

UCHWAŁA NR/...../14
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Rogalin, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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 wsi Rogalin, w granicach obrębu ewidencyjnego wsi, opracowany w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do 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 uchwały.

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

- 1) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 4) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 6) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12 stopni;

- 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** – należy przez to rozumieć 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, drogi wewnętrzne, place oraz parkingi dla pojazdów samochodowych;
- 14) **zieleni buforowej** – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni o charakterze ogrodowym, stanowiące strefę przejściową między lasem a zielenią przydomową działki;
- 15) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni średniej i wysokiej o charakterze parawanu widokowego.

§ 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, 29MN, 30MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **MW**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczone na rysunku symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U, 2U**;
- 6) tereny zabudowy usługowej w zieleni, oznaczone na rysunku symbolami **1U/ZP, 2U/ZP, 3U/ZP, 4U/ZP**;
- 7) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodnich, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RU, 2RU**;
- 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL, 39ZL, 40ZL, 41ZL**;
- 9) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R**;

- 10) teren zieleni krajobrazowej, łąk, zadrzewień i wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku symbolem **ZO/WS**;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – wodociągowej, oznaczone na rysunku symbolami **1W, 2W**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku symbolami **1K, 2K, 3K**;
- 13) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku symbolami **1E, 2E, 3E**;
- 14) 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, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, KDWp**;
- 15) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KD-G, 2KD-G, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D**;
- 16) teren zamknięty, oznaczony na rysunku symbolem **TZ**, dla którego nie podejmuje się ustaleń.

§ 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, z uwzględnieniem pkt 4,
 - d) oświetlania 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 obiektów małej architektury;
- 4) dopuszczenie ogrodzeń:
 - a) na terenach **MN, MN/U, RM, RU, U** i **U/ZP**, wykonanych wyłącznie jako ażurowe lub w formie żywopłotów, o wysokości nie większej niż 1,5 m, z uwzględnieniem lit. d,
 - b) na terenie **1U** dla boisk i kortów tenisowych wykonanych jako ażurowe, o wysokości nie większej niż 6,00 m,
 - c) na terenach **6RM, 7RM** i **22MN**, ażurowych od strony terenu **KD-G**,
 - d) na terenach **U/ZP** dopuszczenie zachowania oraz przebudowy historycznych ogrodzeń oraz bram;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych i reklam o powierzchni nie większej niż 3 m² z uwzględnieniem pkt 1 lit. a;

- 6) na terenach **KD-G** lokalizację budowli i urządzeń służących reklamie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 7) dla elewacji jednolity kolor pastelowy z palety białej, szarej, żółtej lub brązowej;
- 8) krycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze z palety czerwonej, brązowej lub szarej.

§ 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) nakaz ochrony walorów krajobrazowych – łąk, pól, zieleni naturalnej i wód Rogalińskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru Natura 2000, wskazanych na rysunku planu;
- 3) nakaz ochrony walorów krajobrazowych parku wpisanego do rejestru zabytków według przepisów odrębnych, wskazanego na rysunku planu;
- 4) nakaz zachowania istniejących cieków i rowów – urządzeń melioracji, w tym wskazanych na rysunku planu wód powierzchniowych na terenie **ZO/WS**, jako otwartych, z dopuszczeniem przebudowy, przełożenia oraz realizacji przepustów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami o odpadach;
- 8) lokalizację zieleni buforowej, zieleni izolacyjnej oraz alei drzew, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 10) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami o odpadach;
- 11) nakaz zastosowania odpowiednich środków technicznych zabezpieczających wody podziemne przez zanieczyszczeniem w stosunku do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina kopalna Wielkopolska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawa-Berlin, zaliczanych do obszarów najwyższej ochrony ONO;
- 12) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN**, dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 13) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **RM** dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 14) dla terenu **MW** dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym w granicach działek, na których zachowane

będą budynki mieszkalne jednorodzinne – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 15) dla terenu **1U** dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 16) dla terenu **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku lokalizacji na tym terenie zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, nakaz zapewnienia na działce budowlanej, na której zlokalizowana będzie taka zabudowa, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 17) 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:

- 1) ochronę obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu – zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, wskazanych na rysunku, w tym przy obiektach, o których mowa w pkt 1, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, a w uzasadnionym przypadku nakaz wstrzymania inwestycji celem przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych, przy czym przed wydaniem pozwolenia na budowę inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7 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:

- 1) ochronę Rogalińskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru Natura 2000, zgodnie z ustaleniami § 5 i przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na terenach **ZO/WS**, **2K** oraz od **28ZL** do **41ZL** i fragmentach terenów **18ZL**, **1U/ZP**, **8RM**, **9RM**, **11RM**, **20KDW**, **22ZL**, **2U/ZP**, **21MN**, **22MN** i **25ZL**, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 3) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących ujęcia wody w rejonie Mosina Krajowo, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz ograniczeń wynikających z lokalizacji obszaru objętego planem w granicach strefy ochronnej ujęcia wód w zakresie terenu ochrony pośredniej, na terenach **ZO/WS** i od **28ZL** do **41ZL** oraz na fragmentach terenów **8RM**, **9RM**, **11RM**, **21MN**, **2K** i **20KDW**.

