



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 maja 2017 r.

Poz. 3850

UCHWAŁA NR XLVII/529/17 RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE

z dnia 29 marca 2017 r.

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

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

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

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

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, przy czym obie funkcje mogą być lokalizowane w budynku oddzielnie lub łącznie;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30 % i nie większej niż 50 % powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 5) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70 % powierzchni zabudowy budynku;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej mogą się znajdować budynki lub inne obiekty ustalone w planie;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której musi być usytuowany budynek, minimum w 50 % szerokości elewacji frontowej obiektu;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, zlokalizowane na działce budowlanej, wyznaczone przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności poza granicami działki budowlanej lub lokalu oraz nie są zaliczone do:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) stolarni,
 - c) hurtowni i magazynów, o powierzchni użytkowej większej niż 100,0 m²,
 - d) składów lub magazynów: artykułów, materiałów i części, w szczególności materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych, w tym punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - e) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym, garaży na pojazdy ciężarowe,
 - f) stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu;
- 11) zespole budynków w zabudowie szeregowej – należy przez to rozumieć ciąg budynków przylegających do siebie wzdłuż bocznych ścian;
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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

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

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

- 1) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 2) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- 3) zasięg otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;

- 4) obszar osuwania się mas ziemnych Os11;
- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

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

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

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

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

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

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - f,
 - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, mogą być sytuowane, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy,
 - balkony, zadaszenia i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku;
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - d) w przypadku rozbudowy budynków istniejących, zlokalizowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy lub odsuniętych w stosunku do tej linii, należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,

- e) dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnikowych, dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - f) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
 - 3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4,0 m i długości nie większej niż 6,5 m, w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zespole zabudowy szeregowej na terenie MN/ZP oraz budynków bliźniaczych na terenach: MN, 1MN/U i 2MN/U, bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
 - 4) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tych odległości w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dla dachów stromych – realizacja dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połączeń dachu od 30 do 45°, krytych dachówką, blachą lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwonym, czarnym lub szarym, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
 - 6) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, wzbogacone zielenią, z zastrzeżeniem § 6 pkt 10;
 - 7) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - b) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 8) stosowanie oświetlenia zewnętrznego budynków i terenów, które nie powoduje zanieczyszczenia sztucznym światłem, tj.: łuny świetlnej na niebie, zakłóceń świetlnych lub efektów olśnienia.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem:
 - a) częściowo w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego,
 - b) w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin”, w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w całości w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo;
- 2) w zakresie ochrony gruntu i wód przed zanieczyszczeniem, zakaz budowy nowych obiektów typu: drogi, parkingi, tereny przemysłowe, składowe, myjnie, warsztaty i komisy samochodowe, stacje kontroli pojazdów, bazy transportowe oraz wykorzystania obszarów potencjalnie zanieczyszczonych - bez stosowania:
 - a) szczelnego podłoża uniemożliwiającego przedostawanie się wód opadowych i roztopowych do gruntu,
 - b) szczelnych systemów ujmowania wód opadowych i roztopowych wraz z urządzeniami oczyszczającymi oraz odprowadzania oczyszczonych ścieków do rzeki Warty lub Kanału Mosińskiego;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 4) zapewnienie dostępu do kanału Mosińskiego, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 6) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe, charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN i MN/ZP – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MN/U, 2MN/U, U/ZP – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) 1U i 2U – w przypadku lokalizacji:
 - zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - zabudowy o funkcji oświatowej – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej;
- 9) zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów zabudowy usługowej o symbolu U oraz terenu dróg publicznych o symbolu KD-G i KD-Z, na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
- 10) w zakresie rozwiązań, o których mowa w pkt 9, dopuszcza się: pełne ogrodzenia, zieleni izolacyjną, tworzącą formę „zielonej ściany”, a także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg;
- 11) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych i parkingów w obszarach stanowiących powierzchnie terenu biologicznie czynne oraz na terenach 1ZP i 1 – 4WS/ZP/ZZ.

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

- 1) ochronę konserwatorską dla:
 - a) obszaru położonego w północnej części planu w zasięgu zabytkowego układu urbanistycznego miasta Mosina, objętego strefą ochrony konserwatorskiej,
 - b) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
 - budynek (dom uzdrowiskowy) przy ul. Wawrzyniaka nr 1 (dz. nr ewid. 1664/4),
 - budynek (dom mieszkalny) przy ul. Niezłomnych 3 (dz. 1662/2);
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej:
 - a) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego, w tym: podziału parcelacyjnego, rozplanowania ulic, placów, wewnątrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
 - b) dopuszczenie uzupełnienia zabudowy z dostosowaniem nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły do historycznej kompozycji urbanistycznej, z uwzględnieniem ustalonych w planie linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania, określonych w § 9,
 - c) stosowanie nawierzchni rozbiegających, brukowanych na powierzchniach utwardzonych;
- 3) dla obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) zachowanie historycznej zabudowy, jej konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, w tym:

- zachowanie bryły budynków i kształtu dachów, wystroju architektonicznego elewacji, tj. układu otworów okiennych, symetrii, wnęk okiennych, wystroju szachulcowego, murowanych balkonów i tarasu, detali architektonicznych, tynków,
- zachowanie historycznych podziałów okiennych, wielkości i kształtu otworów okiennych,
- zachowanie lub odtworzenie stolarki drzwiowej,
- zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów z dachówki ceramicznej karpieńki,
- kolorystykę budynków nawiązującą do historycznej kolorystyki;

b) ograniczenie zmian wyglądu bryły i elewacji budynków, w tym zakaz stosowania:

- zewnętrznego ocieplenia z płyt styropianowych, wełny mineralnej i materiałów podobnych na budynkach z szachulcem lub z dekoracją architektoniczną,
- blachy dachówkopodobnej jako pokrycia dachowego;

c) prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewitalizacyjne, mające wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynku, wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

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

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

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

2) zakaz lokalizacji reklam.

