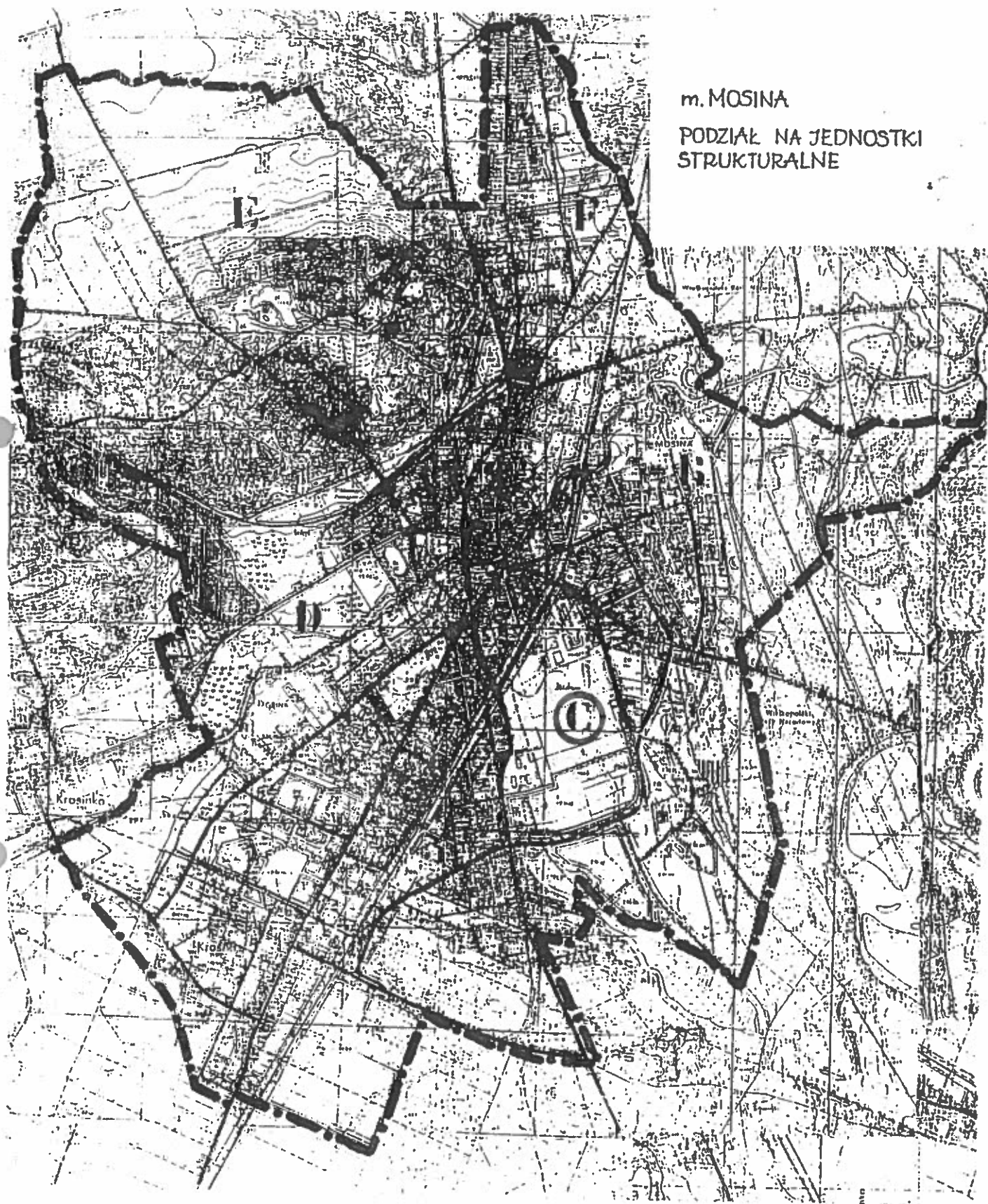


m. MOSINA
PODZIAŁ NA JEDNOSTKI
STRUKTURALNE



3. Jednostka C

położona na terenie ograniczonym:

- ul. Sowiniecką
- południowo-wschodnią granicą miasta
- włączenie płu.-wsch. terenów Krosna do ul. Leśnej
- duktem leśnym
- drogą polną
- torami kolejowymi linii PKP Poznań - Leszno.

