

**Uchwała nr/24
Rady Miejskiej w Mosinie
z dnia 2024 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury – część B

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997 t.j. ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury, 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., ze zmianą

2. Plan obejmuje obszar w północnej części gminy Mosina, położony pomiędzy ulicą Poznańską i rzekami: Koplą i Wartą, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 4,4 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury – część B.”, opracowany w skali 1:1000 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) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowi 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 płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie 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 na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej mogą się znajdować budynki lub inne obiekty ustalone w planie;
- 7) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 60% powierzchni ogrodzenia;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych lub rekreacyjnych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych..

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu, oznaczone barwą i symbolem literowym, zgodnie z legendą na rysunku planu;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych;

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

- 1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- 2) granicę obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$)
- 3) granicę obszaru B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody „Dębina” w Poznaniu;
- 4) granicę Krajobrazu Priorytetowego „Dolina Warty: Rogalinek – Oborniki”.

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

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 2) teren zieleni naturalnej położone częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO/ZZ**,
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;

- 4) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.
2. Na terenie drogi wewnętrznej, 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) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w pkt. 2,
- 2) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w granicach danego terenu mogą być sytuowane z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) zlokalizowane poniżej poziomu parteru budynku: schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy,
 - b) balkony, zadaszenia i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku.

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

- 1) ochronę naturalnego krajobrazu doliny rzecznej w oznaczonych na rysunku planu granicach Krajobrazu Priorytetowego „Dolina Warty: Rogalinek – Oborniki” zgodnie z przeznaczeniem terenów i zasadami zagospodarowania ustalonymi w planie;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - inwestycji celu publicznego,
 - infrastruktury technicznej,
 - inwestycji zgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu,
 - gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) miejsc parkingowych i parkingów w obszarach stanowiących powierzchnie terenu biologicznie czynną;
 - d) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - e) ogrodzeń:
 - na terenie: **ZO/ZZ**,

- pełnych, z wyłączeniem ogrodzeń stanowiących ekran akustyczny lokalizowanych stycznie do planowanej drogi zbiorczej poza planem,
 - wyższych niż 1,8 m,
 - wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem podmurówki do wysokości 0,5 m i słupków,
- f) reklam, z zastrzeżeniem pkt 8,
- 8) dopuszczenie lokalizacji na terenach o symbolu **MN/U**:
- a) 1 szyldu o powierzchni do 2 m na każdej działce budowlanej w formie tablicy wolnostojącej o wysokości do 3 m, albo tablicy zlokalizowanej na elewacji, albo tablicy zlokalizowanej na ogrodzeniu,
 - b) 1 tablicy reklamowej o powierzchni do 3 m na każdej działce budowlanej w formie tablicy wolnostojącej o wysokości do 3 m, albo tablicy zlokalizowanej na elewacji.

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie obiektów i obszarów wymagających ochrony konserwatorskiej w granicach opracowania planu.

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

- 1) obiektów małej architektury realizowanych według spójnej koncepcji, w szczególności służących do nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku;
- 2) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2,5 m².

§ 9. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku wolnostojącego mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
- 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) oczek wodnych, otwartych basenów,
 - d) wiat garażowych lub ogrodowych o łącznej powierzchni nie większej niż 25 m² i wysokości do 4 m,
- 3) powierzchnię zabudowy do 35% powierzchni działki,
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,2 do 1,05,
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 6) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 11 m do kalenicy;
- 7) budynki gospodarczo-garażowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 6 m do kalenicy;
- 8) główne połacie dachu: strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° w odcieniach: ceglastym, czerwonym, szarym lub grafitowym;

- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
2. Na terenie zieleni naturalnej położonej częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonej symbolem: **ZO/ZZ** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zachowanie zieleni naturalnej, w tym łąk i zadrzewień o charakterze śródpolnym, krajobrazowym i nadwodnym;
 - 2) zagospodarowanie terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych,
 - 3) dopuszczenie:
 - a) zachowania rolniczego użytkowania terenu, z zastrzeżeniem pkt. 4 lit. a,
 - b) zachowania istniejącego stawu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, z ograniczeniem powierzchni do 1 ha i głębokości do 3 m,
 - c) lokalizacji ciągów pieszych lub rowerowych;
 - 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków i budowli rolniczych,
 - b) miejsc składowania złomu, materiałów budowlanych, materiałów sypkich oraz mas ziemnych;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 90% działki budowlanej;
 - 6) zakaz przekształcania rzeźby terenu, z wyłączeniem inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej.
 3. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW**, 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) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji zieleni przydrożnej.
 4. Na terenie infrastruktury technicznej- kanalizacja, oznaczonym symbolem: **K**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji, w szczególności przepompowni ścieków;
 - 2) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **ZO/ZZ**, zgodnie z rysunkiem planu wskazuje się:
 - a) aktualny zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),