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

1) ustala się lokalizację:

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

2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:

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

3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

5) ustala się wysokość:

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

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

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

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

1) ustala się lokalizację:

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

2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:

- a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) 1 kondygnacji podziemnej,
- c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
- d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się lokalizacji garaży w kondygnacji podziemnej;

4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnię zabudowy do 25 % powierzchni działki budowlanej,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,1 do 0,6,
- c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60 % działki budowlanej;

5) ustala się dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 42° do 45°;

6) ustala się wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,0 m;

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

8) ustala się:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 360,0 m², z dopuszczeniem mniejszych działek wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości,
- b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 8,0 m.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami 1MN/U i 2MN/U, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
- b) zabudowy wolnostojącej, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej,

- c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż $60,0 \text{ m}^2$, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym:
 - w parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w budynku mieszkalno-usługowym,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni nie większej niż $25,0 \text{ m}^2$,
 - e) szyldów o powierzchni nie większej niż $1,0 \text{ m}^2$ na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej $300,0 \text{ m}^2$,
 - b) lokalu usługowego w kondygnacji podziemnej;
- 4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnię zabudowy do 35 % powierzchni działki budowlanej, lecz nie więcej niż $350,0 \text{ m}^2$,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,1 do 1,05,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40 % działki budowlanej;
- 5) ustala się dachy płaskie, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów stromych dla rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków z dachem stromym;
- 6) ustala się wysokość:
- a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 8,0 m dla dachów płaskich oraz nie więcej niż 9,0 m dla dachów stromych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
 - c) wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 7) dopuszcza się wyniesienie podpiwniczenia do wysokości 1,0 m ponad istniejący poziom terenu;
- 8) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż $800,0 \text{ m}^2$, z dopuszczeniem mniejszych działek wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości.
4. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **1U**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się lokalizację:
- a) usług nieuciążliwych w istniejącym budynku wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, z dopuszczeniem jego rozbudowy,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) usług publicznych: administracyjnych, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
 - b) mieszkania służbowego na nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego, o powierzchni zabudowy nie większej niż $60,0 \text{ m}^2$,

- d) 1 kondygnacji podziemnej,
 - e) sztyldów o powierzchni nie większej niż $3,0 \text{ m}^2$ na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnię zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,8 do 1,7,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25 % działki budowlanej;
- 4) ustala się następujący sposób kształtowania budynków:
- a) zachowanie układu dachu stromego łamanego dwu i wielospadowego oraz kąta nachylenia połąci od 35° do 60° w istniejącym zabytkowym budynku oraz przy rozbudowie,
 - b) dla parterowej rozbudowy dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 5) ustala się wysokość budynku do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15,0 m do kalenicy dachu, z zachowaniem istniejącej wieży jako dominanty przestrzennej;
- 6) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż $700,0 \text{ m}^2$, z dopuszczeniem mniejszych działek wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości.

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

- 1) ustala się lokalizację:
- a) budynków lub budowli usługowych wolnostojących na każdej działce budowlanej,
 - b) usług nieuciążliwych, w tym również w istniejącym budynku wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, z dopuszczeniem jego rozbudowy,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż $60,0 \text{ m}^2$, przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - b) wydzielonych lokali mieszkalnych obejmujących nie więcej niż 40 % powierzchni całkowitej budynku,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) sztyldów o powierzchni nie większej niż $3,0 \text{ m}^2$ na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej $300,0 \text{ m}^2$;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 5) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnię zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,1 do 1,2,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25 % działki budowlanej;
- 6) ustala się następujący sposób kształtowania budynków:
- a) budynki należy projektować jako parterowe lub piętrowe z poddaszem użytkowym w dachu stromym, zgodnie z § 5 pkt 5, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków parterowych bez poddasza użytkowego, z dachem płaskim;

7) ustala się wysokość:

- a) budynków usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m,
- b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m;

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

9) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200,0 m², z dopuszczeniem mniejszych działek wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości.

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

1) ustala się zachowanie istniejącego budynku usług weterynarii z wbudowanym mieszkaniem słuźbowym, z dopuszczeniem remontu, przebudowy i odbudowy;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń budowlanych,
- b) 1 kondygnacji podziemnej,
- c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
- d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnię zabudowy do 14 % powierzchni działki budowlanej,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,1 do 0,3,
- c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60 % działki budowlanej;

4) ustala się dachy strome z dachem dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°;

5) ustala się wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,0 m;

6) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1400,0 m², z dopuszczeniem mniejszych działek wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości.

