

**UCHWAŁA NR XXV/173/12  
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 29 marca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Pecna**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Pecna, zwany dalej planem, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, uchwalonego Uchwałą Nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r.

2. Plan obejmuje obszar, w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej powierzchni 84,7 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Pecna, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej krawędzi ściany budynku na minimum 60 % długości elewacji;
- 7) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 8) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie

- wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 10) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 11) stacji bazowej telefonii komórkowej – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;
  - 12) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
  - 13) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
  - 14) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 15) usługach nieuciążliwych, rzemiośle nieuciążliwym – należy przez to rozumieć usługi lub rzemiosło, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, które nie emitują zanieczyszczeń dla sąsiadującej zabudowy, ich oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 16) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, formowane w pasy.

§ 3. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 5) pasy wolne od zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 6) lokalizację dominanty urbanistycznej, szpalerów drzew i stacji transformatorowej.

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące oznaczenia, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) zasięg archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej,
- 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

3. Oznaczenia rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN - 29MN** ;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNr - 2MNr** ;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW** ;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U - 8U** ;
- 5) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym i leśnym, oznaczony na rysunku planu symbolem **RML** ;

- 6) tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1P/U - 2P/U** ;
- 7) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL - 4ZL** ;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP - 7ZP** ;
- 9) tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP<sub>TZ</sub> - 3ZP<sub>TZ</sub>** ;
- 10) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZI - 3ZI** ;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS - 6WS** ;
- 12) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z** ;
- 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L - 8KD-L** ;
- 14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D - 9KD-D** ;
- 15) tereny publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD<sub>x</sub> - 4KD<sub>x</sub>** ;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW - 18KDW** ;
- 17) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KK - 2KK** ;
- 18) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem **1K - 3K** ,
- 19) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem **1E - 3E** .

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 12 -19, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

3. Na terenach **P/U** dopuszcza się lokalizację wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych, innych niż oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** .

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

1) w odniesieniu do linii zabudowy:

- a) sytuowanie budynków, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - e,
- b) z zachowaniem przepisów odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **MN** , **MNr** , **MW** , **U** , **RML** , **P/U** , przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane:
  - schody zewnętrzne o głębokości nie przekraczającej 2,0 m od lica ściany budynku,
  - balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
- c) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- d) w przypadku wyznaczenia linii zabudowy na linii rozgraniczającej terenu, dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- e) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w głębi działki budowlanej;

2) zachowanie odległości budynków:

- a) od granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
  - na terenach **MN** i **MNr** - budynku gospodarczo-garażowego w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, na działkach o szerokości mniejszej niż 17,0 m, w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wyłącznie ogrodzenia ażurowe, o wysokości nie większej niż 1,5 m, na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń pełnych, o wysokości nie większej niż 2,0 m, na terenach wzdłuż drogi powiatowej **KD-Z** ;
- 6) odsunięcie ogrodzeń na działkach budowlanych przyległych do powierzchniowych wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 8) zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu szpalerów zadrzewień;
- 10) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg takich jak: jezdnie, chodniki.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 4, zachowanie istniejących rowów i zbiorników wodnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
- 3) zachowanie naturalnie ukształtowanej linii brzegowej rowów i zbiorników wodnych na styku z terenami **ZP** i **ZI** ;
- 4) dopuszczenie skanalizowania odcinków rowów położonych na terenach dróg publicznych i wewnętrznych;
- 5) zapewnienie dostępu do cieków i zbiorników wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gromadzenie odpadów w wyznaczonych miejscach z uwzględnieniem ich segregacji oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 7) stosowanie systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy;
- 8) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MN** i **MNr** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) **RML** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) **U** - w przypadku lokalizacji na terenie zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - e) **U** - w przypadku lokalizacji na terenie zabudowy o funkcji oświatowej – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - f) **U** - w przypadku lokalizacji na terenie domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej;
- 10) rekultywację terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę konserwatorską dla:

- a) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu,
  - b) archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
- a) zachowanie historycznego układu zabudowy, w tym: proporcji, gabarytów i wysokości zabudowy,
  - b) zachowanie obiektów zabytkowych, w tym ich konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,
  - c) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia z płyt styropianowych, wełny mineralnej i materiałów podobnych na budynkach z elewacją ceglana lub z dekoracją architektoniczną,
  - d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów zabytkowych,
  - e) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej jako pokrycia dachowego,
  - f) nakaz zaopiniowania prac remontowych, restauratorskich, konserwatorskich i innych prac budowlanych związanych z obiektem budowlanym lub jego otoczeniem przez właściwego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczenie rozbiórki budynków po ich wykreśleniu z gminnej ewidencji zabytków;
- 3) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach wyznaczonej na rysunku planu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, ustala się:
- a) obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
  - b) uzyskanie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 4) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, przy inwestycjach związanych z budową dróg i zabudową wieloprzestrzenną, ustala się:
- a) obowiązek prowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondazowych,
  - b) uzyskanie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków, w którym zostanie określony zakres niezbędnych badań archeologicznych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:

- a) obiektów małej architektury,
- b) tablic informacyjnych,
- c) szyldów,
- d) reklamy na terenach oznaczonych symbolami **RML**, **U** i **P/U** ;

- 2) zakaz lokalizacji reklamy na terenach niewymienionych w pkt 1 lit. d).

§ 9. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem literowym **MN** :

- 1) ustala się lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b) i pkt 2 lit a),
- b) wyłącznie na terenach **4MN**, **5MN**, **6MN** i **7MN** jednego segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej na każdej działce budowlanej,
- c) urządzeń budowlanych;

- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynku w zabudowie bliźniaczej;

- na działkach budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 17 m,
  - jako uzupełnienie istniejącego segmentu bliźniaczego na działce sąsiedniej,
- b) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolnostojący, przybudowany do budynku mieszkalnego albo usytuowany bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) usług nieuciążliwych jako wbudowanych w budynki mieszkalne lokali użytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) 1 kondygnacji podziemnej,
- e) stawów i oczek wodnych,
- f) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków,
- g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- h) lokalizację drogi wewnętrznej wyłącznie na terenie **26MN** ;
- 3) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejącej zabudowy usługowej, gospodarczej i zagrodowej,
- 4) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 5) ustala się dachy strome, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 40°, w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się:
- a) pokrycie dachu blachą miedzianą, tytanowo-cynkową albo materiałem dachówkopodobnym,
  - b) dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych,
  - c) w zabudowie istniejącej z dachami płaskimi zastosowanie dachów płaskich w ramach przebudowy i rozbudowy;
- 6) ustala się poziom parteru nowych budynków:
- a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
  - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 7) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz:
    - dla dachów stromych - nie więcej niż 4,5 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
    - dla dachów płaskich - nie więcej niż 8,0 m,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,0 m do kalenicy;
- 8) ustala się sytuowanie głównych kalenic w nowych budynkach:
- a) na terenach **1MN** , **2MN** , **8MN** - **25MN** oraz **28MN** - **29MN** – prostopadle do ustalonej dla działki budowlanej obowiązującej linii zabudowy, przy czym dopuszcza się sytuowanie głównych kalenic równoległe do wrysowanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy wyłącznie na działkach budowlanych o froncie działki szerszym od ich głębokości,
  - b) na terenach **3MN** - **7MN** , **26MN** oraz **27MN** – równoległe do wrysowanych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy,
  - c) dla działek budowlanych, dla których ustalono wyłącznie nieprzekraczalną linię zabudowy – kalenicę budynku należy sytuować równoległe do wybranej bocznej granicy działki, przy czym dopuszcza się sytuowanie głównych kalenic równoległe do granicy frontowej działki wyłącznie na działkach budowlanych o froncie działki szerszym od ich głębokości;
- 9) ustala się szerokość elewacji frontowej nie większą niż 18,0 m;
- 10) ogranicza się powierzchnię zabudowy:

- a) działki budowlanej do 30 %, jednak nie więcej niż 300,0 m<sup>2</sup> ;
  - b) budynku gospodarczo-garażowego do 50,0 m<sup>2</sup> ,
- 11) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50 % działki budowlanej, przy czym dla działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> , powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35 % działki budowlanej;
- 12) z zastrzeżeniem pkt 13 ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż:
- a) 700,0 m<sup>2</sup> – dla zabudowy wolnostojącej na terenach **1MN** , **2MN** , **3MN** , **8MN** - **29MN** ,
  - b) 500,0 m<sup>2</sup> – dla zabudowy bliźniaczej wyłącznie na terenach **4MN** , **5MN** , **6MN** i **7MN** ,
  - c) 300,0 m<sup>2</sup> – dla zabudowy szeregowej wyłącznie na terenach **4MN** , **5MN** , **6MN** i **7MN** ;
- 13) dopuszcza się:
- a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
  - c) wydzielenie działek budowlanych łącznie z przyległym obszarem położonym w terenie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczonym symbolem **ZP<sub>TZ</sub>** ,
  - d) wydzielenie geodezyjne działki budowlanej dla drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 2 lit. h, o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m, zakończonej placem do zawracania pojazdów;
- 14) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 20 m.
- § 10.** W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym, oznaczonych symbolem literowym **MNr** :
- 1) ustala się lokalizację:
- a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej, przy czym budynek może być wolnostojący, przybudowany do budynku mieszkalnego albo usytuowany bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) usług nieuciążliwych jako wbudowanych w budynki mieszkalne lokali użytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) stawów, oczek wodnych,
  - d) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków,
  - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się dachy strome, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40°, w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się:
- a) pokrycie dachu blachą miedzianą, tytanowo-cynkową albo materiałem dachówkopodobnym,
  - b) dachy mansardowe, o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 60°;
  - c) dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) ustala się sytuowanie głównych kalenic w budynkach prostopadle do ustalonej dla działki budowlanej obowiązującej linii zabudowy, przy czym dla działek budowlanych, dla których ustalono wyłącznie nieprzekraczalne linie zabudowy – kalenicę budynku należy sytuować prostopadle do wybranej bocznej granicy działki;
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;

- 6) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
- budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
  - budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy;
- 7) ustala się szerokość elewacji frontowej nie większą niż 26,0 m;
- 8) ogranicza się powierzchnię zabudowy:
- działki budowlanej do 20 %, jednak nie więcej niż 400,0 m<sup>2</sup>.
  - budynku gospodarczo-garażowego do 80,0 m<sup>2</sup> ;
- 9) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60 % działki budowlanej;
- 10) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m<sup>2</sup> , przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 11.** W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW** :

- ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- zakaz rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych i lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;
- dopuszcza się lokalizację:
  - wbudowanych w budynki mieszkalne usług nieuciążliwych,
  - budynków gospodarczo-garażowych,
  - obiektów małej architektury i plenerowych obiektów rekreacyjnych,
  - szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniu,
  - obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- ustala się dachy strome, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°, w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych;
- ustala się sytuowanie głównych kalenic w budynkach równoległe do przyległego pasa drogi publicznej;
- ustala się poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- ogranicza się wysokość nowych budynków gospodarczo-garażowych do jednej kondygnacji nadziemnej oraz nie więcej niż 5,5 m;
- ogranicza się powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25 %;
- ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30 % działki budowlanej;
- ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1500,0 m<sup>2</sup> , przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 28,0 m.