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

- 1) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, przebiegu wojskowych podziemnych urządzeń teletechnicznych oznaczonych na rysunku planu oraz ich strefy ochronnej nie mniejszej niż 1 m od osi kabla doziemnego, a ponadto nie zabudowywanie jej obiektami i nawierzchnią trwałą oraz nie nasadzanie drzewami i krzewami;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej i ich stref oddziaływania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy zrzutu podwieszeń wskazanej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach **1MN, 9MN, 20MN, 22MN, MN/U, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 9RM, 10RM, 11RM, 15RM, 1RU, 2RU, 3U/ZP, 4U/ZP i 2W** lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie odległości zabudowy od granicy lasu.

§ 9 W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 25, § 27.

§ 10. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu 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, 29MN, 30MN**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż:
 - a) jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w tym również z wbudowanym garażem,
 - b) jednego garażu albo budynku gospodarczo-garażowego, wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;
- 2) na terenie **22MN** zachowanie parku wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków na terenie **18MN** oraz obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków na terenie **10MN**, wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) modernizacji i przebudowy wnętrza,
 - b) stosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej oraz drewnianej stolarki otworowej;
- 4) dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w pkt. 3 ustala się:
 - a) utrzymanie obiektu zabytkowego i zakaz przekształceń powodujących obniżenie jego wartości historycznej, estetycznej lub architektonicznej,

- b) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektu zabytkowego przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
 - c) dopuszcza się rozbiórkę obiektu zabytkowego w przypadkach uzasadnionych po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego organu do spraw ochrony zabytków, stosownie do przepisów odrębnych oraz po wykonaniu na koszt inwestora inwentaryzacyjnej dokumentacji pomiarowo-fotograficznej,
 - d) projekty zmian związane z naruszeniem elementów konstrukcyjnych lub przekształceniem wyglądu zewnętrznego obiektu muszą uwzględniać przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
- a) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) oczek wodnych, sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych, dojazdów i dojeżdż;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż:
- a) 2000 m² na terenach: **1MN, 19MN, 20MN, 24MN, 26MN, 27MN, 28MN** i **30MN**, przy czym szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18 m;
 - b) 800 m² na pozostałych terenach, przy czym szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18 m;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu, przy czym dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejących budynków poza obszarem ograniczonym przez te linie;
- 8) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 300 m²;
- 9) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,6;
- 10) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 11) wysokość:
- a) budynku mieszkalnego – nie więcej niż 9,5 m i 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) garażu lub budynku gospodarczo-garażowego, o którym mowa w pkt 1 lit. b – nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) dachy:
- a) na budynkach mieszkalnych i na garażach dobudowanych do tych budynków – strome o kącie nachylenia połaci od 36° do 42° z zastrzeżeniem lit c i d,
 - b) pozostałe – strome o kącie nachylenia połaci od 36° do 42° z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejących dachów o innej geometrii lub pokryciu,
 - d) na działce budowlanej, na której istnieje budynek z dachem o innej geometrii lub pokryciu, dopuszcza się dla nowych budynków stosowanie takich samych kątów

nachylenia połaci dachowych lub takiego samego pokrycia tych połaci jak na budynku istniejącym na tej działce;

- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 14) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
 - 15) dopuszczenie wydzielania 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 wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 6 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojeżdża i dojazdy.

§ 11. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku usługowego, usytuowanego w zabudowie wolno stojącej, przy czym dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług w zakresie oświaty, kultury lub sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży,
 - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych, dojazdów i dojeżdż;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m²;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 35%;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 0,70;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 30%;
- 8) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – nie więcej niż 9,5 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku usługowego – nie więcej niż 12 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) garażu lub budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 4 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) dachy płaskie;

- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) dopuszczenie lokalizacji dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
 - 12) dopuszczenie wydzielania 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 ściągów 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 wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne, dojeżdża i dojazdy.

