

**UCHWAŁA NR LXXIII/606/22
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 29 września 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina
– etap II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina – etap II, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń 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 zachodniej części gminy Mosina, położony pomiędzy Kanałem Mosińskim a drogą wojewódzką nr 431, w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej powierzchni 170,5 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina – etap II”, opracowany w skali 1:2000 wraz z wrysem 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;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, przy czym obie funkcje mogą być lokalizowane w budynku oddzielnie lub łącznie;

- 2) budynku mieszkalno-usługowym na terenach MN/U – należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono lokal mieszkalny oraz lokal usługowy o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu zajmującą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które stanowią podstawę do podziału nieruchomości;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej mogą się znajdować budynki lub inne obiekty ustalone w planie;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której stycznie należy lokalizować zewnętrzną ścianę nowego budynku, z dopuszczeniem częściowego wycofania elewacji, a w szczególnych przypadkach z dopuszczeniem lokalizacji budynku stycznego z obowiązującą linią zabudowy w 1 punkcie;
- 9) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, zlokalizowane na działce budowlanej, wyznaczone przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska, w szczególności poza granicami działki budowlanej oraz które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) 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.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu, oznaczone barwą i symbolem literowym, zgodnie z legendą na rysunku planu;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) granice archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej;
- 7) szpalery drzew;
- 8) pasy wolne od zabudowy wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych.

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granicę administracyjną miasta Mosina;
- 2) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
 - a) średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - b) wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- 3) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- 4) zasięg złóż;
- 5) granicę Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 6) granicę otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 7) granice obszarów Natura 2000:
 - specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Rogalińska” PLH300017,
 - obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Ostoja Wielkopolska” PLH300010;
- 8) zasięg strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo;
- 9) zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra);
- 10) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

3. Ustalenia niewymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM**;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP**;
- 7) tereny rolnicze lub zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R/ZO**;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS/ZO**;
- 9) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 14) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;
- 15) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 16) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**.

2. Tereny położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczono na rysunku planu symbolem odpowiednim dla przeznaczenia, zgodnie z ust. 1 oraz symbolem **ZZ**.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 10-16, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:

- a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b-e,
 - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w granicach danego terenu mogą być sytuowane z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, poniżej parteru budynku,
 - balkony, zadaszenia i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, przebudowę, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - d) dopuszcza się wycofanie względem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb działki budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - e) dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnikowych dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:
- a) zachowanie, przebudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, w tym linii zabudowy,
 - b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
- 3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej o szerokości nie większej niż 16 m w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4 m w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) dachy strome w odcieniach ceglanych, czerwieni, szarości lub czarnej;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych oraz odcieni: niebieskiego, fioletowego;
- 6) kolory barier drogowych, słupków i latarni: odcienie szarości lub czarnej.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra)”;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem częściowo w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego, w tym w szczególności:
 - a) ochronę gatunków roślin i zwierząt wskazanych w przepisach odrębnych,
 - b) zachowanie korytarza ekologicznego dla migracji gatunków,
 - c) zakaz eksploatacji kruszywa,
 - d) rekultywację terenów zdegradowanych – przywrócenie do stanu pierwotnego:
 - tj. rolniczego użytkowania terenu z zakazem lokalizacji stawów i innych zbiorników wodnych,
 - wypełnienie wykopu gruntem rodzimym lub zbliżonym do rodzimego,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących dominanty przestrzenne, tj. o wysokości powyżej 20 m n.p.t.;
- 3) dla terenów położonych w zasięgu strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo, w zakresie ochrony gruntu i wód przed zanieczyszczeniem, na obiektach takich, jak: drogi parkingi, myjnie, warsztaty i komisje samochodowe, stacje kontroli pojazdów, składy, bazy transportowe - stosowanie rozwiązań zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 5) zapewnienie dostępu do Kanału Mosińskiego i rzeki Samicy na terenach **WS/ZO/ZZ** i **WS/ZO**, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 7) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy, przy czym dopuszcza się stosowanie:
 - a) kotłów na paliwo stałe o wysokiej sprawności,
 - b) instalacji odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