**§ 12.** W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U - 7U** :

- ustala się lokalizację:
  - usług nieuciążliwych w zabudowie wolnostojącej, przy czym na terenie **6U** powierzchnia użytkowa handlu nie może przekraczać 200,0 m<sup>2</sup> na działce budowlanej,
  - urządzeń budowlanych;



- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) wbudowanego mieszkania,
  - b) nieuciążliwego rzemiosła, przy czym na terenie **6U** powierzchnia użytkowa nieuciążliwego rzemiosła nie może przekraczać 100,0 m<sup>2</sup> na działce budowlanej,
  - c) 1 kondygnacji podziemnej,
  - d) stawów lub oczek wodnych,
  - e) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniu,
  - f) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni danej elewacji budynku,
  - g) jednej reklamy wolnostojącej o powierzchni nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,0 m, zlokalizowanej wzdłuż ogrodzenia,
  - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach **2U** i **5U** – zabudowy usługowej związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali, domów opieki społecznej;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 6) ustala się dachy strome, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachą miedzianą, tytanowo-cynkową albo materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dla budynków jednokondygnacyjnych lub części budynków jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) ustala się poziom parteru nowych budynków:
- a) niepodpiwniczonych – nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
  - b) podpiwniczonych – nie wyższy niż 1,5 m nad poziomem terenu;
- 9) ogranicza się wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m;
- 10) ogranicza się powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35 %;
- 11) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 12) z zastrzeżeniem pkt 13, ustala się powierzchnię działki budowlanej na terenach:
- a) **1U** i **2U** – nie mniejszą niż 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) **3U**, **4U** i **5U** – nie mniejszą niż 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - c) **6U** i **7U** – nie mniejszą niż 500,0 m<sup>2</sup>;
- 13) dopuszcza się:
- a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
  - c) na terenie **5U** – wydzielenie działek budowlanych łącznie z przyległym obszarem położonym w terenie zieleni izolacyjnej, oznaczonym symbolem **1ZI**;
- 14) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 22,0 m, przy czym na terenie **6U** dopuszcza się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 15,0 m.

§ 13. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 8U :

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) usług nieuciążliwych kultu religijnego, w tym: obiekty sakralne, kościelne i zamieszkania zbiorowego,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług kultury, oświaty i zdrowia,
  - b) usług handlu, przy czym powierzchnia użytkowa handlu nie może przekraczać 200,0 m<sup>2</sup> ,
  - c) budynków gospodarczo-garażowych,
  - d) stawów, oczek wodnych,
  - e) tablic informacyjnych,
  - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniu,
  - g) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni danej elewacji budynku,
  - h) jednej reklamy wolnostojącej o powierzchni nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,0 m, zlokalizowanej wzdłuż ogrodzenia,
  - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się dachy strome, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 50°, kryte dachówką, blachą miedzianą, tytanowo-cynkową albo materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla budynków jednokondygnacyjnych lub części budynków jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) ustala się poziom parteru budynków nie wyższy niż 1,2 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość:
  - a) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m, przy czym dopuszcza się:
    - dla budynku kościoła - nie więcej niż 22,0 m wysokości,
    - dla dzwonnicy, wieży lub innej budowli stanowiącej dominantę urbanistyczną - nie mniej niż 22,0 m oraz nie więcej niż 32,0 m wysokości,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m;
- 7) ogranicza się powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30 %;
- 8) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m<sup>2</sup> , przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 30,0 m.

§ 14. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, ogrodniczym i leśnym, oznaczonego symbolem RML :

- 1) ustala się na każdej działce budowlanej lokalizację:
  - a) zabudowy wolnostojącej, w tym:
    - budynków mieszkalnych,
    - budynków i budowli gospodarczych, zagrodowych, gospodarczo-garażowych,

