

**UCHWAŁA NR XXIII/165/12  
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 8 lutego 2012 r.

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

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

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Czapury, zwany dalej „planem”, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, uchwalonego Uchwałą Nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – *załącznik nr 1* ;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – *załącznik nr 2* ;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – *załącznik nr 3* .
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) kalenicy głównej – należy przez to rozumieć najdłuższą kalenicę budynku będącą krawędzią przecięcia połączenia wyznaczających przeciwległe kierunki spadku;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której muszą się znajdować ściany frontowe budynków; przy czym dla budynków garażowych, budynków gospodarczych i budynków gospodarczo-garażowych obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi więcej niż 80 % powierzchni ogrodzenia;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN – 21MN;

- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U i 2U;
- 3) teren zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej, oznaczony symbolem U/ZP;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP;
- 5) tereny zieleni krajobrazowej oraz infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1ZK/IT, 2ZK/IT oraz 3ZK/IT;
- 6) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1IT – 5IT;
- 7) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 8) teren drogi publicznej, klasy głównej, oznaczony symbolem KD-G;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D – 8KD-D;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW – 8KDW;
- 11) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami 1KDX – 2KDX.

**§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,80 m od strony dróg;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń od strony dróg na terenach ZK/IT, U/ZP oraz ZP;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 4) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o wysokości nie większej niż 3 m od poziomu terenu i łącznej maksymalnej powierzchni na jednej działce 6 m<sup>2</sup> ;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 6 m<sup>2</sup> na jednej działce, na terenach U i U/ZP oraz 2 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach.

**§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz terenów 1U oraz 2U;
- 2) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenach ZP dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenach 2U, w przypadku lokalizacji przedszkola, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej obiektów magazynowania i dystrybucji paliw, parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha oraz drogi publicznej klasy G, przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego, w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej na rysunku planu, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, na których prowadzenie inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.**

**§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację na terenach ZP, ZK/IT oraz U/ZP obiektów małej architektury.

§ 8. 1. Dla terenów 1MN, 3MN, 11MN oraz 17MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego wolnostojącego budynku gospodarczego, budynku garażowego lub budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> ;
- 4) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym;
- 5) dopuszczenie zblokowania garaży w części frontowej lub tylnej sąsiadujących działek przy zastosowaniu jednolitych parametrów kształtowania zabudowy;
- 6) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 7) dla istniejących budynków wychodzących poza linie zabudowy w kierunku pasa drogowego, dopuszczenie rozbudowy wyłącznie zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50 % powierzchni działki;
- 10) posadowienie posadzki parteru budynków mieszkalnych na wysokości 0,4 - 0,8 m nad poziomem terenu;
- 11) dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 12) zastosowanie na dachach skośnych dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 13) wysokość budynków mieszkalnych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dla budynków z dachami skośnymi nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu,
  - c) dla budynków z dachami płaskimi nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu;
- 14) wysokość budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo-garażowych:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) dla budynków z dachami skośnymi nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu,
  - c) dla budynków z dachami płaskimi nie więcej niż 4,0 m od poziomu terenu;
- 15) dopuszczenie kondygnacji podziemnej, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 16) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioleto i niebieskiego lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 17) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 18) dopuszczenie remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów 7MN, 9MN, 12MN oraz 15MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego wolnostojącego budynku gospodarczego, budynku garażowego lub budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m<sup>2</sup> ;
  - 4) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym;
  - 5) dopuszczenie zblokowania garaży w części frontowej lub tylnej sąsiadujących działek przy zastosowaniu jednolitych parametrów kształtowania zabudowy;
  - 6) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, z zachowaniem parametrów określonych w planie;
  - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki;
  - 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50 % powierzchni działki;
  - 9) posadowienie posadzki parteru budynków mieszkalnych na wysokości 0,4 - 0,8 m nad poziomem terenu;
  - 10) dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°;
  - 11) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym;
  - 12) wysokość budynków mieszkalnych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu;
  - 13) wysokość budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo-garażowych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu;
  - 14) dopuszczenie kondygnacji podziemnej, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
  - 15) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioleto i niebieskiego lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
  - 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
  - 17) dopuszczenie remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu 14MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz dwóch budynków gospodarczych;
  - 3) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym;
  - 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, z zachowaniem parametrów określonych w planie;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni terenu;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40 % powierzchni terenu;
  - 7) dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
  - 8) dla budynków gospodarczych dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 12°;