§ 12. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży,
 - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych, dojazdów i dojeżdż;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m²;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu, przy czym dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejących budynków poza obszarem ograniczonym przez te linie;
- 5) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 0,75;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 9) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – nie więcej niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) garażu lub budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 4 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) dachy płaskie;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 12) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
 - 13) 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 wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne. dojeżdża i dojazdu.

§ 13. 1. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej, przy czym na jednej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolno stojącego lub z wbudowanym albo dobudowanym garażem,
 - b) garaży, budynków gospodarczych lub inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych;
- 2) na części terenu **8RM** zachowanie parku wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach **3RM** i **8RM** zachowanie obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) modernizacji i przebudowy wnetrz,
 - b) stosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej oraz drewnianej stolarki otworowej;
- 4) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt. 3 ustala się:
 - a) utrzymanie obiektów zabytkowych i zakaz przekształceń powodujących obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,
 - b) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
 - c) dopuszcza się rozbiorke obiektów zabytkowych w przypadkach uzasadnionych po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego organu do spraw ochrony zabytków, stosownie do przepisów odrębnych oraz po wykonaniu na koszt inwestora inwentaryzacyjnej dokumentacji pomiarowo-fotograficznej,
 - d) projekty zmian związane z naruszeniem elementów konstrukcyjnych lub przekształceniem wyglądu zewnętrznego obiektu muszą uwzględniać przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;

- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług agroturystyki,
 - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych, dojazdów i dojeżdż;
- 6) zakaz lokalizacji ferm zwierząt futerkowych;
- 7) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **8RM**, **9RM** i **11RM** zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu, przy czym dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejących budynków poza obszarem ograniczonym przez te linie;
- 10) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 35%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 300 m²;
- 11) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 1,0;
- 12) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 50%,
- 13) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego, w tym także mieszczącego miejsca noclegowe w ramach usług agroturystyki – nie więcej niż 9,5 m i 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego – nie więcej niż 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) budynków inwentarskich i budowli rolniczych – nie więcej niż 12 m;
- 14) dachy:
 - a) na budynkach mieszkalnych i na garażach dobudowanych do tych budynków – strome o kącie nachylenia połaci od 36° do 42° z zastrzeżeniem lit c i d,
 - b) pozostałe – strome o kącie nachylenia połaci od 36° do 42° z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejących dachów o innej geometrii lub pokryciu,
 - d) na działce budowlanej, na której istnieje budynek z dachem o innej geometrii lub pokryciu, dopuszcza się dla nowych budynków stosowanie takich samych kątów nachylenia połaci dachowych lub takiego samego pokrycia tych połaci jak na budynku istniejącym na tej działce;
- 15) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 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) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 8 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdu.

§ 14. 1. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1U** i **2U**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) na terenie **1U** usług oświaty, kultury, boisk, placów zabaw, bieżni i kortów tenisowych,
 - b) na terenie **2U** usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych m.in. w zakresie handlu, gastronomii, oświaty, zabudowy biurowo-administracyjnej, budynków użyteczności publicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem § 4,
 - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych, dojazdów i dojść;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu, przy czym dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejących budynków poza obszarem ograniczonym przez te linie;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 1,0;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 20%;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na terenie **1U** – 12 m,
 - b) na terenie **2U** – 9 m;
- 10) na terenie **1U** maksymalna wysokość budowli, masztów, pylonów i konstrukcji wsporczych – 15 m;
- 11) stosowanie dowolnej formy dachu;
- 12) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu **1U** z terenu **6KD-D** i **9KD-D**,
 - b) terenu **2U** wyłącznie z terenu **6KD-D**;
- 13) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8 m,

- 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.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy.

§ 15. 1. Na terenach zabudowy usługowej w zieleni, oznaczonych na rysunku symbolami **1U/ZP, 2U/ZP, 3U/ZP, 4U/ZP**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dla terenów **1U/ZP, 3U/ZP** oraz **4U/ZP** lokalizację zabudowy usługowej w zakresie kultury, agroturystyki, hotelarstwa, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji;
- 2) dla terenu **2U/ZP** lokalizację budynków i obiektów kultu religijnego;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) na terenach **1U/ZP** i **2U/ZP** zachowanie parku wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach **1U/ZP, 2U/ZP** i **3U/ZP** zachowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) modernizacji i przebudowy wewnątrz,
 - b) stosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej oraz drewnianej stolarki otworowej;
- 6) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 5 ustala się:
 - a) utrzymanie obiektów zabytkowych i zakaz przekształceń powodujących obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,
 - b) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
 - c) dopuszcza się rozbiórkę obiektów zabytkowych w przypadkach uzasadnionych po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego organu do spraw ochrony zabytków, stosownie do przepisów odrębnych oraz po wykonaniu na koszt inwestora inwentaryzacyjnej dokumentacji pomiarowo-fotograficznej,
 - d) projekty zmian związane z naruszeniem elementów konstrukcyjnych lub przekształceniem wyglądu zewnętrznego obiektu muszą uwzględniać przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 7) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem § 4,