- b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) usług nieuciążliwych jako wbudowanych w budynki mieszkalne lokali użytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub w formie budynków wolnostojących,
  - b) usług agroturystycznych,
  - c) 1 kondygnacji podziemnej,
  - d) stawów lub oczek wodnych,
  - e) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków i na ogrodzeniach,
  - f) jednej reklamy wolnostojącej o powierzchni nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,0 m, zlokalizowanej wzdłuż ogrodzenia,
  - g) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 4) ustala się dachy strome, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachą miedzianą, tytanowo-cynkową albo materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, przy czym w budynkach gospodarczych, zagrodowych, gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy strome, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18° do 45°;
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków:
- a) niepodpiwniczonych – nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
  - b) podpiwniczonych – nie wyższy niż 1,2 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 4,5 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 10,0 m do kalenicy,
  - b) budynków usługowych i gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,0 m do kalenicy,
  - c) budynków gospodarczych i zagrodowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i nie więcej niż 10,0 m do kalenicy, przy czym dla stodoły dopuszcza się 15,0 m,
  - d) budowli rolniczych – do 15,0 m;
- 7) ogranicza się powierzchnię zabudowy:
- a) działki budowlanej – do 10 %, przy czym budynek mieszkalny nie może przekraczać 300,0 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
  - b) budynku usługowego – do 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
- 8) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 70 % działki budowlanej;
- 9) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 10000,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 22,0 m.

§ 15. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem literowym P/U :

- 1) ustala się lokalizację:

- a) budynków i budowli przemysłowych oraz usługowych, baz, składów i magazynów,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) 1 kondygnacji podziemnej,
  - b) stawów lub oczek wodnych,
  - c) szyldów o powierzchni nie większej niż 5,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniu,
  - d) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 25 % powierzchni danej elewacji budynku,
  - e) jednej reklamy wolnostojącej o powierzchni nie większej niż 6,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m, zlokalizowanej wzdłuż ogrodzenia,
  - f) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - g) wydzielonych dróg wewnętrznych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) zabudowy mieszkaniowej,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - c) zabudowy usługowej związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali, domów opieki społecznej;
- 4) ustala się dachy płaskie albo strome, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°, kryte dachówką, blachą lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości;
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków:
- a) niepodpiwniczonych – nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu,
  - b) podpiwniczonych – nie wyższy niż 1,2 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość:
- a) budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15,0 m,
  - b) budowli przemysłowych – do 30,0 m;
- 7) ogranicza się powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40 %;
- 8) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się:
- a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielenie działek budowlanych łącznie z przyległym obszarem położonym w terenie zieleni izolacyjnej, oznaczonym symbolem **ZI**,
  - c) wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m oraz lokalizację placu do zawracania pojazdów na nieprzelotowym odcinku drogi;
- 10) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 30,0 m.

**§ 16.** W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolem **ZL** :

- 1) ustala się sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych.

**§ 17.** W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem literowym **ZP** :

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
- b) obiektów małej architektury,
- c) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym boisk sportowych,
- d) placów zabaw,
- e) stawów lub oczek wodnych,
- f) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 85 % powierzchni terenu;

4) zakazuje się lokalizacji budynków.

**§ 18.** W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczonych symbolem literowym **ZP<sub>TZ</sub>** :

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, przy czym teren **ZP<sub>TZ</sub>** stanowi część niezabudowaną działki budowlanej,
- b) zachowanie istniejących zadrzewień,
- c) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 90 % powierzchni terenu;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
- b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

**§ 19.** W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych symbolami **1ZI - 3ZI** :

1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną o charakterze izolacyjnym;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) na terenie **1ZI** – dojść i dojazdów do przyległych nieruchomości na terenie **5U** ,
- b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 80 % powierzchni terenu;

4) zakazuje się lokalizacji budynków.

**§ 20.** W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **WS** :

1) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, kładek, mostów i przepustów;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

**§ 21.** W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem **KD-Z** :

1) ustala się lokalizację:

- a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w powiązaniu ze ścieżką rowerową na terenach **KDx** ;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków,
- b) miejsc postojowych.

§ 22. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami **1KD-L - 8KD-L** :

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ścieżki rowerowej na terenie **7KD-L** ,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, przy zapewnieniu przejścia i przejazdu oraz warunków bezpieczeństwa;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 23. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1KD-D - 9KD-D** :

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, przy zapewnieniu przejścia i przejazdu oraz warunków bezpieczeństwa;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 24. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonych symbolami **1KDx - 4KDx** :

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) miejsc postojowych.