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

1) ustala się lokalizację nasadzeń zieleni wielopiętrowej, zróżnicowanej gatunkowo, o charakterze ogólnodostępnej zieleni parkowej;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budowli takich jak pomniki, fontanny,
- b) obiektów małej architektury,
- c) placów zabaw,
- d) ciągów pieszych lub rowerowych albo pieszo-jezdnych,
- e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70 % działki budowlanej;

4) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych na terenie 1ZP.

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

1) ustala się zachowanie:

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

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

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

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

- 1) ustala się:
- a) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) ścieżek rowerowych,
 - b) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
 - c) zieleni przydrożnej;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.

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

- 1) ustala się:

- a) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach 1KD-D/ZZ i 5KD-D/ZZ lokalizację mostu drogowego nad kanałem Mosińskim w ciągu przyległych ulic: Łaziennej i Niezłomnych,
 - c) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) ścieżek rowerowych,
 - b) zieleni przydrożnej,
 - c) miejsc parkingowych.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni przydrożnej;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację infrastruktury drogowej dla ruchu pieszych lub rowerów, w przy czym na terenie 1KDx/ZZ lokalizację kładki pieszo-rowerowej nad kanałem Mosińskim,
 - b) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni przydrożnej,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) budowli takich jak pomniki, fontanny.

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

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) parkingu oraz infrastruktury drogowej,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40 % działki budowlanej.

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

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności przepompowni ścieków;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0 %;
- 3) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;
- 4) powierzchnię zabudowy do 50 %;

- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0 do 0,5;
- 6) dachy płaskie.

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

- 1) zasięg obszaru osuwania się mas ziemnych Os11, położonego na terenie MN/ZP i 1ZP, zgodnie z rysunkiem planu, w którym obowiązuje:
 - a) nakaz ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
 - b) ograniczenie dokonywanych prac ziemnych, w tym zakaz wykonywania robót ziemnych mogących spowodować podcięcie stoku,
 - c) ochronę istniejącej zieleni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nasadzeń stabilizujących oraz obiektów budowlanych dla zabezpieczenia osuwiska;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: 1WS/ZP/ZZ, 2WS/ZP/ZZ, 3WS/ZP/ZZ, 4WS/ZP/ZZ, KD-G/WS/ZP/ZZ, 1KD-D/ZZ, 5KD-D/ZZ, KDS/ZZ i 1KDx/ZZ, zgodnie z rysunkiem planu wskazuje się:
 - a) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - b) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: 1WS/ZP/ZZ, 2WS/ZP/ZZ, 3WS/ZP/ZZ, 4WS/ZP/ZZ, KD-G/WS/ZP/ZZ, 1KD-D/ZZ, 5KD-D/ZZ, KDS/ZZ, 1KDx/ZZ, MN/ZP, 2KDx, KDP/ZP, 1ZP, zgodnie z rysunkiem planu wskazuje się zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- 5) na obszarach, o których mowa w pkt 3, obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:
 - a) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych,
 - b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

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

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

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

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

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

- 1) następujące klasy dróg publicznych:
 - a) drogę klasy głównej, oznaczoną symbolem KD-G, KD-G/WS/ZP/ZZ,
 - b) drogę klasy zbiorczej, oznaczoną symbolem KD-Z,
 - c) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem 1KD-D/ZZ, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D/ZZ;
 - 2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym, w szczególności poprzez drogi klasy głównej i zbiorczej;
 - 3) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) MN - z drogi 3KD-D (ul. Kanałowej),
 - b) 1MN/U z drogi 3KD-D (ul. Kanałowej), ul. Łaziennej (poza planem) i drogi KD-G (ul. Mostowej),
 - c) 2MN/U z dróg 4KD-D (ul. Rzecznej), KD-G (ul. Mostowej) i KD-Z (ul. Wawrzyniaka),
 - d) 1U z dróg KD-Z (ul. Wawrzyniaka) i 4KD-D (ul. Rzecznej), z zakazem lokalizacji nowych zjazdów z drogi KD-Z,
 - e) 2U z dróg KD-Z (ul. Wawrzyniaka) i 4KD-D (ul. Rzecznej), przy czym:
 - zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów z drogi KD-Z,
 - dopuszcza się dojazd do działki nr 1661/5 z drogi 4KD-D przez teren 2ZP,
 - dopuszcza się obsługę pieszych i rowerzystów z drogi 5KD-D/ZZ (ul. Niezłomnych),
 - f) MN/ZP z drogi 2KD-D (ul. Łaziennej - częściowo poza planem),
 - g) U/ZP z drogi 3KD-D (ul. Kanałowej),
 - h) 1ZP z drogi 3KD-D (ul. Kanałowej),
 - i) 2ZP z drogi 4KD-D (ul. Rzecznej);
 - 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi, dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdżać i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wydzielonych dróg wewnętrznych, przy czym ustala się:
 - zachowanie szerokości nie mniejszej niż 8,0 m,
 - kształtowanie dróg jako przelotowych lub w przypadku projektowania drogi nieprzelotowej, zakończenie drogi placem do zawracania pojazdów o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,
 - projektowanie ścież narożnych nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - odległość zabudowy od granicy pasa drogi nie mniejszą niż 6,0 m.
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
- 1) w obrębie poszczególnych terenów zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,

- b) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych;
- 2) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych;
- 3) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych;
- 4) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

3. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:

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

4. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji bezodpływowych zbiorników na ścieki komunalne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

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

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

7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV, z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW;
- 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej w wykonaniu podziemnym, kablowym;

- 3) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolnostojących;
- 4) dla lokalizacji stacji małogabarytowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 40,0 m²,
 - b) wysokość obiektów budowlanych do 3,5 m;
- 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 6) dopuszczenie wykonania oświetlenia ulicznego w pasach drogowych.

8. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

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

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

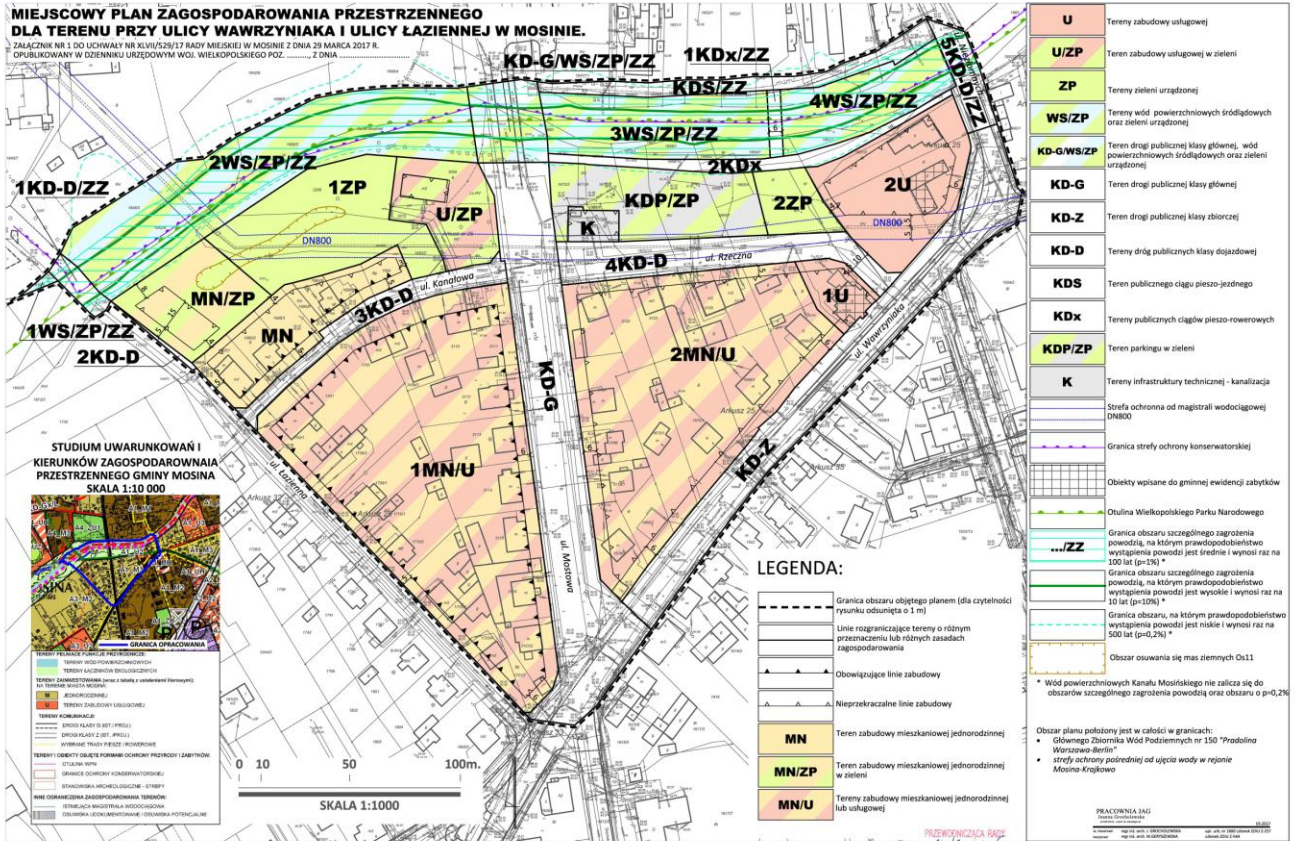
§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Mosinie
(-) Małgorzata Kaptur

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XLVII/529/17
Rady Miejskiej w Mosinie
z dnia 29 marca 2017 r.
Załącznik1.jpg