- b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych, dojazdów i dojeżdż;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu, przy czym dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejących budynków poza obszarem ograniczonym przez te linie;
 - 10) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;
 - 11) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 1,0;
 - 12) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 60%;
 - 13) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
 - 14) stosowanie dachów stromych o kącie nachylenia głównych płaci dachowych do 45°, przy czym dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejących dachów o innej geometrii lub pokryciu;
 - 15) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji, przy czym terenu **1U/ZP** wyłącznie z terenu **11KD-D**;
 - 16) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
 - 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 ścięć 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 wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 8 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach oraz drogi wewnętrzne, dojeżdża i dojazdy.

§ 16. 1. Na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RU** i **2RU**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych lub inwentarskich związanych z produkcją rolną lub ogrodniczą oraz budowli rolniczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży,
 - b) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów
 - c) urządzeń budowlanych,

- d) sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych, dojazdów i dojeżdż
 - 3) zakaz lokalizacji ferm zwierząt futerkowych;
 - 4) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;
 - 5) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 400 m²;
 - 6) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 35% przy czym powierzchnia jednego budynku nie może przekraczać 35 m²;
 - 8) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,002 do 0,5;
 - 9) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 50%;
 - 10) wysokość budynków:
 - a) dla terenu **1RU** – nie więcej niż 12 m,
 - b) dla terenu **2RU** – nie więcej niż 5 m przy dachach stromych oraz nie więcej niż 4 m przy dachach płaskich;
 - 11) stosowanie dowolnej formy dachu;
 - 12) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 13) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
 - 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.
3. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 5 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach oraz drogi wewnętrzne, dojeżdża i dojazdy.

§ 17 Na terenach lasów, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL, 39ZL, 40ZL, 41ZL**, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) na terenach **20ZL, 21ZL i 22ZL** zachowanie parku wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem przypadków wynikających z prowadzenia gospodarki leśnej;
- 6) 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) dopuszczenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury wodociągowej, w tym magistrali wodociągowej;
 - 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18 Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R**, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu zagospodarowania oraz istniejących oczek wodnych, cieków, rowów i zieleni śródpolnej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie zachowania oraz przebudowy istniejących budynków w ich zewnętrznym obrysie i kubaturze z tolerancją do 0,5 m;
- 4) dopuszczenie wprowadzenia nasadzeń drzew i krzewów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dróg gruntowych i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji ferm zwierząt futerkowych;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19 Na terenie zieleni krajobrazowej, łąk, zadrzewień i wód powierzchniowych, oznaczonym symbolem **ZO/WS** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie naturalnej zieleni i ukształtowania terenu, przy czym powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% powierzchni terenu;
- 2) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych;
- 3) na części terenu **ZO/WS** zachowanie parku wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie wprowadzenia nasadzeń rodzimych gatunków roślin, właściwych siedliskowo i geograficznie;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dróg gruntowych, mostów, przepustów i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20 Na terenach infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1W**, **2W**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury wodociągowej, w tym magistrała wodociągowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i innych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) utwardzenie nawierzchni na terenie **1W** przy zastosowaniu materiałów naturalnych;
- 4) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu;
- 5) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21 Na terenach infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1K**, **2K**, **3K**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) wysokość budynków nie większa niż 5 m;
- 3) stosowanie dowolnej formy dachu;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% powierzchni działki;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i innych sieci infrastruktury technicznej;
- 7) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22 Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku symbolami **1E**, **2E**, **3E**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznej;
- 2) wysokość budynków nie większą niż 3 m;
- 3) stosowanie dowolnej formy zadaszenia;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, miejsc postojowych i sieci infrastruktury technicznej;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23 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**, **19KDW**, **20KDW**, **21KDW**, **22KDW**, **23KDW**, **1KDWx**, **2KDWx**, **3KDWx**, ustala się:

- 1) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż:

- a) 5,0 m na terenie **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 1KDWx, 2KDWx, 3KDWx**,
- b) 3,0 m na terenie **15KDW**;
- 2) sytuowanie placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu ulicy na terenie **1KDW, 2KDW, 3KDW, 7KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 15KDW, 18KDW i 23KDW**;
- 3) na terenach **20KDW i 21KDW** zachowanie parku wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) utwardzenie nawierzchni na terenie **6KDW i 8KDW** przy zastosowaniu materiałów naturalnych;
- 5) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1-2 elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 7) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 24 Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym na rysunku symbolem **KDWp**, ustala się:

