

*projekt do wyłożenia do publicznego wglądu*

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w .....**  
**z dnia .....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodnich terenów wsi Krajkowo

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

- §1.
1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodnich terenów wsi Krajkowo, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina” – Uchwała Nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r.
  2. Plan obejmuje obszar, którego granice określono na rysunku planu.
  3. Integralną częścią planu są:
    - 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodnich terenów wsi Krajkowo, w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
    - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
    - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

- §2.
- Ilekróć w uchwale jest mowa o:
- 1) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek, na który wydano pozwolenie na budowę lub uzyskano zgodę na podstawie zgłoszenia przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;
  - 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10° ze ścianami attykowymi ze wszystkich stron budynku, wyprowadzonymi ponad najwyższy punkt połaci dachu;
  - 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych połaci dachowych 35° - 45°;
  - 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.);
  - 5) **froncie działki budowlanej** – należy przez to rozumieć wymiar działki wzdłuż jej granicy

z wyznaczoną na rysunku drogą publiczną lub wewnętrzną, z której działka jest obsługiwana;

- 6) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych i podziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, poza którym nie można lokalizować budynków i wiat;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi tarasów i wiat;
- 10) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 11) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.);
- 12) **wiacie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany niebędący budynkiem ze ścianami lub bez ścian, który jest trwale związany z gruntem lub posiada dach.

- §3.
1. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
  2. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe należy uwzględniać łącznie.

§4. **Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami **RM**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R**;
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL**;
- 5) tereny dolesień, oznaczone na rysunku symbolami **1DL, 2DL, 3DL, 4DL, 5DL**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczone na rysunku symbolami **1W, 2W**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**;
- 9) tereny ścieżek pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku symbolami **1KX, 2KX**.

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

- 1) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 2) prostopadły lub równoległy kierunek sytuowania ścian budynków w stosunku do jednej z przylegających wyznaczonych dróg;
  - 3) zasady projektowania kolorystyki budynków:
    - a) kolory dominujące ścian budynków – odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej,
    - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
    - c) stosowanie nie więcej niż 3 kolorów uzupełniających dla ścian budynku,
    - d) wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla:
      - podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
      - podkreślenia detali architektonicznych,
    - e) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni;
  - 4) ogrodzenia ażurowe wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych:
    - a) o wysokości do 1,5 m,
    - b) z metalu, drewna, klinkieru lub ceramiki tynkowanej;
  - 5) kolorystykę latarni ulicznych – w odcieniach szarości.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
- 1) lokalizację:
    - a) garaży, budynków gospodarczych i wiat przy granicy z działką sąsiednią,
    - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
    - c) dojść i dojazdów,
    - d) tablic informacyjnych o powierzchni do 2m<sup>2</sup>, zgodnie z systemem oznaczeń przyjętym w gminie,
    - e) szyldów o powierzchni do 1m<sup>2</sup>, wyłącznie w kondygnacji parteru,
    - f) obiektów małej architektury z dowolnych materiałów i o wysokości nie większej niż 5,0 m;
  - 2) rozbiórkę, rozbudowę, przebudowę lub zachowanie istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu budynków o funkcji dopuszczonej ustaleniami planu, ich lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości, intensywności zabudowy oraz geometrii dachów; w przypadku rozbudowy oraz przebudowy dopuszcza się:
    - a) zachowanie wysokości i geometrii dachów lub zmianę tych parametrów, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
    - b) rozbudowę istniejących poza liniami zabudowy budynków, wyłącznie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy oraz z pozostałymi ustaleniami niniejszego planu;
  - 3) wyłącznie rozbiórkę, przebudowę lub zachowanie istniejących w chwili uchwalenia

niniejszego planu budynków, nie wymienionych w pkt 2, ich lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów. W przypadku przebudowy dopuszcza się zachowanie sposobu użytkowania i geometrii dachów lub zmianę tych parametrów, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;

- 4) możliwość zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w momencie uchwalenia planu pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych albo powstają w wyniku wyodrębniania w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) wydzielanie działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o dowolnym froncie i o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się:
- 1) reklam za wyjątkiem szyldów;
  - 2) instalacji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
  - 3) garaży blaszanych;
  - 4) ogrodzeń o przęsłach z typowych prefabrykowanych elementów betonowych;
  - 5) betonowych słupów oświetleniowych;
  - 6) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, zgodnych z podstawową funkcją terenu i wznoszonych na czas budowy.

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

- 1) gromadzenie odpadów, w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
  - 2) ochronę powietrza, powierzchni ziemi i wód, a w szczególności wód podziemnych ze względu na lokalizację w granicach strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego, obejmującej tereny ochrony bezpośredniej i pośredniej;
  - 3) stosowanie na terenach parkingów wyłącznie nawierzchni szczelnych;
  - 4) zakaz likwidacji oczek wodnych, rozlewisk;
  - 5) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;
  - 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
    - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN,
    - b) jak dla terenów zabudowy zagrodowej na terenie RM;
  - 7) stosowanie oświetlenia chroniącego niebo przed zanieczyszczeniem światłem;
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń melioracji wodnych.

