

# **ZARZĄD MIEJSKI W MOSINIE**

## **CZAPURY**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TERENÓW BUDOWNICTWA  
MIESZKANIOWEGO I AKTYWIZACJI  
GOSPODARCZEJ**

**działki nr geod. 235/1, 235/3, 235/4, 235/17 do 235/24**

**- zmiana miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy**

**UCHWAŁA NR XLVIII/366/98 RADY MIEJSKIEJ W  
MOSINIE Z DNIA 9 CZERWCA 1998 R. OGŁOSZONA W  
DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA  
POZNAŃSKIEGO NR 16 POZ. 196 Z DNIA 30.07.1998R.**

**Mosina 1998 r.**

**Uchwała Nr...XLVIII/366/98  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia 9 czerwca 1998r**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mosina, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej i aktywizacji gospodarczej w Czapurach gmina Mosina działki o nr geodezyjnych 235/1, 235/3, 235/4, 235/17, 235/18, 235/19, 235/20, 235/21, 235/22, 235/23, 235/24**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U.z 1996r. Nr 13 poz. 74 z późn. zm.) Rada Miejska w Mosinie **uchwała**, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Mosina zatwierdzonego uchwałą nr XXI/127?91 Rady Miasta i Gminy Mosina z dnia 30.12.1991 r. (Dz.Urz.Woj.Pozn.z 1992 r. Nr 2 poz. 14), obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i aktywizacji gospodarczej w Czapurach gm. Mosina tj. działki o nr geodez. 231/1, 235/3, 235/4, 235/17 do 235/24.
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1 są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu jest rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i aktywizacji gospodarczej na obszarze działek o nr geod. 235/1, 235/3, 235/4, 235/17 do 235/24 o pow. 8,57 ha położony w Czapurach gm. Mosina.
2. Granice obszaru objętego niniejszą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr1 do niniejszej uchwały i stanowiący integralną jej część.

## § 3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
  - a) zmiana przeznaczenia terenu o którym jest mowa w § 2 oraz określenie zasad jego zagospodarowania;
  - b) określenie zasad kształtowania zabudowy.

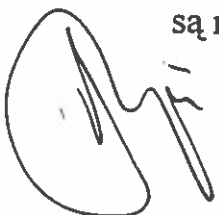
## § 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN
  - b) tereny aktywizacji gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolem G
  - c) tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD
  - d) teren urządzeń energetycznych oznaczonych na planie symbolem EE.
2. Zakres planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Mosinie nr XXX/185/97 z dnia 24 kwietnia 1997r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina.
3. Niniejszym planem miejscowym ustala się:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnym przeznaczeniu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) lokalne warunki, zasady i struktury kształtowania zabudowy i urządzenia terenu, gabaryty obiektów,
  - d) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

### Ustalenia planu

## § 5

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i aktywizacji gospodarczej w Czapurach gm. Mosina są następujące:



## 1. Przeznaczenie terenów.

Na obszarze określonym w § 2 pkt 1 uchwały ustala się:

- 1.1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN
- 1.2. tereny aktywizacji gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolem G
- 1.3. tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD
- 1.4. teren urządzeń energetycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem EE

## 2. Zasady zagospodarowania terenu

2.1. Dla terenów mieszkaniowych MN ustala się:

- a). wyznaczenie terenu działek zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, zakłada się adaptację istniejących działek i postuluje wydzielenie dalszych 26; proponowane linie podziału mają charakter postulatyczny; wielkość działek zróżnicowana - 600 m<sup>2</sup> do 1330 m<sup>2</sup>
- b). plan wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy - 5,0 m od frontowej linii regulacyjnej działek
- c). zabudowa parterowa z dachem stromym, możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkalne
- d). dach kryty dachówką wzgl. materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia dachu 25° - 40°; wzbogacenie dachu o wybrane elementy architektoniczne
- e). architektura budynków winna nawiązywać do budownictwa regionalnego o wyrazie współczesnej architektury mieszkaniowej
- f). wysokość posadowienia budynku poziom parteru 0,4 - 0,8 m nad poziomem terenu; kalenica równoległa do ulicy
- g). dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w tylnej części działek - tylko na terenie oznaczonym symbolem 3MN; plan wyznacza linię zabudowy, domki gospodarcze do wielkości 25 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy; dach płaski, ilość kondygnacji - jedna
- h). od strony ulicy ustala się ogrodzenie do maks. wysokości 1,5 m w tym 0,3 m podmurówka; pozostała część płotu maksymalnie ażurowa
- i). dopuszcza się prowadzenie działalności wyłącznie nieuciążliwej oraz wyłącznie umieszczonej w budynkach mieszkalnych
- k). dopuszcza się powierzchnię zabudowy na działkach do 30 % ogólnej powierzchni działki.

