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i obustronnych chodników,
 - b) **2KD-D** – jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i co najmniej jednostronnego chodnika lub pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 6,0 m,
 - c) **3KD-D, 7KD-D** – jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i obustronnych chodników lub pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 6,0 m;
- 4) sytuowanie placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu ulicy: na terenie **4KD-D**;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 6) usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalone w punktach 3-4, elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) podział na działki – zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 19. Na terenach kolei, oznaczonych na rysunku symbolami **1TK, 2TK, 3TK, 4TK**, ustala się:

- 1) lokalizację elementów linii kolejowej Wrocław-Poznań, w powiązaniu z linią kolejową usytuowaną poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 20. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich niewystępowanie na obszarze objętym planem.

§ 21. W planie:

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

§ 22. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

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

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub dreno kolektorów, gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych;
- 5) dopuszczenie skanalizowania rowów na terenach komunikacji;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach MN, RU, U/MN, U, P i ich wtórne wykorzystanie do celów bytowo-gospodarczych, z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych tymczasowo do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, przy czym w przypadku projektowania stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki, pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować w poziomie przyziemia, nie niżej niż przyległy poziom terenu, w przypadku stacji wolnostojących typu miejskiego, grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni 40 do 70 m²;
- 11) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii.

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

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

§ 27. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia 0,2648 ha gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, decyzją nr DR.I.7151.47.2011 Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 19 czerwca 2012 r.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Waldemar Waligórski

Uzasadnienie

Uchwałą Nr LX/408/10 z dnia 27 maja 2010 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Drużyna, obręb Nowinki, obejmujących obszar usytuowany między ulicą Wierzbową wraz z tą ulicą, torami linii kolejowej E-59 Wrocław – Poznań oraz rowem melioracyjnym.

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

- teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem E2_M na rysunku studium;
- teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczony symbolem E2_G na rysunku studium;
- teren łączników ekologicznych i wód powierzchniowych.

Dla części obszaru objętego niniejszym planem miejscowym, tj. obejmującym obszar działek o nr ewid. 7/4 do 7/34 i część działki o nr ewid. 7/35, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Nowinki, przyjęty Uchwałą Nr XII/93/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 czerwca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 156, poz. 2940). Obowiązujący obecnie plan miejscowy, w związku z art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), utraci moc obowiązującą w związku z wejściem w życie niniejszego planu miejscowego.

Procedura sporządzania projektu planu przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 marca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871 z późn. zm.). W toku wyżej wymienionej procedury planistycznej, Burmistrz Gminy Mosina wystąpił, na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisku (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu najpierw o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko, a następnie o zaopiniowanie sporządzonej prognozy. Ze względu na fakt, iż na terenie objętym projektem planu są usytuowane linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne oraz stacje transformatorowe, Burmistrz Gminy Mosina wystąpił również o opinię do Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego jako organu właściwego w sprawie. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu pismem z dnia 26 kwietnia 2011 r. nr NS-72/1-120(3)11, zaopiniował projekt planu miejscowego bez zastrzeżeń. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem z dnia 11 maja 2011 r. nr WOO-III.410.295.2011.MM, wniósł szereg uwag do projektu planu dotyczących między innymi:

- a) zakwalifikowania terenów wyznaczonych w planie do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- b) wpływu, przebiegającej wzdłuż granic opracowania planu miejscowego, linii kolejowej E-59 Wrocław – Poznań na klimat akustyczny terenów objętych planem miejscowym;
- c) zapobiegania przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska w związku z bliskim położeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy produkcyjnej;
- d) ujednoczenia zapisów dotyczących zagospodarowania oraz oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- e) ujednoczenia zapisów oraz określenia parametrów strefy od linii elektroenergetycznej oraz jej akustycznego wpływu na tereny sąsiednie;
- f) analizy istniejącego stanu wód podziemnych i istniejącego stanu powietrza;
- g) ujednoczenia zapisów dotyczących powierzchni biologicznie czynnej;
- h) przedstawienia rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko;
- i) doprecyzowania zapisów rozdziału pt. „Streszczenie w języku niespecjalistycznym oraz wnioski końcowe”.

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. Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny pismem z dnia 30 maja 2011 r. nr DN-NS.9027.1.48-2011, zaopiniował przedmiotowy projekt planu miejscowego w zakresie higieny radiacyjnej.

Ze sporządzonej i uzupełnionej prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja postanowień planu miejscowego spowodować może oddziaływanie na środowisko pozytywne, takie jak np. poprawę sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, harmonijny i uporządkowany rozwój wsi, nasadzenia w strefach zabudowy, jak i negatywne, takie jak np. degradacja powierzchni ziemi czy utwardzenie terenu. Analiza zebranego materiału dowiodła, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się w sposób znaczący do degradacji środowiska przyrodniczego i nie spowoduje spadku różnorodności biologicznej w tym regionie. Generalnie przyjęte w planie rozwiązania powinny w sposób dostateczny chronić najcenniejsze elementy środowiska przyrodniczego obszaru będącego w zasięgu ewentualnego oddziaływania. Przyjęte w planie rozwiązania umożliwią osiągnięcie ładu przestrzennego i zrównoważony rozwój, odpowiadający określonym kryteriom funkcjonalnym, przyrodniczym, społecznym, gospodarczym, technicznym i estetycznym.