- 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** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) **U** – w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji oświatowej – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) **U** – w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - f) **U** – w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej;
- 10) na terenach **U**:
- a) zakaz lokalizacji:
 - zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzoną działalnością w sposób, który nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie będzie negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych;
- 11) zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów komunikacyjnych oraz **U** na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, w tym zakresie dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń izolacyjną, także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie dróg;
- 12) zakaz lokalizacji:

- a) miejsc parkingowych, dojeżdż i dojazdów w obszarach stanowiących powierzchnie terenu biologicznie czynną,
- b) miejsc parkingowych na terenach: **ZP, WS/ZO, WS/ZO/ZZ, R, R/ZO, IT.**

2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) lokalizację zieleni dla podkreślenia struktury przestrzennej oraz podziałów funkcjonalnych i własnościowych na terenach **U**;
- 2) lokalizację szpalerów drzew w pasach drogowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 11 ogrodzenia ażurowe na terenach:
 - a) **MN, MN/U, RM, E, K, ZP**, o wysokości do 1,8 m od poziomu terenu, przy czym dla boisk sportowych dopuszcza się ogrodzenia wyższe,
 - b) **U** o wysokości do 2,2 m od poziomu terenu;
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) zakaz lokalizacji reklam z zastrzeżeniem pkt 6 i 7 oraz z wyłączeniem :
 - a) na terenach **MN i MN/U** – szyldów lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 1,5 m² albo w formie liter przestrzennych o wysokości nie większej niż 0,5 m i długości napisu do 2 m,
 - b) na terenie **1U** – szyldów lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji albo w formie liter przestrzennych o wysokości nie większej niż 0,5 m i długości napisu do 4 m,
 - c) na terenach **2U i 3U**:
 - szyldów lokalizowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 15% powierzchni elewacji budynku,
 - jednego wolnostojącego szyldu na działce budowlanej w formie tablicy lub pylonu o powierzchni szyldu nie większej niż 10 m² i o wysokości do 6 m,
 - nie więcej niż dwóch masztów flagowych o wysokości do 8 m na działce budowlanej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) reklam w wiatach przystankowych na terenach: **KD-G, KD-Z, KD-L**,
 - b) słupów ogłoszeniowych o wysokości do 4 m na terenach: **KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW, ZP, U, IT**;
- 7) dopuszczenie lokalizacji reklam, o których mowa w pkt 5 i 6, od strony drogi wojewódzkiej nr 431 wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla dróg publicznych oraz w sposób niepowodujący uciążliwości dla

uczestników ruchu drogowego, takich jak: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności lub oślnienie.

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

1) ustala się ochronę konserwatorską dla:

a) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

- dom mieszkalny, ul. Wiejska 13, XIX/XX w., dz. nr 161/3,
- dom mieszkalny, ul. Wiejska 37, 1 kon. XIX w., dz. nr 155/2,
- stodoła, ul. Wiejska 59, połowa XIX w., dz. nr 145/4;

b) zabytków archeologicznych na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 56-26 o numerach: 44, 45, 46, 47, 48, 128, 129, 130, 131, 132, 145, 146, 147, 148, 171, 198, 220, 222, 223, oznaczonych na rysunku planu;

2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) zachowanie obiektów zabytkowych, w tym ich konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,

b) nakaz zachowania elementów stanowiących o walorach zabytkowych obiektów, takich jak konstrukcja szachulcowa, drewniana weranda, okiennice, elewacje ceglane, ozdobne dekoracje architektoniczne,

c) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy obiektów zabytkowych,

d) dopuszczenie rozbiórki budynków po ich wykreśleniu z gminnej ewidencji zabytków,

e) nakaz uzgadniania prac remontowych, restauratorskich, konserwatorskich i innych prac budowlanych mogących wpłynąć na zmianę wyglądu elewacji, kubatury budynku, kształtu dachu, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej przez właściwego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach wyznaczonej na rysunku planu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:

a) prowadzenie 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.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury, w szczególności służących do nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku;
- 2) tablic informacyjnych.

§ 9. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
- b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:

- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
- b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
- d) oczek wodnych,
- e) wiat garażowych lub ogrodowych;

3) powierzchnię zabudowy działki do 30%, lecz nie więcej niż 300 m²;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;

5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:

- a) budynki mieszkalne – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy;
- b) budynki gospodarczo-garażowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5 m do kalenicy,
- c) wiaty do 4 m;

- 7) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 1 m nad poziomem terenu;
- 8) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°, z dopuszczeniem dachu stromego o kącie nachylenia od 20° do 40° dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **2MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem przebudowy i remontu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urzędzeń budowlanych;
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych;
- 3) powierzchnię zabudowy terenu do 26%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,52;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 540 m².

