

**UCHWAŁA NR/...../14
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia 2014r.**

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Rogalinek.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r, poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn.zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Rogalinek, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, zwany dalej planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Rogalinek, opracowany w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, ekrany akustyczne, itp.;
- 2) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 5) **obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią** - należy przez to rozumieć teren między linią brzegu rzeki a jej naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego;
- 6) **pieszno-jezdni** – należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian

kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej;

- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą uchwałę;
- 9) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 10) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 11) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 12) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 13) **terenach komunikacji** - należy przez to rozumieć drogi publiczne i drogi wewnętrzne.

§ 3

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U, 2U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej w zieleni, oznaczone na rysunku symbolami **1UZ, 2UZ, 3UZ**;
- 5) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami **1ZL, 2 ZL, 3 ZL, 4 ZL, 5 ZL, 6 ZL, 7 ZL, 8 ZL, 9 ZL, 10 ZL, 11 ZL, 12 ZL, 13 ZL, 14 ZL**;
- 6) tereny zieleni izolacyjnej i rowów, oznaczone na rysunku symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI**;
- 7) teren infrastruktury technicznej – wodociągowej, oznaczony na rysunku symbolem **W**;
- 8) teren infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej, oznaczony na rysunku symbolem **K**;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku symbolami **1E, 2E, 3E**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW**;
- 11) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KD-G, 2KD-Z, 3KD-L, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne, w tym:
 - a) reklam wolnostojących na terenach mieszkaniowych,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów

- lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
- c) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych,
 - d) oświetlenia obiektów w sposób powodujący oślepianie uczestników ruchu.
- 2) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 2 m²;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych i reklam o powierzchni nie większej niż 3 m² z uwzględnieniem pkt 1) lit. a)
 - 4) zakaz stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni i niebieskiego.

§ 5

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 2) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami o odpadach;
- 3) lokalizację szpalerów lub rzędów drzew, zgodnie z rysunkiem;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami o odpadach;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN**, dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **MN/U** dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 8) w przypadku lokalizacji usług oświaty dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 9) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji, przy czym na parkingach i placach dla pojazdów samochodowych należy stosować urządzenia podczyszczające.

§ 6

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

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 18, § 22.

§ 8

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem,
 - 2) sytuowanie budynków w drugiej linii zabudowy na terenach **5MN, 26MN, 28MN** względem dróg wewnętrznych zgodnie z zapisami pkt. 22 i przepisami odrębnymi;
 - 3) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
 - 4) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
 - 5) lokalizacja garażu jako wolnostojącego, wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
 - 6) wykonanie drenażu opaskowego dla budynków, podłączonego do istniejącego systemu drenarskiego lub do kanalizacji deszczowej;
 - 7) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej lokalizacja nowej zabudowy na terenie **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 10MN, 14MN, 15MN, 16MN, 20MN, 26MN** jedynie poza obszarem istniejących sieci energetycznych wraz z ich strefami ochronnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i gospodarczej oraz budynków związanych z produkcją rolniczą na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 22MN** z możliwością remontów i przebudowy zgodnie z parametrami określonymi w planie;
 - 9) w przypadku zabudowy związanej z produkcją rolniczą, możliwością jej przebudowy i lokalizacji nowej jako zagospodarowania tymczasowego do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego;
 - 10) dopuszczenie zachowania zabudowy usługowej na terenach **15MN** i **18MN** z możliwością przebudowy zgodnie z parametrami określonymi w planie;
 - 11) maksymalna powierzchnia nowej zabudowy związanej z produkcją rolniczą – 1000m²;
 - 12) maksymalna wysokość zabudowy związanej z produkcją rolniczą – 12m;
 - 13) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki;
 - 14) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki;
 - 15) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m do kalenicy,
 - 16) stosowanie dachu stromego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30⁰ do 40⁰;
 - 17) dla przekryć kafrów i ryzalitów, zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego stosowanie dowolnej geometrii dachu;
 - 18) pokrycie dachu – blacha, dachówka lub materiał dachówkopodobny;
 - 19) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2 m;
 - 20) w zakresie zasad podziału działek minimalna szerokość frontu działki wynosi 18m;
 - 21) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;
 - 22) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone w planie, na następujących zasadach:
 - a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - b) minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi: 5,0 m,

- c) wyznaczenie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - d) wyznaczenie w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 6,0 m;
- 23) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych na działce budowlanej dla każdego lokalu mieszkalnego;
- 24) obsługa pojazdami samochodowymi:
- a) terenów **1MN-15MN** oraz **17MN-28MN** z przyległych terenów komunikacji, przy czym:
 - terenu **2MN** także poprzez teren **1ZI** i **2ZI**,
 - terenu **4MN** także poprzez teren **3ZI**,
 - zakazuje się lokalizacji zjazdów z terenu **2KD-Z**;
 - b) terenu **16MN** z przyległych terenów komunikacji, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 431 usytuowanej poza granicami planu;
- 25) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów;
- 26) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru szyldów i tablic informacyjnych;
- 27) zagospodarowanie terenu **19MN** w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami prawa wodnego;
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 20-21 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej.