2.2. Dla terenów aktywizacji gospodarczej oznaczonych symbolem 5G ustala się:



- rysunek planu wyznacza przednią linię zabudowy - 20 m od frontowej linii regulacyjnej działek
- maksymalna wysokość zabudowy - 10,0 m
- teren przeznaczony pod: małe przedsiębiorstwa produkcyjne, składy i magazyny, produkcyjne warsztaty rzemieślnicze bez zabudowy mieszkaniowej. Na w/w terenach dopuszcza się wyłącznie inwestycje, które nie są objęte rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 52 poz. 284)
- na terenach jak wyżej technologia obiektów nie może być:
  - wodochłonna
  - ściekodajna
  - źródłem dużej ilości uciążliwych odpadów
- z uwagi na korzystne położenie w/w terenów preferuje się lokalizację obiektów produkcyjnych i składów o produkcji nieuciążliwej dla środowiska i odpowiednim wyrazie przestrzennie - architektonicznym
- ewentualna strefa uciążliwości projektowanych obiektów musi się zamknąć w granicach aktywizacji gospodarczej
- w zakresie ciepłownictwa preferuje się kotłownie opalane gazem ziemnym; preferuje się nośniki energii: gaz ziemny i elektryczność
- postuluje się wyznaczenie 4 - 6 działek na w/w cel o wielkości 0,6 - 1,0 ha o minimalnej szerokości frontu 40,0 m
- zainwestowanie obiektami kubaturowymi nie może przekroczyć 40% powierzchni działek; umocnione powierzchnie składowania i komunikacyjne nie mogą przekroczyć 25% powierzchni działki; pozostały teren należy przeznaczyć pod zieleni o funkcji krajobrazowo - izolacyjnej o szerokości pasów zieleni:
 

od strony frontowej(ulicy)	20,0 m
od lasu	15,0 m
pozostałe pasy	10,0 m
- parkingi dla potrzeb zakładowych i obsługi zainteresowanych należy zaprojektować wyłącznie na obszarze własnej działki inwestora
- w planach zagospodarowania poszczególnych obiektów uwzględnić przebieg linii energetycznej WN 15 KV wraz ze strefą ochronną szerokości 15,0 m

### 2.3. W zakresie komunikacji ustala się :

- przebieg drogi dojazdowej 8 KD łączącej projektowany zespół z drogą lokalną Poznań - Wiórek - Rogalinek.

Parametry techniczne

szerokość w liniach regulacyjnych	12,0 m
jezdnia	6,0 m
chodniki 2 x 1,75	3,5 m
jednostronny pas zieleni	2,5 m

- przebieg dróg dojazdowych 9KD obsługującej ruch kołowy i pieszy do terenów zabudowy mieszkaniowej

#### Parametry techniczne

szerokość w liniach regulacyjnych	10,0 m
jezdnia	5,5 m
chodniki 2 x 2,5	5,0 m

- drogę dojazdową do terenów zabudowy mieszkaniowej i aktywizacji gospodarczej 10 KD będącej zarazem strukturalnym rozgraniczeniem zabudowy mieszkaniowej i terenów aktywizacji gospodarczej. W jej szerokościach regulacyjnych zaprojektowano pas zieleni izolacyjnej.