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

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

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

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Filip Koczorowski Kancelaria Urbanistyczna Ul. Tęczowa 8 60-275 Poznań repr. przez r. p. Macieja Kapczuka	1. Ustalona w planie maksymalna powierzchnia zabudowy wynosząca 35 % jest zbyt duża. Na terenie ograniczonym ulicami Rzeczną, Mostową i Wawrzyniaka występują działki o bardzo zróżnicowanej powierzchni. Począwszy od ok. 495 m ² (...), czy też działka nr 1670/3 o powierzchni 1409 m ² . W rezultacie w wyniku takiego zróżnicowania wielkości działek, w przypadku zabudowy np. działki nr 1670/3, projekt planu pozwala na realizację zabudowy o powierzchni maksymalnie 493,5 m ² (na każdej kondygnacji). Uważam, że tej wielkości budynki nie powinny być dopuszczone na wskazanym obszarze. Ponadto zwracam uwagę, że plan określa jedynie minimalną powierzchnię działki (800 m ²), nie ma natomiast ograniczenia maksymalnej wielkości powierzchni działki budowlanej. Przy wskaźniku powierzchni zabudowy wynoszącym maksymalnie 35 % powierzchni działki, rzeczywista powierzchnia zabudowy może przekroczyć nawet 500 m ² (wystarczy, że teren objęty ewentualnym		2MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	1.X	1.X	1. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Wprowadza się zmianę zapisów planu w zakresie: <ul style="list-style-type: none"> • ograniczenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 35 %, lecz nie więcej niż 390 m², • ograniczenia powierzchni sprzedaży do 300 m², • ograniczenia powierzchni lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym do 50 % powierzchni całkowitej budynku. W dalszym toku procedury planistycznej wskaźnik powierzchni zabudowy zmniejszono do 35 %, lecz nie więcej niż 350 m ² . Wprowadzone zapisy nie uwzględniają w pełni zgłoszonych uwag.

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

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
		<p>ruch kołowy, dojdzie do zwiększenia ilości pojazdów na samej ulicy Wawrzyniaka, na której już dziś występują w godzinach szczytu problemy ze swobodnym przepływem pojazdów.</p> <p>2. Składam uwagę dotyczącą zbyt małego wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.</p> <p>W paragrafie 13, ust. 2 pkt 2 ppkt. a i b projektu wskazano minimalny wskaźnik miejsc parkingowych i ustalono:</p> <p>a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny, b) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych.</p> <p>Wskazane wartości są zbyt małe i nie przystające do szerokiego wachlarza możliwości inwestycyjnych, które dopuszcza projekt planu. Określenie jednego wskaźnika miejsc parkingowych dla usług (usług rozumianych w sposób dowolny, w tym z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) powoduje, że pojazdy będą parkować wzdłuż ulicy Wawrzyniaka, totalnie paraliżując ruch. Zwracam uwagę, że ulica Wawrzyniaka jest drogą powiatową, a więc generuje niemały ruch, a samochody tam się zatrzymujące (które nie mieściłyby się na działce), stwarzałyby zagrożenie dla ruchu. Proszę o rozbicie wskaźnika minimalnej liczby miejsc parkingowych w zależności od rodzaju usługi, ustalając ten minimalny wskaźnik np. w ten sposób:</p> <p>- na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur: 35 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; - na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę</p>			2.X	2.X	<p>2. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Nie przewiduje się zmiany normatywu parkingowego określonego w projekcie planu. Funkcja usługowa na terenie 2MN/U stanowi uzupełnienie funkcji mieszkalnej. Po wprowadzeniu skorygowanych ustaleń planu, w tym ograniczeń dla lokalizacji funkcji usługowej (jak wyjaśniono w pkt 1 uwagi), proponowane w uwadze rozbudowanie ustaleń dotyczących normatywu parkingowego uważa się za zbędne. W projekcie planu uwzględniono uwagę w zakresie ograniczenia powierzchni użytkowej handlu do 300 m², a nie jak wnioskowano do 350 m². Tym samym ustalenia dla terenu 1MN/U i 2MN/U będą spójne z powierzchnią handlową dopuszczoną w planie na terenie 2U. Bardziej szczegółowe ograniczenie rodzaju dopuszczonych usług uważa się za niezasadne, wobec konieczności spełnienia przez te usługi wymogów, o których mowa w § 2 pkt 10 uchwały (zacytowanych w treści uwagi). Wprowadzone zapisy nie uwzględniają w pełni zgłoszonych uwag.</p>

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

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

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

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
		np. ustalając, że w budynku mieszkalno-usługowym można wydzielić nie więcej niż 2 lokale mieszkalne, a ich powierzchnia użytkowa nie może być mniejsza niż 60 % powierzchni użytkowej budynku oraz, że w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego którego powierzchnia może wynieść maksymalnie 40 % powierzchni użytkowej budynku.					
2.	Mariusz Skrobiszewski Krosno, ul. Nadleśna 6 62-050 Mosina	Jako właściciel nieruchomości znajdującej się w projekcie planu w obszarach oznaczonych: MN/ZP, 1ZP, 2 KD-D, wnoszę o zmianę zapisów projektu planu w zakresie zgodności z wydaną w dniu 27 lipca 2005 r. decyzją o warunkach zabudowy (l.dz. PP.MS.73340-49/05). Obecne zapisy projektu planu nie uwzględniają między innymi następujących zapisów decyzji: 1. dopuszczenia realizacji drugiego szeregu budynków w głębi działki, 2. wskaźników zabudowy w tym: powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej zapewniających możliwość realizacji drugiego szeregu zabudowy. Zwracam też uwagę na niezgodność dotyczącą formy budynków: projekt planu nakazuje realizację dachów płaskich a decyzja o warunkach zabudowy, opracowana na podstawie analizy urbanistycznej, nakazuje realizację „dachów dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych 42°-45°”. Kolejna niezgodność dotyczy zasad lokalizacji miejsc postojowych: projekt planu wskazuje na konieczność zapewnienia 2 miejsc parkingowych na lokal mieszkalny, a decyzja o warunkach zabudowy wskazuje na konieczność zapewnienia co najmniej jednego miejsca parkingowego na każdy segment planowanego budynku szeregowego. W związku z wyznaczeniem na obszarze mojej nieruchomości terenu pod drogę	działka nr ewid. 3196	MN/ZP - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni 1ZP - teren zieleni urządzonej 2KD-D - teren dróg publicznych klasy dojazdowej	X	X	Wydana w 2005 r. decyzja nie ustala przeznaczenia terenu, lecz określa warunki jego zabudowy. Od czasu wydania decyzji zmienił się stan prawny nieruchomości. Ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, uchwalonego Uchwałą Nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r., przewidują na tym terenie jako kierunek zagospodarowania tereny łączników ekologicznych, a dodatkowo w dniu 23.11.2012 r. opracowano kartę rejestracyjną osuwiska oznaczonego symbolem 30-21-105-4-Os11. Wymienione fakty wpływają na kształt projektu planu miejscowego, który należy opracować w sposób nie naruszający ustaleń studium (art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz z uwzględnieniem granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych (zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W nawiązaniu do ustaleń studium, dla działki nr 3196 przewiduje się przeznaczenie pod teren 1ZP 0,2126 ha, pod 2KD-D 0,0060 ha, a pod teren MN/ZP 0,2038 ha, przy czym w granicach terenu MN/ZP przewiduje się utrzymanie minimum