§ 9

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonym na rysunku symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
 - 2) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej lub usługowej lub mieszkaniowo-usługowej przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji;
 - 3) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
 - 4) wykonanie drenażu opaskowego dla budynków, podłączonego do istniejącego systemu drenarskiego lub do kanalizacji deszczowej;
 - 5) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej lokalizacja nowej zabudowy na terenach **3MN/U** jedynie poza obszarem istniejących sieci energetycznych wraz z ich strefami ochronnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) dopuszczenie zachowania na terenie **6MN/U** istniejącej funkcji produkcyjno-usługowej;
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
 - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy 10m do najwyższego punktu połączenia dachowej lub ścianki atykowej;
 - 10) stosowanie dachów płaskich lub stromych o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych do 30°;
 - 11) dla przekryć kafrów i ryzalitów zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego stosowanie dowolnej geometrii dachu;
 - 12) wysokość ogrodzenia:

- a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,80 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2,00 m;
- 13) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²;
- 14) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone w planie, na następujących zasadach:
- a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - b) minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi: 6,0 m,
 - c) wyznaczenie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - d) wyznaczenie w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m;
- 15) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
- a) dla zabudowy usługowej 3 stanowiska na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych na każdym 10 zatrudnionych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;
- 16) dla zabudowy usługowej wymagającej dostaw towarów lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w punkcie 14 lit. a;
- 17) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji, przy czym zakazuje się lokalizacji zjazdów z terenu **2KD-Z**;
- 18) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 3 m²;
- 19) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru tablic informacyjnych.
2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 12 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

§ 10

1. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1U**, **2U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne m.in. w zakresie handlu, gastronomii, oświaty zabudowy biurowo-administracyjnej, budynki użyteczności publicznej;
 - 2) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
 - 3) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej lokalizacja nowej zabudowy na terenie **1U**, jedynie poza obszarem istniejących sieci energetycznych wraz z ich strefami ochronnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy -12m do najwyższego punktu połączenia dachowej lub ścianki attykowej;
 - 5) maksymalna wysokość budowli, masztów, pylonów i konstrukcji wsporczych – 25m;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki;
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki;
 - 8) stosowanie dowolnej formy dachu;
 - 9) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - 10) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem §4;

- 11) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,80 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2,00 m;
 - 12) zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych na każdym 10 zatrudnionych;
 - 13) dla zabudowy usługowej wymagającej dostaw towarów lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w punkcie 13;
 - 14) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji, przy czym zakazuje się lokalizacji zjazdów z terenu **2KD-Z**;
 - 15) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 16) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m².
 - 17) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone w planie, na następujących zasadach:
 - a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - b) minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi: 6,0 m,
 - c) wyznaczenie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - d) wyznaczenie w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m.
2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 17 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach oraz wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne.

§ 11

1. Na terenach zabudowy usługowej w zieleni, oznaczonych na rysunku symbolami **1UZ**, **2UZ**, **3UZ** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację zabudowy usługowej w zakresie agroturystyki, hotelarstwa, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji na terenach **1UZ**, **2UZ**;
 - 2) lokalizację zabudowy usługowej w zakresie sportu, rekreacji i kultury oraz placu zabaw na terenie **3UZ**;
 - 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
 - 4) zachowanie istniejących stawów na terenie **3UZ**;
 - 5) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej lokalizacja nowej zabudowy na terenach **1UZ**, **2UZ** jedynie poza obszarem istniejących sieci energetycznych wraz z ich strefami ochronnymi, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki;
 - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
 - 10) stosowanie dachów stromych o kącie nachylenia głównych płaci dachowych do 40⁰;
 - 11) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem §4;
 - 12) zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż:

- a) dla obiektów gastronomii 4 stanowiska na 10 miejsc w lokalu,
 - b) dla obiektów hotelarskich 25 stanowisk na 100 łóżek w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - c) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. a-b, 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej 5 stanowiska na działce;
- 13) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie co najmniej 1 stanowiska przeładunku i postoju w granicach działki;
- 14) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji;
- 15) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury technicznej;
- 16) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 6000 m²;
- 17) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone w planie na następujących zasadach:
- a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - b) minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi: 6,0 m,
 - c) wyznaczenie narożnych ścieg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
 - d) wyznaczenie w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m.
2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 14 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach oraz wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne.

§ 12

Na terenach lasów, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz ogrodzeń, z wyjątkiem przypadków wynikających z prowadzenia gospodarki leśnej;
- 4) dopuszczenie realizacji budowli i urządzeń takich, jak:
 - a) drogi techniczne dla służb leśnych,
 - b) dukty leśne przeznaczone dla rekreacyjnej jazdy konnej,
 - c) nieutwardzonych ścieżki rowerowe i szlaki piesze;
 - d) mostki związane z obiektami, o których mowa w pkt a-c,
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, w tym służących rekreacji lub utrzymaniu porządku przy duktach leśnych przeznaczonych dla ruchu pieszego, rowerowego i konnego;
- 6) dopuszczenie lokalizacji placów gier i zabaw dla dzieci, miejsc biwakowych, parkingów rowerowych, zadaszeń, stołów, ławek i innych urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, na polanach wypoczynkowych;
- 7) obsługa pojazdami samochodowymi służb leśnych i technicznych z przyległych terenów komunikacji.