**§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi:**

- 1) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku symbolem:
  - a) nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu,
  - b) w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi, deskowanymi lub z dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
  - c) wygląd elewacji zewnętrznych (szczególnie elewacji frontowej) - nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
  - d) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
  - e) kolorystyka elewacji - nakaz nawiązywania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie,
  - f) prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewaloryzacyjne mające wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego ww. budynku wymagają uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku:
  - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
  - b) nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub uzyskaniem prawa do realizacji inwestycji.

**§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.**

**§9. W zakresie 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 ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji w granicach oznaczonych na rysunku planu:**

- 1) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat -1% w granicach oznaczonych symbolem na rysunku; do ograniczeń należą zakazy określone w art. 88 I ust. 1 pkt 1 i 3 oraz art. 40 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.), a możliwość odstąpienia od tych zakazów regulują przepisy ww. ustawy;
- 2) obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – 0,2% w granicach oznaczonych symbolem na rysunku;
- 3) głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 Pradolina Warszawsko-Berlińska dla całego obszaru objętego planem;
- 4) strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego, obejmującej tereny ochrony bezpośredniej w granicach oznaczonych symbolem na rysunku;

- 5) strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego obejmującej tereny ochrony pośredniej dla całego obszaru objętego planem;
- 6) obszarów Natura 2000: specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) – PLH300012 „Rogalińska Dolina Warty” i obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) – PLB300017 „Ostoja Rogalińska” dla całego obszaru objętego planem;
- 7) Rogalińskiego Parku Krajobrazowego dla całego obszaru objętego planem.

§10. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:**

- 1) powierzchnię działki:
  - a) nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami RM, ZL, DL, R,
  - b) nie mniejszą niż 680 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°.

§11. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:**

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczeń wynikających z lokalizacji części obszaru objętego planem w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, którego granica, oznaczona na rysunku planu;
- 3) oznaczone symbolem na rysunku obszary, wyznaczone przez odległości podstawowe dla magistrali wodociągowej DN1000, o szerokości 5 m na każdą stronę od osi, w których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenów, określone w przepisach odrębnych;
- 4) oznaczone symbolami na rysunku obszary możliwego ponadnormatywnego oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych SN 15kV o szerokości 8 m na każdą stronę od osi linii, w których lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustalenie to obowiązuje do czasu skablowania tych linii;
- 5) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.;
- 6) uzależnienie sposobu posadowienia budynków od warunków gruntowych i poziomu wód gruntowych.

§12. 1. **W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na terenie nieruchomości z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz ograniczeń wynikających z lokalizacji części obszaru objętego planem w granicach strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego w zakresie terenu ochrony pośredniej;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu dróg publicznych do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz ograniczeń wynikających z lokalizacji części obszaru objętego planem w granicach strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego w zakresie terenu ochrony pośredniej;
  - 4) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem możliwości i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych:
    - a) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
    - b) w granicach strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego, obejmującej tereny ochrony pośredniej;
  - 5) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych;
  - 6) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych:
    - a) w przypadku wolnostojących wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4kV grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni min. 30m<sup>2</sup>, posiadających dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
    - b) w przypadku tymczasowych słupowych stacji transformatorowych grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji, posiadających dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
  - 8) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
  - 9) powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.
  - 10) w zakresie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:
    - a) zakaz lokalizacji na terenach R, ZL, DL, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) możliwość lokalizacji instalacji o mocy do 100 kW na pozostałych terenach, wyłącznie na potrzeby obiektów budowlanych znajdujących się na terenie.
2. W zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
  - 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną.

§13. 1. **W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:**

- 1) dla wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych **KDD**:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem,
  - b) klasę drogi – dojazdową,
  - c) zagospodarowanie pasa drogowego – jezdnia z dwoma pasami ruchu i jednostronnym chodnikiem z dopuszczeniem odstępstw w miejscach ograniczeń terenowych lub poza terenami zabudowanymi;
- 2) dla wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi terenów dróg wewnętrznych **KDW**:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
  - b) zagospodarowanie pasa drogowego pieszo-jezdni z dopuszczeniem podziału na jezdnie i chodniki;
- 3) dla wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi terenów ścieżek pieszo-rowerowych **KX**:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
  - b) zagospodarowanie pasa drogowego - pieszo-jezdni;
- 4) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją;
- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 6) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią;
- 7) lokalizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli wynika to z przepisów odrębnych, na działkach budowlanych::
- a) na terenach MN w liczbie niezbędnej dla zaspokojenia potrzeb, przy czym liczba tych miejsc postojowych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
  - b) na terenie RM w liczbie niezbędnej dla zaspokojenia potrzeb, przy czym liczba tych miejsc nie może być mniejsza niż:
    - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - 3 miejsca na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług agroturystyki,
    - 1 miejsce dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa.
2. W zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji dopuszcza się lokalizację:
- 1) zjazdów;
  - 2) ścieżek rowerowych, przy czym ich realizacja nie może wymagać zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
  - 3) zieleni wysokiej pod warunkiem, że nie koliduje to z pozostałymi ustaleniami planu;
  - 4) dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego.
3. Zakazuje się lokalizacji:
- 1) ramp, schodów i pochylni obsługujących obiekty zlokalizowane poza terenem dróg;