§ 25. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW - 18KDW** :

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
  - b) lokalizację miejsc postojowych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 26. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych symbolami **1KK i 2KK** , ustala się:

- 1) roboty budowlane związane z budową, przebudową i rozbudową istniejącej linii kolejowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności zakładowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;

3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 27. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczonych symbolem literowym **K**, ustala się:

- 1) zachowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - przepompowni ścieków;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy oraz lokalizacji nowych sieci i urządzeń;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 28. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych symbolem literowym **E**, ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych małogabarytowych;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50 %;
- 3) wysokość stacji nie większą niż 3,6 m;
- 4) dachy płaskie albo strome, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°, kryte dachówką, blachą lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości.

§ 29. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń.

§ 30. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy sieci poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz przeprowadzenia badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 3) w oznaczonym na rysunku planu obszarze płytkiego zalegania wód gruntowych, nakaz zagospodarowania wód gruntowych i powierzchniowych na własnym terenie, w tym lokalizację stawów i innych zbiorników retencjonujących wody; dopuszcza się zastosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na odprowadzenie nadmiaru wód do istniejących w i poza granicami planu miejscowego odbiorników;
- 4) zachowanie, oznaczonych na rysunku planu, pasów wolnych od zabudowy od osi przewodu napowietrznych linii elektroenergetycznych na każdą stronę dla linii:
  - a) SN 15kV – o szerokości 7,5 m,
  - b) nn 0,4kV – o szerokości 3,5 m;
- 5) w pasach, o których mowa w pkt 4, obowiązują:
  - a) zakaz lokalizacji budynków i budowli, takich jak maszty,
  - b) zakaz lokalizacji zadrzewień pod liniami;
- 6) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasów, o których mowa w pkt 4 oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii przy spełnieniu przepisów odrębnych;
- 7) nakaz uzgodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub wyższej niż:
  - a) 50 m – z właściwym wojskowym organem lotniczym,
  - b) 100 m – z właściwym cywilnym organem lotniczym;

- 8) zastosowanie zabezpieczeń ograniczających hałas do dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach zgodnie z przepisami odrębnymi i polską normą w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi na terenach, położonych w sąsiedztwie linii kolejowej na terenach **1P/U** , **2P/U** i **5U** ;
- 9) na terenach **7KD-L** , **1ZI** i **5U** , przy lokalizacji elementów urządzenia terenu i zadrzewień, należy uwzględnić odległości od obszaru kolejowego i osi skrajnego toru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) przy lokalizacji inwestycji i urządzeń mogących podnieść poziom wód gruntowych lub powierzchniowych, nakaz realizacji kompensujących rozwiązań technicznych lub przestrzennych.

§ 32. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) następującą klasyfikację dróg publicznych:
  - a) **KD-Z** – klasa zbiorcza,
  - b) **KD-L** – klasa lokalna,
  - c) **KD-D** – klasa dojazdowa;
- 2) szerokość dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, przy czym ustala się:
  - a) zachowanie istniejących zjazdów z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy,
  - b) obsługę komunikacyjną działek narożnych z dróg niższej kategorii lub z dróg wewnętrznych;
- 4) z zastrzeżeniem lit. h) i i), lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi: **MN** i **MNr** – 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
  - b) dla terenów **RML** i **MW** – 1,5 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
  - c) dla obiektów usługowych – 3 miejsca parkingowe na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla obiektów gastronomicznych – 4 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
  - e) dla miejsc zgromadzeń – 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc siedzących,
  - f) dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego – 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych,
  - g) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych oraz 1 miejsce parkingowe na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi i rolniczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji,
  - i) sumaryczną ilość miejsc postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych.