§ 13

Na terenach zieleni izolacyjnej i rowów, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizacja rowów odprowadzających wody roztopowe i opadowe, w szczególności z bezpośrednio przylegających terenów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów
- 4) dopuszczenie lokalizacji zieleni izolacyjnej w postaci zadrzewień i zakrzewień.

§ 14

Na terenach infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczonych na rysunku symbolami **W** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację magistrali wodociągowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i innych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu;
- 4) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji.

§ 15

Na terenie infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej, oznaczonej na rysunku symbolem **K** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie z możliwością przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i innych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu;
- 4) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji.

§ 16

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

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

§ 17

1. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW** ustala się:
 - 1) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m na terenach **1KDW-8KDW** i **10KDW-18KDW**;
 - 2) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m na terenie **9KDW**;
 - 3) sytuowanie placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu ulicy na terenie **3KDW, 8KDW, 12KDW, 14KDW, 18KDW**;
 - 4) dopuszczenie sytuowania na terenie **13KDW** placu parkingowego, przy czym każde 5 stanowisk postojowych należy rozdzielić zielenią;

- 5) dopuszczenie usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalony pkt 1-4 elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 7) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 18

Na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-G, 2KD-Z, 3KD-L, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D** ustala się:

- 1) klasę główną dla drogi na terenie **1KD-G**;
- 2) klasą zbiorczą dla drogi na terenie **2KD-Z**;
- 3) klasę lokalną dla drogi na terenie **3KD-L**;
- 4) klasę dojazdową dla dróg na terenach **4KD-D – 12KD-D**;
- 5) sytuowanie na terenach dróg publicznych:
 - a) **1KD-G** - jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i chodników od strony zabudowy,
 - b) **2KD-Z** - jednej jezdni o dwóch pasach ruchu, chodników od strony zabudowy oraz dwukierunkowej drogi rowerowej,
 - c) **3KD-L** - jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i chodników od strony zabudowy,
 - d) **4KD-D, 7KD-D, 8KD-D** - pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 5,0m,
 - e) **5KD-D** - pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 3,5m,
 - f) **6KD-D, 9KD-D – 12KD-D** - jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i chodników od strony zabudowy lub pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 6,0m,
 - g)
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, w tym magistrali wodociągowej na terenach **1KD-G, 2KD-Z i 3KD-L**;
- 7) usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 5 elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 19

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) dla terenów **1UZ, 2UZ, 1U, 7ZL, 13ZL, 14ZL, 10MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 26MN, 5MN/U, 2KD-Z, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 8KD-D, 1KDW, 2KDW, 10KDW** obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia w granicy obszaru Natura 2000 PLH 300012 „Rogalińska Dolina Warty” i PLB300017 „Ostoja Rogalińska”;
- 2) dla terenu **19MN** obowiązuje ustalenie określone w § 8 ust.1 pkt 27;
- 3) dla całego obszaru objętego projektem miejscowego planu obowiązują przepisy odrębne wynikające z położenia w granicach „Rogalińskiego Parku Krajobrazowego”.

§ 20

W planie:

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

§ 21

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

- 1) zakaz budowy obiektów z piwnicami na terenie zmeliorowanym;
- 2) po wybudowaniu drogi na terenie **2KD-Z** dopuszczenie zmiany klasy tej drogi ze zbiorczej na główną;
- 3) po wybudowaniu drogi na terenie **2KD-Z** dopuszczenie zmiany klasy drogi na terenie **1KD-G** z głównej na lokalną;
- 4) zagospodarowanie obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, zgodnie z ustaleniami planu.
- 5) dopuszczenie zachowania, przebudowy i lokalizacji na terenach **5MN/U, 10MN, 13MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 22MN** sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą teren a linią zabudowy.

§ 22

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

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

§ 23

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 3) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, lub dreno-kolektorów gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych;
- 5) dopuszczenie skanalizowania rowów na terenach komunikacji;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach **MN, MN/U, U, UZ i E** do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z uwzględnieni pkt 7;
- 7) dopuszczenie, w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, odprowadzenia wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 8) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych tymczasowo do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 10) obowiązek skablowania istniejących linii elektroenergetycznych w przypadku ich przebudowy i remontów;
- 11) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;

- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 13) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 14) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, przy czym w przypadku projektowania stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować w poziomie przyziemia nie niżej niż przyległy poziom terenu, w przypadku stacji wolnostojących typu miejskiego grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni 40 do 70 m²;
- 15) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii.

§ 24

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

§ 25

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

§ 26

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

§ 27

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