#### Parametry techniczne

szerokość w liniach rozgraniczających	26,0 m
jezdnia	6,0 m
chodniki 2,25 i 1,75	4,0 m
pas zieleni od strony terenów aktywizacji gospodarczej	3,0 m
pas zieleni od strony zabudowy mieszkaniowej	13,0 m

### Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - podłączenie obiektów do istniejącej w Czapurach sieci wodociągów większych poprzez projektowaną sieć w noworealizowanych ulicach
- w zakresie odprowadzania ścieków
  - \*w pierwszym etapie budowa szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej;
  - \*docelowo przewiduje się budowę kanalizacji deszczowej i odprowadzenie ścieków poprzez osadniki do rzeki Głuszyna.
- zasilanie w energię elektryczną - tereny zabudowy mieszkaniowej zaopatrywane będą w energię elektryczną poprzez budowaną trafostację, oznaczonej na planie symbolem 7 EE
- tereny aktywizacji gospodarczej zaopatrywane będą z projektowanej trafostacji oznaczonej symbolem 6 EE; dopuszcza się możliwość pobudowania indywidualnych trafostacji przez poszczególnych inwestorów

czy zakłady pracy w przypadku dużego zapotrzebowania przez poszczególne zakłady

- sieć gazowa: projektuje się doprowadzenie gazu ziemnego z biegnącego w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągu o przekroju  $\varnothing$  150.

Projektowane przewody gazowe umieszczone zostaną w pasach regulacyjnych dróg.

#### § 6

Uchyła się uchwałą nr XXI/127/91 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 grudnia 1991r. ogłoszoną w Dz.U.Woj. Poznańskiego z 1992r. nr 2 poz. 14 dot. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina w części sprzecznej z ustaleniami planu uchwalonego niniejszą uchwałą.

#### § 7

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995r. nr 16 poz. 78 z późn. zm.) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych o pow. 8,57 ha w tym: kl. IV o pow. 0,79 ha, V o pow. 2,5 ha i VI o pow. 5,28 ha na cele określone w niniejszej uchwale.

#### § 8

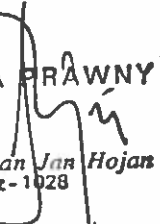
Określa się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat o jakich mowa w art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 3,5 %.

#### § 9

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Mosinie.

#### § 10

Uchwała w sprawie niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Woj. poznańskiego.

RADCA PRAWNY  
  
 mgr Roman Jan Hojan  
 Pz-1028

Przewodniczący Rady  
  
 mgr Marjan Strenk

## UZASADNIENIE

Do uchwały nr XLVIII/366/98 Rady Miejskiej  
w Mosinie z dnia 9. czerwca 1998r

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej i aktywizacji gospodarczej w Czapurach Gmina Mosina, wykonano w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Mosinie nr XXX/185/98 z dnia 24.04.1997r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, fragmentu wsi Czapury. W/w wymieniony plan zagospodarowania przestrzennego przeszedł wymagane przez ustawę o planowaniu przestrzennym uzgodnienia. Plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19.02.1998r. do 11.03.1998r. w tut. Urzędzie. Integralną częścią planu jest opracowana prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze.

Opracowany plan miejscowy udostępnia 26 działek pod zabudowę mieszkaniową - jednorodziną, wolnostojącą, wychodząc naprzeciw zapotrzebowaniu na tereny mieszkaniowe we wsi Czapury.

Jednocześnie plan miejscowy udostępnia około 3,6 ha terenu pod aktywizację gospodarczą, stwarzając nowe miejsca pracy dla tego rejonu Gminy Mosina. Projektowany zespół wykorzysta istniejące elementy infrastruktury technicznej i zostanie podłączony do sieci wodociągowej, gazowej i elektrycznej. Docelowo podłączony będzie również do projektowanej sieci kanalizacyjnej.

Układ komunikacyjny nawiązuje do docelowego układu sieci drogowej tego rejonu Gminy Mosina.

Powyższy plan miejscowy, uruchamiając tereny pod zabudowę mieszkaniową i aktywizację gospodarczą, wprowadza planową gospodarkę przestrzenną, porządkując stan istniejący i zapewniając odpowiednie ramy dla krajobrazu architektonicznego tej części wsi Czapury.

BURMISTRZ

dr inż. Jan Kalpiński





POWIATOWY OŚRODEK  
 Dokumentacji Geodazyjnej i Kartograficznej  
 60-509 Poznań, ul. Jackowskiego 18  
 tel. 8-410-841, fax 8-410-829  
 tel. 071-49-15-169, REGON 631273733-00022