- 9) zastosowanie, dla dachów skośnych, dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym;
  - 10) wysokość budynku mieszkalnego:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu;
  - 11) dopuszczenie kondygnacji podziemnej, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
  - 12) wysokość budynków gospodarczych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) dla budynków z dachami skośnymi nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu,
    - c) dla budynków z dachami płaskimi nie więcej niż 4,0 m od poziomu terenu;
  - 13) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioleto i niebieskiego lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
  - 14) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
  - 15) dopuszczenie remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Dla terenów 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 10MN, 13MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN oraz 21MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego wolnostojącego budynku gospodarczego, budynku garażowego lub budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> ;
  - 4) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50 % powierzchni działki;
  - 7) posadowienie posadzki parteru budynków mieszkalnych na wysokości 0,4 - 0,8 m nad poziomem terenu;
  - 8) dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°;
  - 9) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym;
  - 10) wysokość budynków mieszkalnych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu;
  - 11) wysokość budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo-garażowych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu;
  - 12) dopuszczenie kondygnacji podziemnej, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
  - 13) usytuowanie kalenicy głównej budynków mieszkalnych równoległe do frontowej granicy działki;
  - 14) usytuowanie kalenic głównych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych równoległe lub prostopadle do frontowej granicy działki budowlanej;



- 15) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu i niebieskiego lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 17) dopuszczenie remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dla terenu 1U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki usługowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z dystrybucją paliw, w tym pylonów lub banerów cenowych o wysokości do 7,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych oraz obiektów gastronomicznych;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20 % powierzchni działki;
- 6) dachy dowolne, przy dachach skośnych nachylenie połaci dachowych do 45°;
- 7) zastosowanie, dla dachów skośnych, dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 8) wysokość budynków:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu;
- 9) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu i niebieskiego lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 10) lokalizacja miejsc postojowych na terenie nieruchomości dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 11) lokalizacja minimum 3 miejsc postojowych na terenie nieruchomości dla samochodów ciężarowych;
- 12) dopuszczenie remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Dla terenu 2U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki usługowe z częścią magazynową, administracyjno-biurowe, gastronomiczne oraz budynki handlowe o powierzchni sprzedażowej do 300 m<sup>2</sup> ;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedszkola;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30 % powierzchni działki;
- 5) dachy dowolne, przy dachach skośnych nachylenie połaci dachowych do 45°;
- 6) zastosowanie, dla dachów skośnych, dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 7) wysokość budynków:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu;

- 8) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioleto i niebieskiego lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 9) lokalizację miejsc postojowych na terenie nieruchomości dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 10) dopuszczenie remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Dla terenu U/ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki gastronomiczne lub związane z usługami sportu i rekreacji, wkomponowane w ogólnodostępną zieleni urządzoną;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy – 5 % powierzchni działki;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 80 % powierzchni działki;
- 4) dachy dowolne, przy dachach skośnych nachylenie połaci dachowych do 45°;
- 5) zastosowanie, dla dachów skośnych, dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 6) wysokość budynków:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu;
- 7) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioleto i niebieskiego lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 8) kształtowanie nawierzchni ciągów pieszych, rowerowych, obiektów małej architektury i oświetlenia oraz zieleni w sposób tworzący kompozycyjnie spójne rozwiązanie architektoniczne i urbanistyczne;
- 9) urządzenie terenów różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami z uwzględnieniem zapisów § 11 pkt 2 i 3;
- 10) dopuszczenie lokalizacji placu zabaw z wyłączeniem terenu pod pasami technologicznymi linii energetycznych;
- 11) lokalizację miejsc postojowych na terenie nieruchomości dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 12) nakaz urządzenia nawierzchni miejsc postojowych z elementów ażurowych lub w formie nawierzchni trawiastej lub innych nawierzchni przepuszczających wodę w celu ograniczenia do minimum uszczelnienia terenu;
- 13) dopuszczenie remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Dla terenów 1ZP i 2ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 80 % powierzchni działki;
- 2) kształtowanie nawierzchni ciągów pieszych, rowerowych, obiektów małej architektury i oświetlenia oraz zieleni w sposób tworzący kompozycyjnie spójne rozwiązanie architektoniczne i urbanistyczne;
- 3) urządzenie terenów różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami z uwzględnieniem zapisów § 11 pkt 2;

- 4) dopuszczenie lokalizacji placu zabaw z wyłączeniem terenu pod pasami technologicznymi linii energetycznych;
- 5) dopuszczenie remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

9. Dla terenów 1ZK/IT - 3ZK/IT ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz jakiegokolwiek zabudowy;
- 2) dopuszczenie remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie nasadzeń zieleni z uwzględnieniem zapisów § 11 pkt 2 i 3.