- b) aktualny zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- 2) na rysunku planu oznaczono aktualny 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, nakazy, ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, obowiązki i odstęstwa od nich określone zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony przed powodzią, w tym zawarte w aktualnym Planie zarządzania ryzykiem powodziowym;;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie terenów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych, przy czym nakazuje się:
 - a) lokalizację wszelkich obiektów budowlanych, w tym infrastruktury technicznej w sposób, który nie spowoduje:
 - utrudnień dla ochrony przed powodzią,
 - zwiększenia zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - rozprzestrzeniania wód powodziowych,
 - b) lokalizację naziemnych elementów infrastruktury technicznej wraz z dostępem do obsługi koniecznej w przypadku powodzi z uwzględnieniem rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% (raz na 100 lat),
 - c) wykonanie wszelkich obiektów w sposób nieograniczający przepływu wód powodziowych,
 - d) uzyskanie wyprzedzająco decyzji zwalniającej od zakazów obowiązujących na tych obszarach zgodnie z przepisami odrębnymi dla lokalizacji urządzeń kanalizacji deszczowej, służących do podczyszczania wód opadowych lub roztopowych.
- 5) na terenie **ZO/ZZ** na rysunku planu wskazuje się granicę Krajobrazu Priorytetowego „Dolina Warty: Rogalinek – Oborniki”.

§ 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 określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m, przy czym dopuszcza się mniejszą szerokość frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 90° , przy czym dopuszcza się kąty w przedziale $60^\circ - 120^\circ$.

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

- 1) zachowanie pasów technologicznych, liczonych od osi linii na każdą stronę o szerokości:
 - a) 25 m dla napowietrznej linii NN 220kV, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) 7,5 m dla napowietrznej linii SN 15kV
 - c) 3,5 m dla napowietrznej linii nn 0,4kV,
- 2) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 1 obowiązuje:

- a) dla linii 220kV zakaz lokalizacji:
 - obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w tym: budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej,
 - budowli, takich jak maszty oraz budowli zagrożonych wybuchem,
 - miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością, w tym: działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
 - zadrzewień w pasie terenu o szerokości po 16,5 m w obu kierunkach od osi linii;
 - b) dla linii 15kV i 0,4kV:
 - zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi i budowli, takich jak maszty oraz budowli zagrożonych wybuchem,
 - zakaz lokalizacji zadrzewień pod liniami;
 - 3) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasów technologicznych, o których mowa w pkt 1, oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii przy spełnieniu przepisów odrębnych;
 - 4) ze względu na położenie obszaru objętego planem w strefie ochronnej od terenu zamkniętego resortu obrony narodowej nakaz uzgodnienia z właściwym organem wojskowym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 24 m n. p. t.;
 - 5) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska Poznań – Krzesiny obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 127 m n. p. m., zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w zakresie ochrony przed hałasem lotniczym zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - 8) 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) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminnym i ponadlokalnym w szczególności poprzez włączenie drogi **KDW** do ul. Poznańskiej (poza planem);
 - 2) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z ul. Poznańskiej (poza planem), wyłącznie poprzez drogę **KDW**, z dopuszczeniem 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, jednak nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych,
 - c) 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych.
 - 2) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych;

- 3) lokalizację miejsc parkingowych w granicach działek budowlanych lub nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych;
- 4) zapewnienie miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do łącznej liczby miejsc parkingowych określonej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 w szczególności:

- 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 ,
 - b) przepompowni ścieków na terenie K, dopuszczeniem lokalizacji przepompowni ścieków na pozostałych terenach, w tym wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²;
 - 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 3) 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 oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) .
 5. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
 - 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
 - 2) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg do sieci kanalizacji deszczowej lub do odbiornika naturalnego (rzeka Warta);
 - 3) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych 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 0,4kV z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż moc mikroinstalacji, biogazowni lub elektrowni wiatrowych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolnostojących;
 - 3) 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) powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5,
 - f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
 - 5) 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/U** dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 15. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2023
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia 2023r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury – etap b

Uchwałą nr LIX/419/14 z dnia 29 kwietnia 2014 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-zachodnich terenów wsi Czapury.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym celem opracowania planu miejscowego jest uregulowanie obsługi komunikacyjnej obszaru oraz uregulowanie kwestii zabudowy w kontekście obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w szczególności linii elektroenergetycznych wysokich napięć.