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
		<p>dojazdowa, oznaczonego 2 KD-D, przesunięto w głąb działki linię zabudowy, zmniejszając obszar potencjalnej zabudowy. Wnioskuje o zmianę zapisów projektu planu w tych punktach.</p> <p>Na terenie, którego dotyczy niniejsza uwaga, na rysunku planu zaznaczono obszar osuwania się mas ziemnych Os 11. Według karty rejestracyjnej osuwiska z 2012 roku, sporządzonej przez uprawnionych geologów firmy Hydroconsult sp. z o.o. Poznań, ul. Smardzewska 15, osuwisko powstało przed 1971 rokiem i jest ono nieaktywne. W karcie znajduje się też informacja, że zakres prac przy opisywaniu osuwiska nie przewidywał wykonania wierceń w celu rozpoznania budowy geologicznej. Na moje zlecenie Geoprojekt - Poznań Przedsiębiorstwo Geotechniczne i Geologiczne s. c. wykonało dokumentację badań podłoża gruntowego, które nie potwierdziło istnienia osuwiska opisanego w wyżej wymienionej karcie. Obecnie trwa opracowanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej. Wykonane dodatkowe odwierty nie wskazują na istnienie osuwiska zarówno obecnie, jak i w przeszłości. W związku z powyższym rezygnacja z drugiego szeregu zabudowy na podstawie niepotwierdzonych danych jest nieuzasadniona. Ograniczenie zabudowy w planie miejscowym w stosunku do wydanej, obowiązującej i prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy, skutkuje zmniejszeniem wartości mojej nieruchomości i może rodzić roszczenia odszkodowawcze.</p>					<p>60 % powierzchni terenu biologicznie czynnej. Zapisy planu przewidują zatem utrzymanie charakteru łącznika ekologicznego z dominującym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu jako przyrodniczej obudowy kanału Mosińskiego. Również wprowadzenie obowiązku uwzględnienia w ustaleniach planu granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, spowodowało konieczność wycofania możliwości zabudowy drugiego szeregu budynków mieszkalnych na przedmiotowej działce względem wydanej decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Uwzględnia się uwagę w zakresie zasad kształtowania połaci dachu zgodnie z treścią pisma, tj. o kącie nachyleni połaci dachowych 42°-45°.</p> <p>Nie przewiduje się zmiany normatywu parkingowego z uwagi na znaczący wzrost liczby pojazdów w społeczeństwie (według bieżących danych GUS) oraz określony w studium minimalny normatyw parkingowy - 2 miejsca parkingowe na dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Wprowadzone zapisy nie uwzględniają w pełni zgłoszonych uwag.</p>
3.	Towarzystwo Boskiego Zbawiciela Dom zakonny w Krakowie ul. Św. Jacka 16 30-364 Kraków	<p>Wnoszę o korektę zapisów tekstu projektu planu oraz korektę załącznika graficznego.</p> <p>1. W punkcie 5, podpunkt 1a - budynków lub budowli usługowych, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej jako uzupełniającej, wolnostojących na każdej działce budowlanej.</p>	działka nr ewid. 1662/2	2U - teren zabudowy usługowej	1.X	1.X	1. Uwagę nr 1 uwzględniono w zakresie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w § 9 ust. 5 pkt 2 lit. b w postaci wydzielonych lokali mieszkalnych, obejmujących łącznie nie więcej niż 40 % powierzchni całkowitej budynku. Nie przewiduje się dopuszczenia w planie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej.