10. Dla terenów 1IT - 5IT ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych w przypadku zastosowania kanałów zamkniętych na terenie 1IT;
- 3) dopuszczenie skanalizowania lub przykrycia rowów na wysokości działek o nr ewid.: 235/71, 235/61 oraz 235/49 w celu zapewnienia dojazdu do istniejących wjazdów na działki;
- 4) wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na terenach niezainwestowanych z zakazem nasadzeń drzew i krzewów.

11. Dla terenu E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej;
- 2) wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na terenach niezainwestowanych.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 10. 1. Nie określa się terenów, które wymagają scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek:

- 1) na terenach 8 MN, 10MN, 13MN oraz 16MN – 500 m<sup>2</sup> ;
- 2) na pozostałych terenach MN – 600 m<sup>2</sup> ;
- 3) na terenach U – 2000 m<sup>2</sup> ;
- 4) na terenie U/ZP – 4000 m<sup>2</sup> .

3. Na terenach 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 10MN, 13MN, 16MN, 18MN oraz 20MN ustala się dla nowowydzielanych działek minimalną szerokość frontu – 20 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz zachowania, dla sieci elektroenergetycznych, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości od osi linii w obie strony:
  - a) dla sieci 220 kV – 25,0 m,
  - b) dla sieci 110 kV – 20,0 m,



- c) dla sieci 15 kV – 7,5 m;
- 3) nakaz zachowania, dla magistrali wodociągowej, wolnej od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej strefy ochronnej o szerokości 8,0 od skraju przewodu w obie strony;
  - 4) nakaz uzgodnienia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 25,0 m n.p.t. z właściwym organem służb ruchu lotniczego, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
  - 5) dopuszczenie remontu i przebudowy, istniejących w dniu uchwalenia planu, budynków zlokalizowanych w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, z zachowaniem parametrów określonych w planie;
  - 6) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych na terenach MN oraz w miejscach dostępnych dla ludności, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, ograniczających emisję pól elektromagnetycznych, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
  - 7) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) teren istniejącej drogi publicznej, klasy głównej KD-G, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
- b) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej KD-D, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
- c) tereny dróg wewnętrznych KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
- d) tereny ciągów pieszo-rowerowych KDX, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
- e) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg oraz ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) obsługę komunikacyjną terenów:

- 1MN i 17MN istniejącymi zjazdami z drogi publicznej KD-G,
- 2U, U/ZP, 2MN, 3MN i 2ZP z drogi publicznej 1KD-D,
- 4MN i 5MN z drogi publicznej 1KD-D oraz drogi wewnętrznej 2KDW,
- 1ZP z dróg publicznych 1KD-D i 2KD-D;
- 6MN z drogi wewnętrznej 2KDW,
- 7MN z dróg publicznych 2KD-D i 3KD-D,
- 8MN z drogi publicznej 3KD-D oraz drogi wewnętrznej 3KDW,
- 9MN z dróg publicznych 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D,
- 10MN z dróg publicznych 3KD-D i 4KD-D oraz dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW,
- 11MN z dróg publicznych 1KD-D i 2KD-D,
- 12MN z dróg publicznych 2KD-D, 4KD-D i 5KD-D,
- 13MN z dróg publicznych 4KD-D i 5KD-D oraz dróg wewnętrznych 4KDW i 5KDW,
- 14MN z drogi publicznej 6KD-D,
- 15MN z dróg publicznych 2KD-D, 5KD-D i 6KD-D,
- 16MN z dróg publicznych 5KD-D i 6KD-D oraz drogi wewnętrznej 5KDW,
- 18MN z drogi publicznej 6KD-D oraz drogi wewnętrznej 7KDW,
- 19MN z drogi publicznej 6KD-D oraz dróg wewnętrznych 7KDW i 8KDW,

- 20MN z drogi publicznej 7KD-D oraz dróg wewnętrznych 7KDW i 8KDW,
- 21MN z dróg publicznych 1KD-D, 7KD-D i 8KD-D z oraz dróg wewnętrznych 6KDW i 8KDW,
- 1U jednym zjazdem z drogi publicznej 1KD-D (wjazd i wyjazd) i jednym zjazdem z drogi publicznej KD-G (tylko wyjazd);

g) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej działek o nr ewid.: 235/71, 235/61 oraz 235/49 z dróg publicznych KD-D przez tereny IT, w przypadku o którym mowa w § 8 ust. 10 pkt 3;

