

BURMISTRZ GMINY MOSINA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
ZABUDOWY TECHNICZNO – PRODUKCYJNEJ I
TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z
USŁUGAMI PRZY ULICY ŚREMSKIEJ W MOSINIE**

UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE

MOSINA, WRZESIEŃ 2017 r.

Zespół autorski:

mgr Ryszard Kajetańczyk
upr. urb. nr 1632, ZOIU Z-246

mgr inż. Emilia Stawska
mgr inż. arch. Joanna Wleklińska
mgr Joanna Woźniak

**UCHWAŁA NR/...../2017
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia2017 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej i terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami przy ulicy Śremskiej w Mosinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), **Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1.W związku z uchwałą Nr XVIII/122/15 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 24 września 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej i terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami przy ulicy Śremskiej w Mosinie, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwały nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, uchwala się **„miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej i terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami przy ulicy Śremskiej w Mosinie”**, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej i terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami przy ulicy Śremskiej w Mosinie” opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie 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 należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne i do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
- 2) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna tej działki;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana projektowanego budynku oraz wiaty bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: okapy i gzymsy wysunięte poza tę linię nie więcej niż 0,8 m oraz balkon, wykusz, schody, taras, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,3 m;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym

ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;

- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 10°;
- 6) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 7) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste o wysokości powyżej 5,0 m składających się wyłącznie z gatunków rodzimych i nie inwazyjnych.

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami wskazanymi w §4;
- 5) wymiary charakterystycznych odległości;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej.

§4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 4) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 5) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
- 6) 1IT, 2IT, 3IT – tereny infrastruktury technicznej;
- 7) KDG – tereny dróg publicznych – głównych;
- 8) KDZ – tereny dróg publicznych – zbiorczych;
- 9) 1KDL, 2KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 10) KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 11) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 12) KK – tereny komunikacji kolejowej.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru opracowania

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, a ponadto odległości zabudowy od terenów kolejowych powinny uwzględniać przepisy odrębne.

2. Dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu.

3. Zezwala się na zachowanie istniejącej zabudowy o parametrach innych niż ustalone w Rozdziale 3 z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu tych obiektów, na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu.

4. Zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (P/U) dopuszcza się na lokalizację jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą wjazdu o powierzchni do 25,0m² poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

6. Wysokości ustalone w Rozdziale 3 dotyczą kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych po uprzednim przeprowadzeniu badań gruntowo – wodnych, których wyniki pozwolą na realizację inwestycji na przedmiotowym terenie.

7. Maksymalna wysokość zabudowy na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (P/U), określona w Rozdziale 3 nie dotyczy budowli, urządzeń i obiektów technologicznych.

8. Na terenie oznaczonym symbolem MN/U dopuszcza się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działek budowlanych.

9. Budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach budowlanych przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów).

10. Dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie.

11. Zakazuje się projektowania i realizacji atrap dachowych niezwiązanych z konstrukcją dachu, za wyjątkiem nadbudowy attyki w przypadku dachów płaskich.

12. Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu stromego dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, blachy miedzianej, tytanowo - cynkowej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego.

13. Ustala się stosowanie na elewacjach kolorów jasnych i pastelowych, jednolitych dla całego budynku; dopuszcza się wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia części budynku lub detalu architektonicznego.

14. Zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat o ścianach wykonanych z blachy lub przeseł prefabrykowanych betonowych oraz obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

15. Od strony dróg ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych.

16. Obowiązek stosowania oświetlenia chroniącego niebo przed zanieczyszczeniem światłem.

§6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Należy zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, w szczególności szpalery drzew w pasach drogowych, z dopuszczeniem usunięcia drzew kolidujących z planowanym zjazdem na teren posesji.

2. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym ograniczeń wynikających z lokalizacji obszaru objętego planem w granicach strefy ochronnej ujęcia wód w zakresie terenu ochrony pośredniej.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MN/U) należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, stosownie do przepisów odrębnych.

4. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością oraz funkcjonowaniem dróg nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji.

5. Dla ochrony powietrza atmosferycznego dla nowych inwestycji ustala się zakaz przechowywania na otwartych placach składowych materiałów powodujących wtórne pylenie.

6. W zakresie gospodarki odpadami:

1) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym w gminie Mosina systemem planowej gospodarki odpadami, z uwzględnieniem segregacji odpadów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;

2) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

1) energię ciepłą należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw gazowych, płynnych i stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji;

2) dopuszcza się wykorzystywanie instalacji odnawialnych źródeł energii.

8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MN/U) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

9. Na terenach zabudowy usługowej (U) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

§7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

1. Powierzchnię biologicznie czynną dla terenów oznaczonych symbolami P/U oraz U należy zagospodarować zielenią w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe

2. Na terenach oznaczonych symbolami P/U oraz U ustala się nakaz lokalizowania zieleni wysokiej na terenach biologicznie czynnych w ilości min. 1 drzewo na każde 100 m² powierzchni biologicznie czynnej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów oraz dróg wewnętrznych na terenach przewidzianych pod powierzchnią biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

4. Na terenach dróg publicznych należy zachować istniejące aleje i szpalery drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia zastąpić je nowymi lub zrealizować inne nasadzenia w granicach tego samego terenu.

§8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Wyznacza się tereny ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków na obszarze AZP 56-27 numer stanowiska na obszarze: 159, w granicach którego ustala się:

1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;

2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

2. Na obszarze opracowania planu nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie ustala się zasad ich ochrony.

§9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie objętym opracowaniem planu nie występują przestrzenie publiczne w myśl przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

§10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 3 oraz na rysunku planu.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów oraz w celu korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków), stosownie do potrzeb.

3. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności, gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 3.

4. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11.Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

§12.Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem:

1. Powierzchnie działek budowlanych zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów.

2. Szerokości 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. Ustala się kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90° .

§13.Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa - Berlin”, w granicach którego przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych.

2. Obszar opracowania planu położony jest w granicach strefy ochronnej ujęcia wody Mosina – Krajkowo w zakresie terenu ochrony pośredniej, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Dla znajdujących się w granicach opracowania planu przewodów wodociągowych należy zachować strefę ochronną w postaci pasa terenu wolnego od zabudowy i wysokich nasadzeń:

1) o szerokości po 3,0 m z każdej strony od osi przewodu dla wodociągów o średnicy < 300 mm licząc od skraju przewodu;

2) o szerokości po 5,0 m z każdej strony od osi przewodu dla wodociągów o średnicy ≥ 300 mm licząc od skraju przewodu;

3) dopuszcza się zmianę szerokości strefy ochronnej na etapie projektowania inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla znajdujących się w granicach opracowania kanałów sanitarnych:

1) należy zachować strefę ochronną w postaci pasa terenu wolnego od zabudowy i wysokich nasadzeń o szerokości po 2,5 m z każdej strony od osi przewodu licząc od skraju przewodu;

2) dopuszcza się zmianę szerokości strefy ochronnej na etapie projektowania inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na terenie opracowania planu znajdują się linie elektroenergetyczne SN – 15kV, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zachowanie pasa ochronnego o szerokości po 6,0 m z każdej strony od osi linii;
- 2) do czasu skablowania w pasach terenu ochronnego obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia zieleni wysokiej.

6. Dla istniejących i nowoprojektowanych gazociągów należy zachować strefę kontrolowaną o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych.

7. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

8. Wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

9. Na rysunku przedstawiono granice obszaru rewitalizacji gminy Mosina, dla którego w gminnym programie rewitalizacji należy uwzględnić ustalenia niniejszego planu.

§14.Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Podstawowy układ drogowy na obszarze objętym planem tworzą następujące drogi, powiązane z układem dróg zewnętrznych:

- 1) droga publiczna – główna – oznaczona na rysunku planu symbolem KDG;
- 2) droga publiczna – zbiorcza – oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ;
- 3) drogi publiczne – lokalne – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL;
- 4) droga publiczna – dojazdowa – oznaczona na rysunku planu symbolem KDD;
- 5) drogi wewnętrzne – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.

2. Wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze opracowania planu.

3. Ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi oznaczonej symbolem KDG.

4. Dla nieruchomości mających dostęp do dróg różnych kategorii, obsługa komunikacyjna powinna odbywać się z drogi posiadającej niższą kategorię, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 3.

5. W obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych, z zastrzeżeniem §13 ust. 2, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny znajdujących się w granicach opracowania planu;
- 2) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §14 ust. 5 pkt 3 i 5;
- 3) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §14 ust. 5 pkt 5 oraz §14ust. 8;
- 4) dla obiektów gastronomicznych – min. 2 stanowiska na 10 miejsc w obiekcie gastronomicznym;
- 5) dla obiektów hotelarskich i pensjonatów – min. 1 stanowisko na 1 pokój w obiekcie hotelarskim;
- 6) dla obiektów usług oświaty – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §14 ust. 5 pkt 8;
- 7) dla obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych – min. 1 stanowisko na 2 zatrudnionych na jednej zmianie, z zastrzeżeniem §14 ust. 6;
- 8) powierzchnia użytkowa, o której mowa w §14 ust. 5 pkt 2 oraz §14 ust. 5 pkt 3 i 6 dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej;
- 9) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

6. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz na terenach zabudowy usługowej (P/U) należy przewidzieć dodatkowo miejsce postojowe dla samochodu dostawczego, zlokalizowane na obszarze danej działki budowlanej, od strony drogi, z której odbywa się obsługa terenu, przed bramą wjazdową i ewentualnym budynkiem portierni.

7. Dla obiektów i lokali usługowych wymagających dostaw towarów należy przewidzieć dodatkowo 1 miejsce postojowe dla samochodu dostawczego oraz min. 1 stanowisko przeładunku.

8. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację innych niż wyznaczone w planie dróg wewnętrznych w ramach zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem §13 ust. 2, na następujących zasadach:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,0 m;
- 2) minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi: 6,0 m;
- 3) projektowanie ścieg narożnych nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m;
- 4) realizowanie dróg w miarę możliwości jako przelotowe;
- 5) w przypadku projektowania nieprzelotowego zakończenia drogi ustala się obowiązek realizacji placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m.

9. Ustala się wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej oraz podłączenia do niej terenu objętego planem.

10. Nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych i wewnętrznych oraz na terenach infrastruktury technicznej, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu.

11. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem.

12. Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów wodociągowych i kanalizacyjnych, stosownie do potrzeb.

13. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych należy realizować docelowo z istniejącej sieci wodociągowej.

14. W zakresie kanalizacji sanitarnej plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejących kanałów sanitarnych i dalej poprzez przepompownie do oczyszczalni ścieków;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych z obiektów produkcyjnych i usługowych do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków przemysłowych do odpowiednich parametrów.

15. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe i roztopowe z terenów oznaczonych symbolami P/U, U oraz terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami należy odprowadzać, po ich wstępnym podczyszczeniu, do wewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej, a docelowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami P/U oraz U dopuszcza się lokalizację obiektów do gromadzenia oraz oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 4) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej.

16. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych lub stosowanie odnawialnych źródeł energii; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 2) ustala się kablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia przy zachowaniu odpowiedniej strefy oddziaływania od obiektu.

17. Dla zaopatrzenia w energię cieplną ustala się wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust 7.

18. Dla zaopatrzenia w gaz plan ustala powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej, w tym adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci gazowej.

19. W zakresie sieci telekomunikacyjnej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15.Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

§16.Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami.

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m²;
- 2) minimalnej szerokości działki budowlanej: 15,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
 - 2) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny;
 - 3) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;
 - 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60,0 m², obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 5) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 2,0;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: maks. 9,5 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
 - 9) ustala się poziom parteru budynków mieszkalnych nad terenem:
 - a) dla budynków niepodpiwniczonych – maks. 0,5 m;
 - b) dla budynków podpiwniczonych – maks. 1,0 m.
 - 10) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§17.Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem IIT:

1. Przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej.

2. Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 500 m².