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
		<p>2. W punkcie 5, podpunkt 6 a - budynki należy projektować jako dwukondygnacyjne z dachem płaskim lub dodatkowym poddaszem użytkowym.</p> <p>3. Załącznik 1- korekta linii zabudowy na rysunku planu</p>			2.X	2.X	<p>2. Uwagę nr 2 uwzględniono w zakresie ustalenia budynków parterowych lub piętrowych z poddaszem użytkowym w dachu stromym - łącznie nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dachy płaskie dopuszczono jedynie dla budynków parterowych.</p> <p>3. Uwagę uwzględniono w zakresie korekty linii zabudowy, jednakże wyznaczono linię zabudowy w równej odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren ronda na ul. Wawrzyniaka.</p> <p>Wprowadzone zapisy nie uwzględniają w pełni zgłoszonych uwag.</p>
4.	Filip Koczorowski Kancelaria Urbanistyczna Ul. Tęczowa 8 60-275 Poznań repr. przez r. p. Macieję Kapczuka	<p>1. Dotyczy terenu 2MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Wnoszę o ograniczenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy poprzez wskazanie maksymalnej wartości w metrach kwadratowych, tj.: maksymalnie 35 % powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 220 m².</p> <p>2. Dotyczy terenu 2MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Wnoszę o rozbieżność wskaźnika minimalnej liczby miejsc parkingowych w zależności od rodzaju usługi, ustalając ten minimalny wskaźnik np. w ten sposób: - na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur: 35 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; - na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 45 stanowisk postojowych, w tym 6 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; - na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych:</p>		2MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	1.X	1.X	<p>1. Uwaga nr 1 została częściowo uwzględniona. W związku z uwagą wprowadzono ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 35 % powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 350 m², a nie jak wnioskowano 220 m². Wprowadzone zapisy nie uwzględniają w pełni zgłoszonych uwag.</p> <p>2. Nie przewiduje się zmiany normatywu parkingowego określonego w projekcie planu. Ustalony normatyw parkingowy jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina i nie wymaga dalszego uszczegóławiania w planie. Przyjęcie normatywu parkingowego o charakterze uniwersalnym jest korzystne w przypadku ewentualnych zmian sposobu użytkowania poszczególnych lokali usługowych.</p>

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

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
		<p>określa się wysokość budynków mieszkalnych, plan nie wskazuje, że chodzi o budynki mieszkalne jednorodzinne;</p> <p>b) w związku z wprowadzonymi zmianami w Planie, po jego pierwszym wyłożeniu, przed drugim wyłożeniem powinna zostać powtórzona procedura planistyczna przewidziana w art. 17, w szczególności w pkt 6) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>4. Dotyczy rozróżnienia ustaleń obowiązujących i informacyjnych na obszarze objętym projektem planu. Projekt planu w tekście podaje listę oznaczeń graficznych obowiązujących i informacyjnych. W wykazie oznaczeń graficznych obowiązujących brakuje informacji, czy to, że na rysunku planu wskazano, że cały obszar objęty projektem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, stanowi informację obowiązującą dla ustaleń planu, czy może wyłącznie informacyjną. To samo tyczy się wskazania na rysunku planu tego, że cały obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo i czy ten fakt stanowi ustalenia obowiązujące, czy informacyjne planu.</p>				4.X	<p>organu sporządzającego projekt uwaga dotycząca powtórzenia procedury planistycznej przewidzianej w art. 17 pkt 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z wprowadzonymi zmianami w Planie po jego pierwszym wyłożeniu, jest niezasadna. Zmiany miały charakter drobnych korekt zapisów uchwały, które nie wpływały na zakres dokonanych opinii i uzgodnień.</p> <p>4. W oparciu o uwagę nr 4 zmieniono treść § 3 ust. 3 wskazując, że oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w § 3 ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny. Tym samym zapis w legendzie na rysunku planu wskazuje, że cały obszar objęty projektem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo, a zasięg wyżej wymienionych granic przekracza zakres opracowania planu. W odniesieniu do tych granic mają zastosowanie ustalenia uchwały (§ 6 ust. 1), które wskazują na obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu położenia obszaru w granicach obowiązywania przepisów odrębnych.</p>
5.	Mariusz Skrobiszewski Krosno ul. Nadleśna 6 62-050 Mosina	Jako właściciel nieruchomości znajdującej się w projekcie planu w obszarach oznaczonych: MN/ZP, 1ZP, 2 KD-D, wnoszę o zmianę zapisów projektu planu w zakresie zgodności z wydaną w dniu 27 lipca 2005 r. decyzją o warunkach zabudowy (L.dz. PP.MS.73340-49/05). Obecne zapisy	działka nr ewid. 3196, Mosina	MN/ZP - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni 1ZP - teren zieleni urządzonej		X	Wydana w 2005 r. decyzja nie ustala przeznaczenia terenu, lecz określa warunki jego zabudowy. Od czasu wydania decyzji zmienił się stan prawny nieruchomości. Ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, uchwalonego Uchwałą Nr LVI/386/10