§ 33. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) ustala się powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem:
  - a) korzystania z istniejących, w chwili uchwalenia planu, indywidualnych ujęć wody,
  - b) dopuszczenie lokalizacji nowych indywidualnych ujęć wody do celów gospodarczych;



- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) rozbudowę sieci kanalizacyjnej,
  - c) dopuszczenie, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do miejsc wskazanych przez służby gminne, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości na terenach położonych w oznaczonym na rysunku planu obszarze płytkiego zalegania wód gruntowych,
  - e) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków,
  - f) dla przepompowni ścieków wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m<sup>2</sup> ,
  - g) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dotyczących ścieków komunalnych, dopuszcza się lokalizację podczyszczalni ścieków na działce budowlanej;
- 7) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich,
  - b) z zastrzeżeniem lit. c, powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się:
    - zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych,
    - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów otwartych,
  - c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie sieci gazowej ustala się:
- a) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji redukcyjno-pomiarowych II st. (SC-NC) wyłącznie na terenach **1P/U i 2P/U** ;
- 9) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
- a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
  - b) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, według zasad określonych w niniejszym planie;
  - c) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako sieci podziemnych, skablowanych,
  - d) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia na linie kablowe, podziemne, w szczególności na odcinkach kolidujących z zabudową, przy czym dla linii skablowanych nie obowiązują, wyznaczone na rysunku, ochronne pasy wolne od zabudowy,
  - e) w zakresie stacji transformatorowych:
    - lokalizację stacji transformatorowych małogabarytowych na terenach **E** ,
    - zachowanie istniejącej stacji transformatorowej nasłupowej na terenie **10MN** ,
    - dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych nasłupowych, małogabarytowych, wolnostojących albo wbudowanych w budynki,
    - w przypadku zmiany stacji nasłupowej na małogabarytową lub lokalizacji nowej stacji małogabarytowej, dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50,0 m<sup>2</sup> ,

f) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie, ustalonych na rysunku planu, linii zabudowy;

10) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

a) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,

b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych, kolidujących z planowaną zabudową, na linie kablowe;

c) w zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej:

- na terenach MN i MNr - dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,

- na pozostałych terenach - dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolnostojących na wydzielonych działkach budowlanych.

§ 34. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.

§ 35. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Waligórski

## Uzasadnienie

Uchwałą Nr L/357/09 z dnia 29 października 2009 r., Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Pecna, obejmujących obszar usytuowany pomiędzy drogą powiatową nr 3911P Głuchowo – Pecna wraz z tą drogą, torami linii kolejowej E-59 Poznań – Wrocław oraz kompleksem leśnym.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, przyjętym Uchwałą Nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r., obszar objęty planem usytuowany jest na terenach, na których wyznaczono następujące główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem E3\_M1 na rysunku studium;
- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej, oznaczone symbolem E3\_R na rysunku studium;
- tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem E3\_U2 na rysunku studium;
- tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczone symbolem E3\_G1 na rysunku studium.

Procedura sporządzania projektu planu przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 marca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871 z późn. zm.). W toku wyżej wymienionej procedury planistycznej, Burmistrz Gminy Mosina wystąpił, na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu najpierw o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko, a następnie o zaopiniowanie sporządzonej prognozy. Ze względu na fakt, iż na terenie objętym projektem planu są usytuowane linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne oraz stacje transformatorowe, Burmistrz Gminy Mosina wystąpił również o opinię do Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego jako organu właściwego w sprawie. Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny postanowieniem z dnia 21 lipca 2011 r., nr DN-NS.9027.1.119.2011, pozytywnie zaopiniował projekt przedłożonego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, planu miejscowego. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu opinią sanitarną z dnia 27 lipca 2011 r., nr NS-72/1-170(3)/11, zaopiniował bez zastrzeżeń projekt przedłożonego planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem z dnia 3 sierpnia 2011 r., nr WOO-III.410.539.2011.MM, przedstawił opinię do przedłożonego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, projektu planu miejscowego, zawierającą uwagi konieczne do uwzględnienia w sporządzonej prognozie. Prognoza oddziaływania na środowisko została skorygowana zgodnie z wyżej wymienionymi uwagami.

