

**Uchwała nr/16
Rady Miejskiej w Mosinie
z dnia 2016 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) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. ,poz. 446), Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:

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

2. Plan obejmuje obszar w centralnej części miasta Mosina, położony pomiędzy ulicami Łazienną, Wawrzyniaka i kanałem Mosińskim, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni ok. 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 wyrysem 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% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) głównych połaciach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej mogą się znajdować budynki lub inne obiekty ustalone w planie;

- 7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której musi być usytuowany budynek, minimum w 50% szerokości elewacji frontowej obiektu;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, zlokalizowane na działce budowlanej, wyznaczone przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska w szczególności poza granicami działki budowlanej lub lokalu oraz nie są zaliczone do:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) stolarni,
 - c) hurtowni i magazynów, o powierzchni użytkowej większej niż 100,0 m²,
 - d) składów lub magazynów: artykułów, materiałów i części, w szczególności materiałów sypkich, części samochodowych i materiałów budowlanych, w tym punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
 - e) usług związanych z transportem ciężarowym lub wymagających obsługi transportem ciężarowym, garaży na pojazdy ciężarowe,
 - f) stacji napraw i obsługi pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu;
- 11) zespole budynków w zabudowie szeregowej - należy przez to rozumieć ciąg budynków przylegających do siebie wzdłuż bocznych ścian.
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia roślinności o zróżnicowanej wysokości, głównie zimozielonej, formowane w pasy.

§ 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. Ustalenia 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 6-11, 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** bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tych odległości w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla dachów stromych – realizacja dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30 do 45° krytych dachówką, blachą lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwonym, czarnym lub szarym, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 6) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, wzbogacone zielenią, z zastrzeżeniem § 6 pkt. 10;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - b) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) stosowanie oświetlenia zewnętrznego budynków i terenów, które nie powoduje zanieczyszczenia sztucznym światłem, tj.: łuny świetlnej na niebie, zakłóceń świetlnych lub efektów olśnienia.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem:
 - a) częściowo w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego,
 - b) w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) w całości w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo;
- 2) w zakresie ochrony gruntu i wód przed zanieczyszczeniem zakaz budowy nowych obiektów typu: drogi, parkingi, tereny przemysłowe, składowe, myjnie, warsztaty i 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 – 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, zielenią 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 czynną 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. Niezlomnych 3 (dz. 1662/2);
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej:
 - a) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego w tym: podziału parcelacyjnego, rozplanowania ulic, placów, wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,

- b) dopuszczenie uzupełnienia zabudowy z dostosowaniem nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły do historycznej kompozycji urbanistycznej, z uwzględnieniem ustalonych w planie linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania, określonych w §9
 - c) stosowanie nawierzchni rozbielanych, 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, wnętrza okiennych, wystroju szachulcowego, murowanych balkonów i tarasu, detali architektonicznych, tynków,
 - zachowanie historycznych podziałów okiennych, wielkości i kształtu otworów okiennych,
 - zachowanie lub odtworzenie stolarki drzwiowej,
 - zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów z dachówki ceramicznej karpiówki,
 - kolorystykę budynków nawiązującą do historycznej kolorystyki,
 - b) ograniczenie zmian wyglądu bryły i elewacji budynków, w tym zakaz stosowania:
 - zewnętrznego ocieplenia z płyt styropianowych, wełny mineralnej i materiałów podobnych na budynkach z szachulcem lub z dekoracją architektoniczną,
 - blachy dachówkopodobnej jako pokrycia dachowego,
 - c) prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewaloryzacyjne mające wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynku wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

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

- 1) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury, w szczególności służących do nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku;
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) szyldów;
- 2) zakaz lokalizacji reklam.

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

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolnostojącej, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni nie większej niż 25 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 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 jeden budynek mieszkalny 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 płaskie;
 - 6) ustala się wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 8,0 m;
 - 7) dopuszcza się wyniesienie podpiwniczenia do wysokości 1 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 mniejsza 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 albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolnostojącej, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej,
 - c) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym:
 - w parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w budynku mieszkalno-usługowym,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni nie większej niż 25 m²,
 - e) sztyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - b) lokalu usługowego w kondygnacji podziemnej;
 - 4) 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;
 - 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 m ponad istniejący poziom terenu;
 - 8) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m², z dopuszczeniem mniejszych działek wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości.

4. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **1U**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się lokalizację:
 - a) usług nieuciążliwych w istniejącym budynku wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, z dopuszczeniem jego rozbudowy;
 - b) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług publicznych: administracyjnych, kultury, zdrowia i opieki społecznej;
 - b) mieszkania służbowego na nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego wolno stojącego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0 m²,
 - d) 1 kondygnacji podziemnej,
 - e) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,8 do 1,7,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
 - 4) ustala się następujący sposób kształtowania budynków:
 - a) zachowanie układu dachu stromego łamanego dwu i wielospadowego oraz kąta nachylenia połaci od 35 do 60° w istniejącym zabytkowym budynku oraz przy rozbudowie;
 - b) dla parterowej rozbudowy dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - 5) ustala się wysokość budynku do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15,0 m do kalenicy dachu, z zachowaniem istniejącej wieży jako dominanty przestrzennej;
 - 6) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 700,0 m², z dopuszczeniem mniejszych działek wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości..
5. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **2U**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się lokalizację:
 - a) budynków lub budowli usługowych wolno stojących na każdej działce budowlanej,
 - b) usług nieuciążliwych, w tym również w istniejącym budynku wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, z dopuszczeniem jego rozbudowy,
 - c) urządzeń budowlanych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0 m², przy czym budynek może być wolno stojący lub przybudowany do innego budynku,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300,0 m²;

- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 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 z poddaszem użytkowym, z dachem 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 dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
 - 8) dopuszcza się wyniesienie podpiwniczenia do wysokości 1 m ponad istniejący poziom terenu;
 - 9) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1200,0 m², z dopuszczeniem mniejszych działek wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości.
6. Na terenie zabudowy usługowej w zieleni, oznaczonym symbolem **U/ZP**, obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku usług weterynarii z wbudowanym mieszkaniem służbowym z dopuszczeniem remontu, przebudowy i odbudowy;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych;
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - e) 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 połąci 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 symbolem **ZP**, 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 1 ZP.
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:
 - b) urządzeń wodnych,
 - c) obiektów małej architektury,
 - e) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - f) 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) współczynnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 6) dachy płaskie.

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

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

- c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

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

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

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

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

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

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

- i) **2ZP** z drogi **4KD-D** (ul. Rzecznej),
- 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi, dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdż i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wydzielonych dróg wewnętrznych, przy czym ustala się:
 - zachowanie szerokości nie mniejszej niż 8,0 m,
 - kształtowanie dróg jako przelotowych lub w przypadku projektowania drogi nieprzelotowej zakończenie drogi placem do zawracania pojazdów o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,
 - projektowanie 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 wolno stojących;
 - 4) dla lokalizacji stacji małogabarytowych:
 - 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 %.

§ 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.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2016
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia 2016r.

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

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

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

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

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

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.). W trakcie w/w procedury Burmistrz Gminy Mosina wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu najpierw o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko, a następnie o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanej prognozy.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu postanowieniem z dnia nr uzgodnił projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny opinią sanitarną z dnia nr zaopiniował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu opinią z dnia nr przedstawił swoje uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na

środowisko. Uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu dotyczyły:
.....

W związku z powyższym zarówno prognoza oddziaływania na środowisko jak i projekt planu miejscowego zostały skorygowane i uzupełnione zgodnie z w/w uwagami oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że większa część terenu jest już zainwestowana zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz zabudową usługową. Na terenie dotychczas niezagospodarowanym występują osuwisko oraz teren zagrożony ruchami masowymi, należące do obszarów osuwania się mas ziemnych Os11. Obszar objęty planem miejscowym położony jest częściowo w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz w całości w strefie pośredniej ujęcia wody Mosina – Krajkowo. W toku analizy stwierdzono, że występująca szata roślinna nie wyróżnia się występowaniem rzadkich, wiekowych czy zagrożonych gatunków drzew i krzewów. Ze względu na znaczny stopień zainwestowania oddziaływanie na różnorodność biologiczną, faunę i florę będzie niewielkie, a zmiany użytkowania terenu zajdą na niewielkim obszarze. W odniesieniu do zanieczyszczenia powietrza istnieje ryzyko zwiększania źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza, przy jednoczesnym zachowaniu standardów jakości powietrza i przy zapisach planu miejscowego zapobiegających pogorszeniu klimatu lokalnego. Zagrożeniem dla wód są nowe źródła ścieków bytowych oraz ścieki z wód opadowych i roztopowych z ewentualnych utwardzonych terenów dojazdów, dróg i innych powierzchni zanieczyszczonych. Jednocześnie plan miejscowy nakłada obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, a także zastosowanie rozwiązań chroniących środowisko oraz wody podziemne i powierzchniowe. Należy również zauważyć, że na etapie sporządzania projektu planu miejscowego rozważane były rozwiązania alternatywne w zakresie przeznaczenie poszczególnych terenów, szczególnie terenów położonych w sąsiedztwie Kanału Mosińskiego oraz lokalizacji ciągów komunikacyjnych.

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

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia do dnia ..., z dyskusją publiczną w dniu oraz możliwością składania uwag do dnia, Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do uchwały.

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

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

Odnoszą się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o łącznej powierzchni ok. 7,4 ha, zlokalizowany w centralnej części miasta Mosina, pomiędzy

ulicami Łazienną, Wawrzyniaka i kanałem Mosińskim. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

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

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, przyjętym uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r. dla obszaru opracowania planu miejscowego wyznaczone zostały kierunki zagospodarowania przestrzennego:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na innych terenach.

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

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

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

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

W „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej uchwałą nr IX/51/11 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 marca 2011 r. zapisano, że obowiązujące na terenie Gminy Mosina miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne. Dodatkowo nie wskazano obszarów do opracowania planów miejscowych i nie odniesiono się do obszaru objętego niniejszym planem. Przystąpienie do opracowania planu nie wynikało z analizy zawartej w ww. uchwale.

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

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

- wzrost podatku od nieruchomości – powierzchni użytkowej budynków;
- wpływ z opłaty adiacenckiej;
- wpływ z podatku od czynności cywilno – prawnych;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Wawrzyniaka i ulicy Łaziennej w Mosinie
Projekt lipiec 2016 r.

- wpływ z opłaty planistycznej;
- wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne (przede wszystkim 2KDx);
- koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej;
- koszty założenia i utrzymania terenów zielonych.

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

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

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

Uwaga. Obszary wykropkowane będą uzupełniane w trakcie trwającej procedury planistycznej