- 2) miejsc postojowych na terenach powierzchni biologicznie czynnej.
4. Ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu.
5. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację innych niż wyznaczone w planie dróg wewnętrznych, w ramach zagospodarowania terenu, na następujących zasadach:
  - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0 m;
  - 2) minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogę – 6,0 m;
  - 3) projektowanie ścieżek narożnych nie mniejszych niż 5,0 m x 5,0 m;
  - 4) realizowanie dróg w miarę możliwości jako przelotowe;
  - 5) w przypadku projektowania nieprzelotowego zakończenia drogi ustala się obowiązek realizacji placu do nawracania pojazdów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m.

§14. **W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.**

§15. **Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości ... %.**

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

- §16. 1. Na terenie **RM** ustala się możliwość lokalizacji:
- 1) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 2) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży;
  - 3) budynków mieszczących usługi wyłącznie agroturystyczne;
  - 4) budynków inwentarskich, produkcyjnych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwem;
  - 5) wiat;
  - 6) miejsc do parkowania.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszczących usługi agroturystyczne – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m;
  - 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
  - 3) wysokość budynków inwentarskich, produkcyjnych oraz budowli w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwem – nie większą niż 12,0 m;
  - 4) wysokość wiat – nie większą niż 5,0 m;

- 5) intensywność zabudowy:;
    - a) w przedziale od 0 do 0,6 – w przypadku lokalizowania wyłącznie kondygnacji nadziemnych,
    - b) W przedziale od 0 do 0,9 – w przypadku lokalizowania kondygnacji nadziemnych i podziemnych;
  - 6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
  - 9) dopuszczenie stosowania dachów płaskich, nad:
    - a) takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny,
    - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych i mieszczących usługi agroturystyki o wysokości do 4,0 m,
    - c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami;
  - 10) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% ogólnej powierzchni prostokątnego rzutu dachu każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszczącego usługi agroturystyczne, na powierzchni działki budowlanej.
3. Zakazuje się lokalizacji usług handlu.

§17. 1. Na terenach **MN** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
  - 2) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży;
  - 3) wiat;
  - 4) miejsc do parkowania.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m;
  - 2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
  - 3) wysokość wiat – nie większą niż 5,0 m;
  - 4) intensywność zabudowy:
    - a) w przedziale od 0 do 0,6 – w przypadku lokalizowania wyłącznie kondygnacji nadziemnych,
    - b) W przedziale od 0 do 0,9 – w przypadku lokalizowania kondygnacji nadziemnych i podziemnych;
  - 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki

budowlanej;

- 7) minimalną powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 680 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 4 i 5;
- 8) szerokość frontów działek budowlanych na terenach 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 15MN – nie mniejszą niż 18,0 m z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 5;
- 9) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 10 i 11;
- 10) dopuszczenie stosowania dachów płaskich, nad:
  - a) takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny,
  - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m,
  - c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami;
- 11) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% ogólnej powierzchni prostokątnego rzutu dachu każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na powierzchni działki budowlanej.

§18. 1. Na terenach **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze oraz zieleń krajobrazową;
- 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 3) zachowanie rowów i cieków wodnych, terenów podmokłych;
- 4) zachowanie istniejących użytków zielonych, skupisk drzew i krzewów – rodzimych gatunków roślin;
- 5) zachowanie istniejących siedlisk zwierząt;
- 6) minimalizację stosowania nawozów sztucznych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz ograniczeń wynikających z lokalizacji w granicach strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo w zakresie terenu ochrony pośredniej.

2. Zakazuje się:

- 1) zmian ukształtowania powierzchni ziemi;
- 2) zmian stosunków wodnych;
- 3) lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

§19. 1. Na terenach **ZL** ustala się zachowanie:

- 1) użytków leśnych;
- 2) rowów i cieków wodnych.

2. Dopuszcza się:

- 1) zalesianie gruntów niezadrzewionych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację dojazdów służących wyłącznie celom gospodarczym, eksploatacyjnym i porządkowym.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§20. 1. Na terenach **DL** dopuszcza się:

- 1) zalesienie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie użytkowania rolniczego;
- 3) lokalizację dojazdów służących wyłącznie celom gospodarczym, eksploatacyjnym i porządkowym.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

§21. Na terenach **W** dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej;
- 2) roboty budowlane dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy końcowe**

§22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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