Ze sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że projektowane przeznaczenie i zagospodarowanie części wsi Pecna uwzględnia istniejące uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe. Zapisy planu zapewniają wprowadzenie funkcji nie kolidujących ze sobą i zabudowy wpisującej się harmonijnie w całość funkcjonalno-przestrzenną tej części wsi. Zapisy planu gwarantują również, aby planowana na tym terenie zabudowa nie wywierała negatywnego wpływu na tereny sąsiednie, w tym położone poza granicami opracowania planu tereny chronione, takie jak Obszar Natura 2000 „Ostoja Rogalińska” i „Rogalińska Dolina Warty”. W wyniku realizacji planu można spodziewać się następujących zmian w środowisku: stan powietrza atmosferycznego nie ulegnie pogorszeniu, ukształtowanie powierzchni terenu nie ulegnie zmianie, klimat akustyczny osiedla i terenów sąsiednich nie ulegnie pogorszeniu, dojdzie do racjonalnego wykorzystania zasobów i walorów lokalnego środowiska przy zachowaniu różnorodności biologicznej, natomiast istniejący krajobraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej zostanie zurbanizowany. Jak wynika ze sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko, ustalenia projektu planu miejscowego nie spowodują negatywnego oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 16 listopada do 12 grudnia 2011 r. W dniu 28 listopada 2011 r. przeprowadzono

dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, można było składać do dnia 30 grudnia 2011 r. W ustawowym terminie wpłynęły uwagi, które dotyczyły zarówno obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, parametrów architektoniczno-urbanistycznych, jak i samego przeznaczenia terenów pod zabudowę. Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Przedmiotowy plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 84,7 ha i ma przede wszystkim za zadanie:

- 1) uregulować parametry dróg już istniejących na terenie objętym planem;
- 2) wyznaczyć nowe tereny zabudowy zarówno mieszkaniowej, usługowej, jak i działalności gospodarczej wraz z właściwą obsługą komunikacyjną i przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych na tym terenie;
- 3) wyznaczyć tereny usług oraz sportu i wypoczynku służących mieszkańcom wsi.

Obszar objęty niniejszym planem obejmuje zarówno obszary już zurbanizowane, położone od strony ulicy Głównej oraz wzdłuż istniejących ulic: Makowej, Ogrodowej, Powstańców Wielkopolskich, Wąskiej, Piaskowej, Sosnowej, Dębowej, Lipowej, Strażackiej, jak i tereny przewidziane do urbanizacji, położone na północ od obszarów już zurbanizowanych. Jak zostało to już zaznaczone, plan dotyczy obszaru o powierzchni około 84,7 ha. Cały ten obszar trzeba będzie wyposażyć w infrastrukturę techniczną, taką jak: sieci wodociągowe, sieci kanalizacyjne. Dodatkowo niewątpliwie trzeba będzie wykupić tereny pod drogi publiczne oraz je urządzić. Na przedmiotowym terenie występują nieruchomości gminne, część z nich to istniejące drogi, część przeznaczona będzie pod nowy układ komunikacyjny oraz ogólnodostępny teren zieleni urządzonej. Pod zabudowę przewidziane zostało około 1,8 ha gruntów gminnych. Jednakże należy zwrócić uwagę, że ze względu na obszar planu i konieczność wyposażenia tego terenu w infrastrukturę techniczną, nakłady związane z realizacją przedmiotowego planu miejscowego będą wyższe, przynajmniej w krótkim okresie, niż dochody wynikające ze sprzedaży nieruchomości gminnych, opłat i podatków. Niemniej jednak przedmiotowy plan miejscowy umożliwi racjonalny i zrównoważony rozwój wsi Pecna, przy uwzględnieniu rozdzielania różnych funkcji oraz zapewnieniu mieszkańcom miejsca dla wypoczynku i rekreacji.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Waligórski