3.1. Ludność

w 1991 r. - 1770 mieszkańców wyłącznie w bud. jednorodzinnych
w 2000 r. - 4900 mieszkańców, w tym w bud. wielorodzinnym
1400 mieszkańców, w bud. jednorodzinnym 3500
mieszkańców

3.2. Charakterystyka jednostki i funkcje:

W jednostce zlokalizowane są obecnie największe zakłady przemysłowe i składowe miasta i gminy. Mieszkalnictwo występuje w pasie między ul. Sowiniecką a ul. Żeromskiego. W planie perspekt. obszar jednostki B stanowi rezerwę pod dalszy rozwój aktywizacji gospodarczej oraz pod mieszkalnictwo z usługami. Przemysł, składy i mieszkalnictwo będą funkcjami równorzędnymi.

3.3. Mieszkalnictwo

3.3.1. Zasoby mieszkaniowe	1991 r.	2000 r.
mieszkania	430	1305
izby	1970	5490
m ² pow. użytkowej	35100	108000

3.3.2. Standard

m ² pow. użytk./mieszkańca	20,6	22,0
zab. wielor. osób/1 mieszk.	-	3,5
zab. jednor. osób/działkę	3,3	4

3.3.3. Rezerwy terenowe:

Dla realizacji bud. mieszkaniowego wyznaczono ogółem 35,44 ha terenów brutto, w tym 2,87 ha pod MW dla ok. 400 mieszkań; 32,57 ha pod MN dla ok. 450 działek bud.

3.4. Usługi

3.4.1. Oświata

Zarezerwowano teren o wielkości 3,4 ha z tego dla usług podstawowych ok. 2,2 ha i rezerwa pod ewtl. szkołę ponadpodstawową - ok. 1,2 ha.

Przedszkola - przy przyjęciu wskaźnika 60 % uczestnictwa dla dzieci w wieku 3 - 6 lat i 100 % uczestnictwa do klas "0" należy zrealizować

na terenie wyznaczonym przedszkole 4-oddziałowe dla ok. 100 - 110 dzieci

oraz w części południowej w ramach bud.mieszkaniowego 1 przedszkole 2-oddziałowe dla ok.60 dzieci.

Szkoła podstawowa:

realizacja szkoły podstawowej w ciągu klas 1 - 8 dla 600 - 700 uczniów z 1-oddziałem "0" dla ok.20 dzieci.

Szkoła ponadpodstawowa:

rezerwuje się teren dla szkoły ponadpodstawowej, której realizacja w okresie poperspektywicznym okaże się prawdopodobnie celowa.

3.4.2. Zdrowie

Mieszkańcy korzystać będą z obsługi w gminnym ośrodku zdrowia w jednostce A. Nie wyklucza się realizacji prywatnych gabinetów lekarskich i aptek w ramach budownictwa mieszkaniowego.

3.4.3. Handel, gastronomia, rzemiosło bytowe

- realizacja według ustaleń planów szczegółowych z preferowaniem lokalizacji w rejonie głównych ciągów komunikacyjnych.

3.5. Przemysł, składy, tereny - oferty dla AG

3.5.1. Adaptacja istn.:

- zakładu nr 5 Swarzędzkich Fabryk Mebli; zgodnie z opracowaniem strefy ochronnej i uwzględnieniu urządzeń zapobiegających uciążliwość zakładu mieści się w granicach produkcji
- składnicy drewna
- obiektów i bazy magazynowej Gminnej Sp. "Samopomoc Chłopska".

- 3.5.2. Wyznacza się tereny - oferty pod rozwój składów, nieuciążliwego i nie-wodochłonnego przemysłu oraz wszelkich przedsięwzięć gospodarczych niekolidujących z uwarunkowaniami ochrony środowiska przyrodniczego /WPN, strefa pośrednia o zastrzonych rygorach od ujęcia wody/.
W obrębie terenu AG przy ul. Sremskiej rezerwuje się tereny pod zaplecze komunikacji drogowej - stację benzynową, stację obsługi, postorunek Rejonu Dróg Publicznych. W sąsiedztwie terenów mieszkaniowych pożądane lokalizowanie: banków komercyjnych, obiektów zaplecza turystyki, hoteli itp.
- 3.5.3. Tereny położone w zasięgu 120 m strefy ochrony sanitarnej od linii PKP przeznacza się pod drobny przemysł wzgl. rzemiosło produkcyjno-usługowe przy sukcesywnym zaniku substancji mieszkaniowej.
- 3.6. Wypoczynek
W pld. części rezerwuje się teren pod zespół ogrodów działkowych dla mieszkańców budownictwa wielorodzinnego.
- 3.7. Urządzenia gospodarki komunalnej
- 3.7.1. Na terenie Fabryki Mebli znajduje się ciepłownia, która posiadając warunki rozwojowe zapewnić może uciepłownienie całego miasta.
- 3.7.2. W rejonie ul. Śremskiej proj. lokalizacja przepompownia ścieków. Wielkość działki 50 x 50 m zapewnia strefę ochronną na jej terenie.
- 3.7.3. Lokalizacje stacji redukcyjnych gazu zgodnie z wydanymi wskazaniem oraz rezerwa terenu pod stacje na obszarze rozwojowym.
- 3.8. Ochrona środowiska
- 3.8.1. Teren w zasięgu projektowanego WPN - ustalenia punktu 4.1.2. cz. I tekstu planu
- 3.8.2. Część wschodnia do ul. Sremskiej i terenu oznacz. C 75 L - w zasięgu strefy pośredniej o zastrzonych rygorach od ujęcia wody - obowiązują ustalenia punktu 4.2.2.2. cz. I