Wymaga również zaznaczenia, iż Starosta Poznański decyzją nr GK.G.7430I-85/11 z dnia 5 stycznia 2012 r., utworzył w operacie ewidencji gruntów i budynków jednostki ewidencyjnej Mosina, z części obrębu ewidencyjnego Nowinki, nowy obręb ewidencyjny Drużyna. Celem było uporządkowanie i ujednoczenie ewidencji miejscowości, ulic i adresów. Z tego też względu obszar objęty planem miejscowym, obejmujący część wsi Drużyna, pierwotnie położony był w granicach obrębu ewidencyjnego Nowinki, a po wydaniu przez Starostę Poznańskiego wyżej wymienionej decyzji, w granicach nowego obrębu Drużyna.

W toku procedury planistycznej, Marszałek Województwa Wielkopolskiego decyzją nr DR.I.7151.47.2011 z dnia 19 czerwca 2012 r., wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne 0,2648 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, położonych na działce o nr ewid. 26/5, obręb Drużyna.

Projekt planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w następujących terminach:

- 1) od dnia 25 lipca 2012 r. do dnia 17 sierpnia 2012 r., z dyskusją publiczną w dniu 30 lipca 2012 r. oraz terminem składania uwag do dnia 3 września 2012 r.;
- 2) od dnia 21 listopada 2012 r. do dnia 13 grudnia 2012 r., z dyskusją publiczną w dniu 3 grudnia 2012 r. oraz terminem składania uwag do dnia 31 grudnia 2012 r.

Podstawą drugiego wyłożenia było wskazanie Rady Miejskiej w Mosinie, aby doprecyzować zapisy dotyczące możliwości prowadzenia działalności rolniczej na terenie oznaczonym w obecnym projekcie symbolem RU i usunąć szpaler drzew wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej. Lista wszystkich nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Teren objęty niniejszym planem obejmuje powierzchnię około 31,7 ha. Obecny plan wyznacza przede wszystkim tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (około 13,9 ha – około 43,8 % powierzchni planu), tereny pod zabudowę usługową i usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (około 2,1 ha – około 6,5 % powierzchni planu) oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (około 6,4 ha – około 20 % powierzchni planu). Drogi zarówno wewnętrzne, jak i publiczne, zajmują powierzchnię około 4,2 ha, tj. około 13,1 % powierzchni planu. Na przedmiotowym obszarze nie ma nieruchomości gminnych, które Gmina mogłaby sprzedać. Niewątpliwie konieczny będzie wykup nieruchomości pod drogi publiczne i jednocześnie ich urządzenie. Jednakże ze względu na lokalizację na obszarze planu terenów działalności gospodarczej oraz usług, w dłuższej perspektywie czasu dochody wynikające z opłat i podatków przewyższą wydatki związane z wykupieniem oraz urządzeniem dróg publicznych.

Obszar objęty planem miejscowym usytuowany jest pomiędzy ulicą Wierzbową w Drużynie, torami linii kolejowej E-59 Wrocław – Poznań oraz rowem melioracyjnym. Przedmiotowy plan miejscowy wyznacza tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;

- obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- tereny lasów, zieleni urządzonej i wód powierzchniowych.

Tym samym plan miejscowy poprzez wyznaczenie układu komunikacyjnego obejmującego, zarówno drogi publiczne, jak i drogi wewnętrzne, wyznaczenie zasad rozbudowy systemu infrastruktury technicznej, umożliwia racjonalne zagospodarowanie tego terenu, wyznaczając tereny o różnych funkcjach. Wyznaczony układ komunikacyjny umożliwia między innymi racjonalną obsługę komunikacyjną części działek położonych przy ul. Krótkiej, poprzez poszerzenie jej szerokości kosztem sąsiadującego terenu leśnego. Podkreślenia wymaga, że funkcje najbardziej uciążliwe, takie jak produkcja, składy, magazyny oraz usługi, będą zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej uciążliwości liniowej, jaką jest linia kolejowa. Zastosowano przy tym takie rozwiązanie, że nowo wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej oddzielone są od terenów produkcji, składów i magazynów, terenami mieszanymi, tj. terenami usługowymi oraz usługowymi z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Dodatkowo, poszczególne funkcje oddzielono od siebie ciągami komunikacyjnymi, wzdłuż, których wprowadzono szpalery lub rzędy drzew. Podkreślenia wymaga, iż droga równoległa do linii kolejowej, a oddzielająca tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów od pozostałych terenów, będzie wchodziła w skład drogi łączącej drogę powiatową nr 2469P Dymaczewo – Drużyna z drogą powiatową nr 3911P Głuchowo – Pecna, jako alternatywa do drogi powiatowej 2465P Mosina – Czempin. Jak zatem wynika z powyższego, przyjęte rozwiązania umożliwiają racjonalne i jednocześnie zróżnicowane, tj. najkorzystniejsze z punktu widzenia istniejących uwarunkowań, zagospodarowanie obszaru objętego planem miejscowym.

PRZEWODNICZĄCY RĄDY

Waldemar Waligórski