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 14MN/U, 16MN/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków, o których mowa w lit. a jako wolnostojących, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
 - c) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowowodnych,
 - c) oczek wodnych,
 - d) wiat garażowych lub ogrodowych;
- 3) powierzchnię zabudowy działki do 30%, lecz nie więcej niż 350 m²;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 35% działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m do kalenicy;
 - b) budynki gospodarczo-garażowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
 - c) wiat – do 5 m;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°, z dopuszczeniem dachu stromego o kącie nachylenia od 20° do 40° dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

4. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem **2MN/U**, **3MN/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych,
 - b) budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
 - c) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
 - c) oczek wodnych,
 - d) wiat garażowych lub ogrodowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy działki do 50%, lecz nie więcej niż 600 m²;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 11,5 m do kalenicy;
 - b) budynki gospodarczo-garażowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
 - c) wiat – do 5 m;
- 8) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°, z dopuszczeniem dachu o kącie nachylenia do 30° dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **4MN/U, 7MN/U, 10MN/U, 13MN/U, 15MN/U, 17MN/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
- b) budynków usługowych,
- c) budynków, o których mowa w lit. a i b jako wolnostojących, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
- d) wyłącznie usług nieuciążliwych,
- e) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:

- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
- b) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowowodnych,
- c) oczek wodnych,
- d) wiat garażowych lub ogrodowych;

3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;

4) powierzchnię zabudowy działki do 50%, lecz nie więcej niż 600 m²;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:

- a) budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m do kalenicy;
- b) budynki gospodarczo-garażowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy,
- c) wiat – do 5 m;

8) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°, z dopuszczeniem dachu stromego o kącie nachylenia od 20° do 40° dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla

dojść i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

6. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **1U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) budynków usługowych wolnostojących w zakresie usług nieuciążliwych,
- b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wbudowanego mieszkania, stanowiącego nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
- b) budynków gospodarczo-garażowych,
- c) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,
- d) oczek wodnych,
- e) wiat;

3) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²,
- b) przedsięwzięć i obiektów, które są objęte zakazami obowiązującymi w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) powierzchnię zabudowy działki do 40%;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;

7) dachy płaskie albo strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50°, z dopuszczeniem dachu stromego o kącie nachylenia od 20° do 40° dla budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego;

8) wysokość:

- a) budynku usługowego do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
- b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m,

c) wiat – nie większą niż 5 m;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

7. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **2U** i **3U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

a) budynków i budowli usługowych w zakresie usług: rekreacji, turystyki, sportu, oświaty, zdrowia, kultury, pomocy społecznej, handlu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,

b) budynków wolnostojących,

c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) stacji paliw na terenie **2U** na działce nr 34/24 wyłącznie w przypadku spełnienia wymogów obowiązujących w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,

c) stawów lub zbiorników wodnych, z zastrzeżeniem § 10 pkt 5,

d) rowów melioracyjnych i urządzeń drenarskich w ramach przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci;

3) zakaz lokalizacji:

a) budynków lub lokali mieszkalnych,

b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²,

c) przedsięwzięć i obiektów, które są objęte zakazami obowiązującymi w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) powierzchnię zabudowy działki do 40%;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;

7) dachy płaskie albo strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 30°;

8) wysokość:

- a) budynków do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
- b) budowli – nie większą niż 10 m,

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej.

8. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami **1RM, 2RM**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem rozbudowy,

2) lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) budynków gospodarczych,
- c) magazynów na płody i sprzęt rolniczy,
- d) budowli rolniczych,
- e) garaży,
- f) budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a – e jako wolnostojących, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
- g) urządzeń budowlanych;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) usług agroturystycznych,
- b) 1 kondygnacji podziemnej, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych,

4) powierzchnię zabudowy działki do 40%;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;

7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;

8) wysokość:

- a) budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,

- b) budynków gospodarczych, magazynów oraz budynków usług agroturystycznych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
- c) garaży – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8 m,
- d) budowli rolniczych i agroturystycznych – nie większą niż 10 m.