- 3.8.3. Część pozostała - zachodnia w zasięgu strefy pośredniej od ujęcia wody - obowiązują ustalenia punktu 4.2.2.3.cz.I
- 3.8.4. Lizjera lasu stanowi nieprzekraczalną dla zabudowy barierę ekologiczną
- 3.8.5. Zachować należy wolne od zabudowy tereny zalesione i dolinne.
- 3.8.6. Strefy ochronne:
- od linii kolejowej Poznań - Leszno - 120 m dla mieszkalnictwa
 - od linii WN 110 kV - 18,0 m od osi słupa
 - od stacji redukcyjnych gazu - punkt 2.2.7.6.2. cz.I tekstu planu
 - od zakładów przemysłowych i przedsięwzięć na terenach AG uciążliwość winna nie przekraczać wyznaczonych terenów
- 3.9. Ustalenia z zakresu komunikacji określone dla całego miasta w punkcie ~~7.2.2-6~~. cz.I tekstu planu
- 3.10. Ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej
- określone w punkcie ~~2-2.7.4~~.cz.I tekstu planu.

Ustalenia szczegółowe dla jednostki C
Oznaczenie terenów od C 1 do C 97

C 1 P/S Teren przemysłu i składów; w części północnej Swarzędzkie F-ki Mebli Z-d Nr 5, posiada operat uciążliwości określający strefę ochrony sanitarnej dla mieszkalnictwa mieszczącą się w obrębie zakładów. W części wschodniej - teren składów zainwestowany.

Teren wolny do zainwestowania ok. 12,0 ha. Na terenie rozwojowym możliwość lokalizacji zakładów nie kolidujących z warunkami dla strefy ochrony sanitarnej o zaostrożonych rygorach dla ujęcia wody. Każdorazowo wydawana lokalizacja wymaga uzgodnienia z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego

Główny parking obsługujący teren w rejonie ul. Gałczyńskiego.

- C 2 EG Lokalizacja stacji redukcyjnej gazu
- C 3 AG Teren aktywizacji gospodarczej o jego wielkości i warunkach realizacji zadecyduje plan realizacji skrzyżowania dwujęz poziomu ul. Śremskiej z torami kolejowymi
- C 4 EG Lokalizacja stacji redukcyjnej gazu
- C 5 ZI Zieleni izolacyjna
- C 6 AG Teren aktywizacji gospodarczej. Warunki zagospodarowania i działalności uwzględniające sąsiedztwo zabudowy mieszkalnej i użyteczności publicznej
- C 7 MN/UR Teren mieszkalnictwa jednorodzinnego z usługami rzemieślniczymi. Obiekty warsztatowe sytuować w sąsiedztwie zakładów przemysłowych. Obowiązek zachowania stref ochronnych dla terenów mieszkalnictwa istniejącego i projektowanego
- C 8 UH Teren usług handlu w obiekcie wolnostojącym
- C 9 EG Lokalizacja stacji redukcyjnej gazu
- C 10 MNp do C 13 MNp - Tereny budownictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem nieuciążliwych miejsc pracy w bud. mieszkalnym bez prawa zabudowy obiektów warsztatowych. Uwarunkowania patrz punkt 2.2.4.3.3.1. cz.I tekstu planu
- C 14 ZL Zieleni leśna - las ochronny
- Uwaga: obszar objęty numeracją od C 14 do C 29 wymaga opracowania miejscowego planu szczegółowego. Realizacja na tym terenie wymaga uprzedniego uregulowania gospodarki wodno-ściekowej oraz doprowadzenia ciepła z ciepłowni zlokalizowanej na terenie oznacz. C 1 P/S
- C 15 UO Teren oświaty. Lokalizacje:
- szkoły podstawowej o ciągu klas 1-3 dla ok. 600 uczniów
 - przedszkola 4 oddziałowego dla ok. 400 dzieci
 - rezerwa terenu pod ew. szkołę ponadpodstawową