- 1) lokalizację placu parkingowego, przy czym każde 5 stanowisk postojowych należy rozdzielić zielenią;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pawilonów sprzedaży ulicznej, straganów, toalet oraz obiektów związanych z obsługą parkingów, tworzących spójną architektonicznie całość w granicach wyznaczonych linii zabudowy;
- 3) powierzchnię pawilonów sprzedaży, o których mowa w pkt 2, nie większą niż 30 m² na jeden pawilon oraz wysokość nie większą niż 3,5 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych w granicach wyznaczonych linii zabudowy;
- 5) powierzchnię zabudowy dla obiektów, o których mowa w pkt 4 nie większą niż 1000 m², przy czym pojedynczy budynek nie może być większy niż 100 m²;
- 6) wysokość zabudowy dla obiektów, o których mowa w pkt 4 nie większą niż 5 m;
- 7) dachy strome o kącie nachylenia połaci od 36° do 42°;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu;
- 9) dopuszczenie wprowadzenia nasadzeń rodzimych gatunków roślin, właściwych siedliskowo i geograficznie;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25 Na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-G, 2KD-G, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D**, ustala się:

- 1) klasę główną dla dróg na terenie **1KD-G i 2KD-G**;
- 2) klasę lokalną dla drogi na terenie **KD-L**;
- 3) klasę dojazdową dla dróg na terenach **1KD-D – 18KD-D**;

- 4) sytuowanie na terenach dróg publicznych co najmniej:
 - a) **1KD-G** - jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i chodników od strony zabudowy,
 - b) **2KD-G** - jednej jezdni o dwóch pasach ruchu, chodników od strony zabudowy oraz dwukierunkowej drogi rowerowej,
 - c) **KD-L** - jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i chodników od strony zabudowy,
 - d) **1KD-D – 18KD-D** - jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i chodników od strony zabudowy lub pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 6,0 m,
- 5) na terenie **11KD-D** zachowanie parku wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) utwardzenie nawierzchni na terenie **5KD-D, 6KD-D, 10KD-D i 18KD-D** przy zastosowaniu materiałów naturalnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym magistrali wodociągowej na terenach **1KD-D i 7KD-D**;
- 8) usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 4 elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 26 W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) powierzchnię działki budowlanej zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów;
- 2) szerokość frontów działek budowlanych zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów, dla terenów, dla których plan nie ustala szerokości frontów - dowolna szerokość frontów działek budowlanych;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 90°.

§ 27 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;
- 6) nakaz zapewnienia w obrębie działki budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- a) na terenach **MN**, **MN/U** i **RM** 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego dodatkowo 1 stanowisko postojowe,
- b) na terenie **MW** 1,5 stanowiska postojowego na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- c) na terenach **RU** 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków lub na każdych 10 zatrudnionych,
- d) na terenach **U**, **MN/U**, **2U/ZP**, **3U/ZP** i **4U/ZP**:
 - 3 stanowiska postojowe dla samochodu osobowego na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 3 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych,
 - dla obiektów gastronomii 4 stanowiska na 10 miejsc w lokalu,
 - dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej 5 stanowisk na działce,
 - dla zabudowy usługowej wymagającej dostaw towarów 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 6, lit. b, tiret pierwszym;
- 7) dla terenu **1U/ZP** nakaz zapewnienia nie mniej niż 190 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz co najmniej 10 dla autobusów na terenie **KDWp**.

§ 28 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) przebieg sieci magistrali wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, lub dreno-kolektorów gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych;
- 6) dopuszczenie skanalizowania rowów na terenach komunikacji;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach **MN**, **MN/U**, **MW**, **RM**, **U**, **U/ZP**, **W**, **K** i **E** do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 8) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem lokalizacji bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt. 9;

- 9) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków na terenie strefy ochronnej ujęcia Mosina – Krajkowo;
- 10) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 11) obowiązek skablowania istniejących linii elektroenergetycznych w przypadku ich przebudowy i remontów;
- 12) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych na terenach **MN, MN/U, RM, RU, U/ZP, U** wyłącznie jako kablowych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 14) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody;
- 15) 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;
- 16) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy.

§ 29 W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów dopuszcza się na terenach: **11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 18MN i 28MN** przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zabudowy zagrodowej oraz lokalizację nowej zabudowy zagrodowej o parametrach ustalonych w § 13, nie dłużej niż 20 lat od chwili uchwalenia niniejszej uchwały.

§ 30 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.

§ 31 Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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