Uchwałą o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o łącznej powierzchni 50,8 ha, zlokalizowany w północno-zachodniej części gminy Mosina, we wsi Czapury pomiędzy ulicą Poznańską, rzeką Wartą i rzeką Koplą na styku z granicą administracyjną miasta Poznania i miasta Luboń. W 2023 roku z uwagi na toczące się prace nad zmianą studium zdecydowano się podzielić projekt planu na dwie części – A i B. W tym celu Rada Miejska w Mosinie podjęła uchwałę Nr LXXXVIV/693/232 z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu nr LIX/419/14. W wyniku podziału, wydzielono część B, który powierzchnią obejmuje obszar ok. 4,4 ha. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- 2) teren zieleni naturalnej,
- 3) teren drogi wewnętrznej,
- 4) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. 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. dla obszaru opracowania planu miejscowego wyznaczone zostały kierunki zagospodarowania przestrzennego: tereny łączników ekologicznych.

Ustalenia planu miejscowego naruszają zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina. W obszarze wyznaczonych w studium łączników ekologicznych wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej lub usługowej oraz tereny dróg wewnętrznych. Projekt planu został dostosowany do projektu zmiany studium, który rozszerza zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uwzględniając zmieniony zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W projekcie zmiany studium wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren zieleni krajobrazowej oraz wody powierzchniowe.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Zachowana zostaje podstawowa funkcja osiedla, oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o ulicę Poznańską, zapewniające główną obsługę komunikacyjną terenów zabudowy.

Celem opracowania niniejszego planu jest ochrona łącznika ekologicznego w dolinie rzeki Warty i walorów krajobrazowych tego obszaru, a także umożliwienie uzupełnienia zabudowy i uregulowanie obsługi komunikacyjnej obszaru .

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) i kształtowania krajobrazu spełniają zapisy § 6 uchwały.

W obszarze wyodrębnionym jako część B nie występują obiekty lub obszary objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Zaplanowanie terenów zieleni naturalnej, zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały. Dodatkowo w planie wyznaczono pasy technologiczne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych z ograniczeniami w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenu. Na rysunku planu wyznaczono również zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią raz na 10 lat ($p=1\%$) i raz na 100 lat ($p=10\%$) oraz zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$). Dla obszarów zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu oraz przepisy prawa wodnego. Ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu ponadnormatywnego hałasu od lotniska Krzesiny (nieobowiązujący obszar ograniczonego użytkowania) w planie ustalono zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wagi interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo

własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Grunty prywatne przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz tereny dróg wewnętrznych. Tereny prywatne położone w zasięgu wyznaczonego w studium łącznika ekologicznego przeznaczono pod zieleń naturalną. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego rozważono wszystkie wnioski zarówno osób prywatnych jak i organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego. To samo dotyczy uwag złożonych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W obszarze objętym planem wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy) ze względu na położenie w strefie ochronnej od terenu zamkniętego resortu obrony narodowej. W planie wprowadzono nakaz uzgodnienia z właściwym organem wojskowym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 24 m n. p. t., zgodnie z przepisami odrębnymi. Natomiast ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska Poznań – Krzesiny ustalono ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 127 m n. p. m.

W projekcie planu zabezpieczono rozwój infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) poprzez planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) oraz zachowanie jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy) zostały zapewnione przez możliwość składania wniosków do planu oraz uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w odpowiedzi na obwieszczenie zamieszone w prasie lokalnej, stronie internetowej Gminy oraz przekazanie przewodniczącym osiedli, a także zapewnienie udziału w dyskusji publicznej.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub usługowymi wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Obszar obsługuje indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest również obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową nr 527, której trasa przebiega w ulicy Poznańskiej. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy). Wyznaczone tereny dróg wewnętrznych stanowią również osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez

uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją zabudowy o takim samym przeznaczeniu na wydzielonych już działkach budowlanych.

W „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej uchwałą nr IX/51/11 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 marca 2011 r. zapisano, że obowiązujące na terenie Gminy Mosina miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne. Dodatkowo nie wskazano obszarów do opracowania planów miejscowych i nie odniesiono się do obszaru objętego niniejszym planem. Przystąpienie do opracowania planu nie wynikało z analizy zawartej w ww. uchwale.