- C 16 EG Rezerwa terenu pod stację redukcyjną gazu, jej dokładne usytuowanie określi plan szczegółowy
- C 17 ZI Zieleń izolacyjna od ulicy zbiorczej
- C 18 MN Teren pod mieszkalnictwo wielorodzinne o średniej intensywności, wysokość budynków do 4 kondygnacji - chłonność terenu ok. 400 mieszkań - 1400 mieszkańców
- C 19 MN Teren pod budownictwo jednorodzinne z usługami podstawowymi zlokalizowane przy arteriach - chłonność 36 - 40 działek - ok. 145 mieszkańców
- C 20 ZI Zieleń izolacyjna
- C 21 ROt/m Teren intensywnych upraw z zabudową techniczną i mieszkalną. Adaptacja stanu istniejącego wymagana technologia grzewcza nie powodująca zanieczyszczeń atmosfery
- C 22 MN jak C 19 MN - chłonność terenu ok. 27 działek - 110 mieszkańców
- C 23 ZI Zieleń izolacyjna
- C 24 ZI j.w.
- C 25 MN jak C 19 MN. Liszera lasu stanowi ze względów przyrodniczych nieprzekraczalną linię zainwestowania. Na terenie przewidzieć lokalizację stacji redukcyjnej gazu i stacji transformatorowych. Chłonność terenu ok. 100 działek - 400 mieszkańców.
- C 26 ZL Teren przeznaczony pod zalesienie
- C 27 ZL Zieleń leśna, proponowana do wykorzystania w planie szczegółowym jako park osiedlowy. W płd. części stanowisko archeologiczne o średniej ważności
- C 28 MN jak C 19 MN - chłonność terenu ok. 98 działek - 390 mieszkańców
- C 29 ZI Zieleń izolacyjna od uciążliwości komunikacji
- C 30 EG Rezerwa lokalizacji pod stację redukcyjną gazu. Skonkretyzowane usytuowanie według planu zagospodarowania terenu oznacz. C 31 AG

- C 31 AG Teren aktywizacji gospodarczej. Na terenie rozwojowym możliwość lokalizacji instytucji związanych z rozwojem biznesu, turystyki wzgl. zakładów nie kolidujących z warunkami dla strefy ochrony sanitarnej o zaostrzonych rygorach dla ujęcia wody. Każdorazowa lokalizacja wymaga uzgodnienia z Wydz. Ochrony Środowiska UW. Obowiązują ustalenia punktu 2.2.3.3. cz.I tekstu planu - teren do zainwestowania - ok.17,0 ha
- C 32 KS Rezerwa terenu dla urządzeń zaplecza motoryzacji
- C 32a KSt/KSw Lokalizacja stacji paliw i stacji obsługi samochodów
- C 33 U Teren usług
- C 34 AG Teren częściowo zainwestowany budownictwem jednorodzinny położony w strefie uciążliwości od linii PKP. Realizacja nowych obiektów w kierunku usług lub rzemiosła. Istniejąca zabudowa mieszkalna przeznaczona do sukcesywnej zmiany funkcji niewymagającej stałego przybywania ludzi
- C 35 MNp Teren budownictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem nieuciążliwych miejsc pracy w bud.mieszkalnym bez prawa zabudowy obiektów warsztatowych obowiązują uwarunkowania punktu 2.2.4.3.3.1. cz.I tekstu planu
- C 36 AG jak C 34 AG
- C 37 MNp jak C 35 MNp
- C 38 UR jak C 34 AG
- C 39 ZI Teren zieleni izolacyjnej
- C 40 KK Zabudowa związana z obsługą terenów komunikacji kolejowych
- C 41 MNp jak C 35 MNp
- C 42 MNp j.w.
- C 43 AG Teren aktywizacji gospodarczej. Możliwość zmiany dotychczasowej funkcji intensywnych upraw ogrodniczych na inną branżę pod warunkiem przestrzegania ustaleń zawartych w p.2.2.3.3. cz.I tekstu planu