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 2IT, 3IT:

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej.
2. Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1200 m²;
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi piesze i rowerowe.
 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U:

1. Przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.
2. Zasady podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²,
 - 2) minimalna szerokość działki budowlanej: 20,0 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi oraz dojścia i dojazdy z zastrzeżeniem §13 ust. 2;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy usługowej w zakresie opieki zdrowotnej, kultury, oświaty, opieki społecznej i socjalnej;
 - 3) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 2;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;
 - 7) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
4. Ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI:

1. Przeznaczenie terenu – teren zieleni izolacyjnej.
2. Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu: 500 m²;
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki budowlanej;
 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2P/U, 5P/U:

1. Przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
 - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej: 4000,0 m²;
 - 2) minimalnej szerokości działki budowlanej: 25,0 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym przeciwpożarowe zbiorniki wody i obiekty do gromadzenia oraz oczyszczania wód opadowych i roztopowych, parkingi oraz dojścia i dojazdy, z zastrzeżeniem §13 ust. 2;

- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy usługowej w zakresie opieki zdrowotnej, kultury, oświaty, opieki społecznej i socjalnej;
- 3) powierzchnia zabudowy: maks. 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,5;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m,
- 7) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
 4. Na terenie oznaczonym symbolem 2P/U ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
 5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3P/U, 4P/U, 6P/U, 7P/U:

1. Przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
 - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej: 4000,0m²;
 - 2) minimalnej szerokości działki budowlanej: 25,0m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym przeciwpożarowe zbiorniki wody i zbiorniki wód deszczowych, parkingi oraz dojścia i dojazdy, z zastrzeżeniem §13 ust. 2;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem 6P/U dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej;
 - 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy usługowej w zakresie opieki zdrowotnej, kultury, oświaty, opieki społecznej i socjalnej;
 - 4) powierzchnia zabudowy: maks. 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1
 - b) maks. 2;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy: maks. 15,0m,
 - 6) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
 4. Na terenie oznaczonym symbolem 7P/U ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
 5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14, z zastrzeżeniem §22 ust. 6.
 6. Obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 6P/U oraz 7P/U należy realizować z drogi oznaczonej symbolem KDZ.

§23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP:

1. Przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej.
2. Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu: 800 m².
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze i rowerowe;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: min. 80% powierzchni działki gruntu.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania:
 - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500 m²;
 - 2) minimalnej szerokości działki: 20,0 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi oraz dojścia i dojazdy z zastrzeżeniem §13 ust. 2;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy usługowej w zakresie opieki zdrowotnej, kultury, oświaty, opieki społecznej i socjalnej;
 - 3) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,2;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna: min 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
 - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
4. Ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – obsługę komunikacyjną należy realizować z drogi oznaczonej symbolem **KDZ**.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych – głównych;
- 2) szerokość dróg publicznych – głównych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni dróg publicznych – głównych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni;
- 4) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia.

§26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych – zbiorczych;
- 2) szerokość dróg publicznych – zbiorczych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni dróg publicznych – zbiorczych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni.

§27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 2) szerokości dróg publicznych – lokalnych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni dróg publicznych – lokalnych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni.

§28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych – dojazdowych;
- 2) szerokość dróg publicznych – dojazdowych – w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni dróg publicznych – dojazdowych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni.

§29. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni.

§30. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KK**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji kolejowej;
- 2) tereny komunikacji kolejowej mogą służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) adaptuje się istniejącą bocznice kolejową z możliwością jej przedłużenia dla zapewnienia obsługi nowych terenów; po zrealizowaniu przedłużenia bocznic kolejowej dopuszcza się jej użytkowanie w sposób niekolidujący z funkcją podstawową, w szczególności z możliwością jej przejazdu kołowego na całej jej długości.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§31. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości%.

§32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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