9. Na terenach rolniczych, oznaczonych symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie użytkowania rolniczego terenu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nieutwardzonych dróg do obsługi gruntów rolnych,
 - b) zadrzewień śródpolnych o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) budowli rolniczych.

10. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) obiektów sportowo-rekreacyjnych o wysokości do 6 m,
 - d) oczek wodnych;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 60%;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc postojowych.

11. Na terenach rolniczych lub zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami: **1R/ZO, 2R/ZO, 3R/ZO, 4R/ZO, 5R/ZO, 6R/ZO, 7R/ZO, 8R/ZO**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie:
 - a) rolniczego użytkowania terenu, w tym łąk,

- b) zieleni naturalnej, w tym zadrzewień o charakterze śródpolnym, krajobrazowym i nadwodnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) nieutwardzonych dróg do obsługi gruntów rolnych,
 - b) nowych zadrzewień śródpolnych,
 - c) ciągów pieszych lub rowerowych, przy czym na terenach **1R/ZO – 3R/ZO** wyłącznie ciągów nieutwardzonych,
 - d) obiektów małej architektury, wyłącznie na terenach **4R/ZO – 8R/ZO**,
 - e) wyłącznie na terenach **4R/ZO** i **5R/ZO** - zbiorników retencyjnych o naturalnie ukształtowanym brzegu i powierzchni lustra wody do 300 m² do czasowego przetrzymywania oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, z zastrzeżeniem § 10 pkt 5;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc składowania mas ziemnych,
 - c) ogrodzeń;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 90% działki budowlanej.

12. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami: **1WS/ZO, 2WS/ZO, 3WS/ZO** oraz na terenach wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: **4WS/ZO/ZZ, 5WS/ZO/ZZ, 6WS/ZO/ZZ, 7WS/ZO/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie i utrzymanie koryta Kanału Mosińskiego oraz rzeki Samicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie zieleni naturalnej, w tym zieleni łąk oraz zadrzewień o charakterze krajobrazowym i nadwodnym;
- 3) lokalizację urządzeń wodnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych, w tym kładek pieszych lub rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury;
- 5) zakaz lokalizacji budynków i ogrodzeń;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% działki budowlanej.

13. Na terenie drogi publicznej klasy głównej, oznaczonym symbolem **KD-G**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
 - b) zieleni przydrożnej,
 - c) skrzyżowania typu rondo na połączeniu z drogami **4KD-L i 5KD-L**.

14. Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonym symbolem **KD-Z**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w powiązaniu z zagospodarowaniem pasa drogowego położonego poza granicą obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
 - b) zieleni przydrożnej.

15. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L** oraz na terenach dróg publicznych klasy lokalnej położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: **6KD-L/ZZ, 7KD-L/ZZ, 8KD-L/ZZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przepraw mostowych na Kanale Mosińskim i rzece Samica,
 - c) szpalerów drzew na terenach: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L i 4KD-L**;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
- b) zieleni przydrożnej,
- c) skrzyżowania typu rondo na połączeniu drogi **KD-G** z drogami **4KD-L** i **5KD-L**.

16. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 2) zakończenie dróg o symbolach: **2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 11KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D**, placem do zawracania pojazdów;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ścieżek rowerowych,
 - b) zieleni przydrożnej,
 - c) miejsc parkingowych.

17. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 2) zakończenie dróg o symbolach: **3KDW, 4KDW, 6KDW, 8KDW**, placem do zawracania pojazdów;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni przydrożnej,
 - b) miejsc parkingowych.

18. Na terenach infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczonych symbolami: **1K, 2K, 3K**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności przepompowni ścieków;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 10%;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m.

19. Na terenach infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonych symbolami: **1E, 2E**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności małogabarytowej stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 10%;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 5 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia do 30°.

20. Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami: **1IT, 2IT**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) chodnika lub ścieżki rowerowej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **WS/ZO/ZZ, KD-L/ZZ** na rysunku planu oznaczono zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
 - a) średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - b) wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 2) na rysunku planu oznaczono zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);

- 3) na obszarach, o których mowa w pkt 1, obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie terenów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów lub części terenów o symbolach: **1U, 2U, 3U, 6ZP, 7ZP, 8R/ZO, 6WS/ZO/ZZ, 7WS/ZO/ZZ, KD-G, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L/ZZ, 17KD-D, 1K**, położenia, ograniczeń i zakazów obowiązujących w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w obszarze objętym planem występują następujące granice udokumentowanych złóż:
 - a) węgla brunatnego „Mosina”,
 - b) kruszywa naturalnego „Krosinko BW” – złożę skreślone z bilansu zasobów.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz:
 - a) minimalną powierzchnię działek na terenach:
 - **1MN** i od **3MN** do **9MN** – 700 m²,
 - **2MN** – 500 m²,
 - **1MN/U** i od **4MN/U** do **17MN/U** – 1000 m²,
 - **2MN/U** i **3MN/U** – 800 m²,
 - **1U** – 1000 m²,
 - **2U** i **3U** – 1500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontów działek na terenach:
 - **MN** i **MN/U** – 18 m,
 - **U** – 20 m,
 - c) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 60° - 120°.

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

- 1) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występowania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV i nn 0,4kV;
- 2) do czasu skablowania napowietrznej linii SN 15kV zachowanie pasów wolnych od zabudowy o szerokości 7,5 m od osi linii na każdą stronę;
- 3) w pasach wolnych od zabudowy zakaz lokalizacji:
 - budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - budowli takich jak maszty,
 - budowli zagrożonych wybuchem,
 - zadrzewień;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasów wolnych od zabudowy oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii przy spełnieniu przepisów odrębnych;
- 5) nakazuje się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, przy czym przy przebudowie systemu melioracyjnego należy zapewnić rozwiązania zastępcze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) następujące klasy dróg publicznych:
 - a) droga klasy głównej, oznaczona symbolem **KD-G**;
 - b) drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolami **KD-L** i **KD-L/ZZ**;
 - c) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KD-D**;
- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminnym i ponadlokalnym w szczególności poprzez drogi: **KD-G, KD-L** i **KD-L/ZZ**;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:

- 1) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem

warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług oświaty i pomocy społecznej,
 - c) 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych,
 - d) 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych;
- 2) dopuszczenie zachowania dotychczasowej liczby miejsc parkingowych wyłącznie dla inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się: sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych, powierzchni użytkowej usług;
 - 3) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych;
 - 4) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych;
 - 5) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§ 14. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się wyposażenie obszaru objętego planem w sieci infrastruktury technicznej oraz podłączenie do niej terenów, w tym:

- 1) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu oraz ich rozbudowę i przebudowę, w szczególności w przypadku, gdy kolidują z planowaną inwestycją.

3. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się rozbudowę sieci, docelowo w układzie pierścieniowym.

4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

1) ustala się budowę:

- a) sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) przepompowni ścieków na terenach **K**, z dopuszczeniem lokalizacji przepompowni ścieków na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 200 m² na pozostałych terenach, z wyłączeniem terenów: **KD-G, WS, WS/ZO, R/ZO**;

2) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych, ustala się lokalizację podczyszczalni ścieków na terenie zakładu, w którym powstają ścieki.

5. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczonych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych,
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i parkingów powierzchniowo wzdłuż ulic i dalej do odbiornika naturalnego (kanał Mosiński, rów), z zastrzeżeniem pkt 4 i § 6 ust. 1 pkt 3;
- 4) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW, montowanych na budynkach lub wiatkach;
 - 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej na terenach zabudowy oraz docelową przebudowę istniejących sieci napowietrznych na sieci podziemne, kablowe;
 - 3) lokalizację stacji transformatorowych na terenach **E**, z dopuszczeniem lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolnostojących na pozostałych terenach, z wyłączeniem terenów: **KD-G, WS, WS/ZO, R/ZO, R**;
 - 4) dla lokalizacji stacji małogabarytowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
 - c) dach płaski,
 - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
 - 6) dopuszczenie wykonania oświetlenia ulicznego w pasach drogowych.
8. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
- 1) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią;
 - 2) na terenach **MN** i **MN/U** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 15. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń, obiektów małej architektury, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską w Mosinie uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 17. Traci moc uchwała Nr XXIII/202/04 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Krosinko w rejonie ulicy Wiejskiej” (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 103, poz. 2076).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Dominik Michalak