C 44	MNp	jak C 35 MNp
C 45	AG	jak C 43 AG
C 46	MNp	jak C 35 MNp
C 47	UR	Teren rzemiosła. Zasięg uciążliwości sanitarnej w granicach własnej posesji
C 48	MNp	jak 35 MNp
C 49	ZI	Teren zieleni izolacyjnej
C 50	U	Teren usług podstawowych z możliwością rozwoju w kierunku terenu C 49 ZI
C 51	MNp	jak C 35 MNp
C 52	AG	jak C 34 AG i C 43 AG
C 53	ZL	Teren zieleni leśnej
C 54	MN	Teren budownictwa jednorodzinnego wydzielony z terenu leśnego mający na celu utworzenie bufonu przed wywożeniem śmieci do lasu, cennej enklawy przyrodniczej - chłonność ok.10 działek - 40 mieszkańców
C 55	URp	Teren przemysłu wytwórczego. Zakaz uciążliwości sięgającej na tereny mieszkaniowe
C 56	UR	jak C 34 AG
C 57	UR	jak C 34 AG
C 58	MNp	jak 35 MNp- chłonność wolnego terenu ok.24 działki - 100 mieszkańców
C 59	AG	jak 43 AG
C 60	MNp	jak C 35 MNp
C 61	MNp	j.w.
C 62	AG	Teren aktywizacji gospodarczej. Uciążliwość nie może wyhodzić poza teren własnej posesji
C 63	AG	j.w.
C 64	MNp	jak C 35 MNp, na terenie występuje stanowisko archeologiczne o dużej wartości naukowej
C 65	EG	Lokalizacja stacji redukcyjnej gazu

- C 66 MNp jak 35 MNp
- C 67 MNp j.w.
- C 68 EG Lokalizacja stacji redukcyjnej gazu
- C 69 MNp jak 35 MNp

Uwaga: obszar objęty terenami oznaczonymi numeracją od C 70 do C 90 wymaga opracowania miejscowego planu szczegółowego. Są to tereny rozwojowe przewidziane do realizacji w II-m etapie. Uruchomienie inwestycyjne terenu wymaga w pierwszej kolejności jego uzbrojenia technicznego

- C 70 MNp/O jak 35 MNp z ogrodami przydomowymi
- C 71 MNp jak 35 MNp
- C 72 O Ogrody przydomowe, bez prawa zabudowy
- C 73 ZP Zieleni publiczna
- C 74 MNp jak 35 MNp
- C 75 Ł/ZP Teren łąk i zieleni publicznej do wykorzystania w planie szczegółowym jako teren zieleni. Na terenie występują stanowiska archeologiczne o średniej wartości naukowej
- C 76 NO Lokalizacja przepompowni ścieków - strefa 50 m
- C 77 ZI Zieleni izolacyjna wzdłuż ulicy ~~zbierezej~~
- C 78 AG jak C 31 AG
- C 79 MR Istniejąca zagroda siedliskowa z terenem uprawnym. Ew. włączenie do terenów budownictwa jednorodzinnego wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
- C 80 EE,EG Rezerwa terenu pod lokalizację stacji transformatorowej i stacji redukcyjnej gazu
- C 81 MR jak C 79 MR
- C 82 Ł Łąki; teren przyrodniczo cenny, nieprzeznaczony pod zabudowę
- C 83 R Tereny upraw rolnych, ew. przeznaczyć pod zabudowę

- C 84 ZL Tereny lasów ochronnych. Zakaz wkraczania z zabudową w pld. części występują stanowiska archeologiczne
- C 85 ZL Tereny lasów ochronnych. Zakaz wkraczania z zabudową w pld. części występują stanowiska archeologiczne
- C 86 ZD Proponowana lokalizacja ogrodów działkowych dla mieszkańców budownictwa wielorodzinnego ok. 3,9ha chłonność ok. 60 działek
- C 87 ZP Teren zieleni publicznej wraz z terenem C 86 ZD winien stanowić enklawę rekreacyjną osiedla mieszkaniowego
- C 88 EE Linia energetyczna WN 110 kV ze strefą ochrony sanitarnej 2 x 19,0 m przeznaczyć na zieleni niską i ew. urządzenicy komunalne
- C 89 MN Jak C 78 MN. Lizjera lasu stanowi nieprzekraczalną linię zainwestowania kubaturowego. W planie szczegółowym przewidzieć teren pod przedszkole 2-oddz. dla ok. 60 dzieci, chłonność terenu ok. 140 działek 560 mieszkańców
- C 90 AG jak 31 AG
- C 91 ZL Teren lasów ochronnych
- C 92 ZL j.w.
- C 93 R Teren upraw rolnych bez prawa zabudowy. Teren stanowi rezerwę dla projektowanego dwu-poziomowego skrzyżowania ul. Leśnej z torami kolejowymi. Na terenie występuje stanowisko archeologiczne
- C 94 MN/O Teren budownictwa jednorodzinne z ogrodami przydomowymi
- C 95 ZL jak C 91 ZL
- C 96 AG Teren rozwojowy aktywizacji gospodarczej; obowiązują ustalenia zawarte w p.2.2.3.3. i 2.2.3.4. oraz 4.2.2.3. cz. tekstu planu
- C 97 ZI Zieleń izolacyjna.