Obszar objęty planem miejscowym jest obszarem w części zainwestowanym. Plan nie wyznacza terenów publicznych. Ustalenia planu miejscowego zagospodarowania wyznaczają na terenach rolniczych tereny przewidziane do zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz drogę wewnętrzną. Ustalenia planu miejscowego wpłyną na:

- wzrost podatku od nieruchomości – powierzchni użytkowej nowych budynków;
- wpływ z opłaty adiacenckiej;
- wpływ z podatku od czynności cywilno – prawnych;
- wpływ z opłaty planistycznej;
- koszty budowy i utrzymania infrastruktury technicznej;

Nie przewiduje się wpływów ze sprzedaży terenów gminnych

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie ww. procedury 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. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu najpierw o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko, a następnie o zaopiniowanie projektu planu wraz z prognozą.

Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny opinią sanitarną z dnia 2.08.2016 r. nr Dn-NS.9012.1112 zaopiniował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Uwagi WPIS dotyczyły terenu P/O występującego w granicach opracowania wyodrębnionych jako część A

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu opinią z dnia 10.08.2016r. nr WOO-III.410.522.2016 przedstawił swoje uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu dotyczyły:

- uzupełnienia zapisów prognozy w zakresie opisu istniejącego opisu fauny i flory oraz oceny wpływu na nie ustaleń planu,
- uzupełnienia opisów obszarów Natura 2000,
- rozszerzenia oceny wpływu na środowisko planowanych inwestycji (droga do Lubonia z mostem na Warcie, tereny US, oczka i zbiorniki wodne, stawy, ...),

- oceny wpływu na stan powietrza istniejących w sąsiedztwie planu zakładów Luvena S.A. w Luboniu,
- sprostowania omyłek i niejasności w tekście prognozy i uchwale,
- rozwinięcia zapisów streszczenia.

W związku z powyższymi uwagami oraz pozostałymi opiniami i uzgodnieniami organów projekt planu miejscowego i prognoza oddziaływania na środowisko zostały skorygowane i uzupełnione.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że w granicach planu wyodrębnionego jako część B wzdłuż rzeki Warty występują tereny zieleni otwartej, częściowo użytkowane rolniczo. Obszar objęty planem miejscowym położony jest częściowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i o $Q_{0,2\%}$, Krajobrazie Priorytetowym „Dolina Warty: Rogalinek – Oborniki” oraz w całości w strefie ochronnej od terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska Poznań-Krzesiny oraz nieobowiązującego obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Poznań-Krzesiny. W toku analizy stwierdzono, że występująca szata roślinna wyróżnia się występowaniem zinwentaryzowanych siedlisk chronionych w zasięgu otuliny WPN (poza obszarem część B) oraz potencjalnie występowaniem chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów (ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo obszaru planu z Wielkopolskim Parkiem Narodowym oraz obszaru Natura 2000 Ostoja Wielkopolska PLH300017 i możliwość migracji gatunków w dolinie rzeki Warty). Tereny przewidywane pod drogę i zabudowę są obecnie użytkowane rolniczo. Wprowadzane zainwestowanie nie narusza obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i przylega do terenów zabudowy wzdłuż ul. Poznańskiej, stanowiąc jej poszerzenie. Przewiduje się, że w związku z zachowaniem szerokiego pasa zieleni naturalnej oddziaływanie projektu planu na różnorodność biologiczną, faunę i florę będzie niewielkie. W odniesieniu do zanieczyszczenia powietrza istnieje ryzyko zwiększania liczby źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza, lecz przy zachowaniu zapisów planu miejscowego i przepisów odrębnych w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych nie będzie to powodowało pogorszenia stanu środowiska. Zagrożeniem dla wód są nowe źródła ścieków bytowych oraz ścieki z wód opadowych i roztopowych z ewentualnych utwardzonych terenów dojazdów, dróg i innych powierzchni zanieczyszczonych. Jednocześnie plan miejscowy nakłada obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, a także zastosowanie rozwiązań chroniących środowisko oraz wody podziemne i powierzchniowe.

W toku procedury nie wystąpił obowiązek uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409), tj. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 14 grudnia 2016 r. do dnia 9 stycznia 2017 r. z dyskusją publiczną w dniu 4 stycznia 2017 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 24 stycznia 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 19 uwag. Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do uchwały.

W 2023 r. projekt planu dla części B zaktualizowano i częściowo ponowiono i uzupełniono procedurę planistyczną w zakresie opiniowania i uzgodnień.

Projekt planu miejscowego dla części B wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu od dnia do dnia ..., z dyskusją publiczną w dniu oraz możliwością składania uwag do dnia Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do uchwały.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Mosinie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

Uwaga. Obszary wykropkowane będą uzupełniane w trakcie trwającej procedury planistycznej