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
		<p>projektu planu nie uwzględniają między innymi następujących zapisów decyzji:</p> <ol style="list-style-type: none"> dopuszczenia realizacji drugiego szeregu budynków w głębi działki, wskaźników zabudowy w tym: powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej zapewniających możliwość realizacji drugiego szeregu zabudowy. <p>Zwracam też uwagę na niezgodność dotyczącą formy budynków: projekt planu nakazuje realizację dachów płaskich, a decyzja o warunkach zabudowy, opracowana na podstawie analizy urbanistycznej, nakazuje realizację „dachów dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych 42°-45°”. Kolejna niezgodność dotyczy zasad lokalizacji miejsc postojowych: projekt planu wskazuje na konieczność zapewnienia 2 miejsc parkingowych na lokal mieszkalny, a decyzja o warunkach zabudowy wskazuje na konieczność zapewnienia co najmniej jednego miejsca parkingowego na każdy segment planowanego budynku szeregowego. W związku z wyznaczeniem na obszarze mojej nieruchomości terenu pod drogę dojazdową, oznaczonego 2 KD-D, przesunięto w głąb działki linię zabudowy, zmniejszając obszar potencjalnej zabudowy. Wnoszę o zmianę zapisów projektu planu w tych punktach.</p> <p>Na terenie, którego dotyczy niniejsza uwaga, na rysunku planu zaznaczono obszar osuwania się mas ziemnych Os 11. Według karty rejestracyjnej osuwiska z 2012 roku, sporządzonej przez uprawnionych geologów firmy Hydroconsult sp. z o.o. Poznań, ul. Smardzewska 15, osuwisko powstało przed 1971 rokiem i jest ono nieaktywne. W karcie znajduje się też informacja, że zakres prac przy opisywaniu osuwiska nie przewidywał wykonania wierceń w celu rozpoznania budowy geologicznej.</p>		2KD-D - teren dróg publicznych klasy dojazdowej			<p>Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r., przewidują na tym terenie jako kierunek zagospodarowania tereny łączników ekologicznych, a dodatkowo w dniu 23.11.2012 r. opracowano kartę rejestracyjną osuwiska oznaczonego symbolem 30-21-105-4-Os11.</p> <p>Wymienione fakty wpływają na kształt projektu planu miejscowego, który należy opracować w sposób nie naruszający ustaleń studium (art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz z uwzględnieniem granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych (zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W nawiązaniu do ustaleń studium, dla działki nr 3196 przewiduje się przeznaczenie pod teren 1ZP 0,2126 ha, pod 2KD-D 0,0060 ha, a pod teren MN/ZP 0,2038 ha, przy czym w granicach terenu MN/ZP przewiduje się utrzymanie minimum 60 % powierzchni terenu biologicznie czynnej. Zapisy planu przewidują zatem utrzymanie charakteru łącznika ekologicznego z dominującym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu jako przyrodniczej obudowy kanału Mosińskiego. Również wprowadzenie obowiązku uwzględnienia w ustaleniach planu granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, spowodowało konieczność wycofania możliwości zabudowy drugiego szeregu budynków mieszkalnych na przedmiotowej działce względem wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto w planie uwzględniono konieczność poszerzenia ul. Łąziennej do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi, a także</p>

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
		Na moje zlecenie Geoprojekt - Poznań Przedsiębiorstwo Geotechniczne i Geologiczne s. c. wykonało dokumentację badań podłoża gruntowego, które nie potwierdziło istnienia osuwiska opisanego w wyżej wymienionej karcie. Obecnie trwa opracowanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej. Wykonane dodatkowe odwierty nie wskazują na istnienie osuwiska zarówno obecnie, jak i w przeszłości. W związku z powyższym rezygnacja z drugiego szeregu zabudowy na podstawie niepotwierdzonych danych jest nieuzasadniona. Ograniczenie zabudowy w planie miejscowym w stosunku do wydanej, obowiązującej i prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy, skutkuje zmniejszeniem wartości mojej nieruchomości i może rodzić roszczenia odszkodowawcze.					ustalenia studium wskazujące minimalny normatyw parkingowy obowiązujący w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie minimum 2 miejsca postojowe na dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Na skutek uwzględnienia uwag po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, w projekcie wprowadzono dla terenu MN/ZP dachy strome o kącie nachylenia potaci dachowych 42°-45°. Tym samym w przedmiotowym zakresie uwaga jest bezprzedmiotowa.
6.	Filip Koczorowski Kancelaria Urbanistyczna Ul. Tęczowa 8 60-275 Poznań repr. przez r. p. Macieja Kapczuka	<p>1. Dotyczy terenu 2MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Wnoszę o ograniczenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy poprzez wskazanie maksymalnej wartości w metrach kwadratowych, tj.: maksymalnie 35 % powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 220 m².</p> <p>2. Dotyczy terenu 2MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Wnoszę o rozbięcie</p>				<p>1.X</p> <p>2.X</p>	<p>1. Uwaga stanowi powielenie uwag z I i II wyłożenia. W związku z wcześniejszymi uwagami wprowadzono w projekcie planu ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 35 % powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 350 m² (po II wyłożeniu, wcześniej po I wyłożeniu było 390 m²). Analiza powierzchni zabudowy terenów o funkcji 2MN/U wykazała duże zróżnicowanie powierzchni zabudowy (0 - 50 %) oraz powierzchni poszczególnych działek (od około 425 m² do 1492 m²). Przyjęte w planie wartości wskaźników zabudowy stwarzają możliwość efektywnego wykorzystania terenu, położonego w śródmieściu miasta Mosina, przy zachowaniu intensywności dostosowanej do przeznaczenia terenu - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.</p> <p>2. Ustalony w planie normatyw parkingowy jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania</p>

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

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

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XLVII/529/17
Rady Miejskiej w Mosinie
z dnia 29 marca 2017 r.**

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

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

§ 1.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

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

§ 2.

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

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