- 2) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków komunalnych:
  - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
  - c) zakaz stosowania indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z połaci dachowych oraz powierzchni szczelnych na terenie działek,
  - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie rozbudowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 7) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym na terenach MN, wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
- 8) nakaz stosowania, przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych, paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 10) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 11) dopuszczenie skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 12) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 13) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Waldemar Waligórski

## Uzasadnienie

Uchwałą Nr LXIV/442/10 z dnia 29 września 2010 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Czapury, usytuowanych pomiędzy ulicą Poznańską (drogą powiatową nr 2640P Poznań – Rogalinek), ulicą Leśną wraz z tymi ulicami oraz lasem.

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

- tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem B1\_M na rysunku studium;
- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej, oznaczone symbolem B1\_R na rysunku studium;
- tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem B1\_U1 na rysunku studium.

Procedura sporządzania projektu planu przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 marca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871 z późn. zm.). W toku wyżej wymienionej procedury planistycznej, Burmistrz Gminy Mosina wystąpił, na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu najpierw o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko, a następnie o zaopiniowanie sporządzonej prognozy. Ze względu na fakt, iż na terenie objętym projektem planu są usytuowane linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne oraz stacje transformatorowe, Burmistrz Gminy Mosina wystąpił również o opinię do Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego jako organu właściwego w sprawie. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu opinią sanitarną z dnia 31 sierpnia 2011 r. nr NS-72/1-5(3)/11, zaopiniował bez zastrzeżeń projekt przedłożonego planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny postanowieniem z dnia 2 września 2011 r. nr DN-NS.9027.1.170.2011, pozytywnie zaopiniował projekt przedłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, planu miejscowego. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem z dnia 14 września 2011 r. nr WOO-III.410.640.2011.MM, przedstawił opinię do przedłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, projektu planu miejscowego, zawierającą uwagi konieczne do uwzględnienia w sporządzonej prognozie. Prognoza oddziaływania na środowisko została skorygowana zgodnie z wyżej wymienionymi uwagami.

Ze sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że projektowane przeznaczenie i zagospodarowanie terenu jest dostosowane do wartości przyrodniczych oraz jest zgodne z cechami i uwarunkowaniami komponentów środowiska. W sporządzonej prognozie przywołano rozwiązania przyjęte w projekcie planu, które mają ograniczać ewentualne, negatywne oddziaływanie na środowisko, a dotyczące właściwej gospodarki odpadami, gospodarki wodno-ściekowej, sposobów ogrzewania budynków. Zaproponowane rozwiązania nie spowodują negatywnych zmian w krajobrazie i, co więcej, umożliwi uporządkowanie tego terenu oraz jego ochronę przed nieplanowaną zabudową.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 10 listopada 2011 r. do dnia 5 grudnia 2011 r. W dniu 14 listopada 2011 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, można było składać do dnia 21 grudnia 2011 r. W ustawowym terminie wpłynęły uwagi, które dotyczyły zarówno układu komunikacyjnego, wielkości działek budowlanych, a także przeznaczenia określonych terenów pod zabudowę. Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Przedmiotowy plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni ok. 28,5 ha i ma przede wszystkim za zadanie:

- 1) wyznaczyć nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi przy uwzględnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej oraz infrastrukturalnej;
- 2) umożliwić racjonalny podział przedmiotowego terenu na działki budowlane, przy uwzględnieniu istniejącej struktury własności;
- 3) zaktualizować obowiązujące na tym terenie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty niniejszym planem obejmuje zarówno obszary już zurbanizowane, położone przy ulicy Poznańskiej, Brzozowej, Klonowej, Bukowej, Jodłowej, Świerkowej, Dębowej i Leśnej oraz obszary niezurbanizowane położone na pozostałym obszarze. Jak zostało to już zaznaczone, plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 28,5 ha. Cały ten obszar trzeba będzie wyposażać w infrastrukturę techniczną taką jak sieci wodociągowe, sieci kanalizacyjne. Dodatkowo niewątpliwie trzeba będzie wykupić tereny pod drogi publiczne oraz je urządzić. Na przedmiotowym terenie występują nieruchomości gminne, część z nich to istniejące drogi, część przeznaczona będzie pod nowy układ komunikacyjny. Pod zabudowę przeznaczone zostało ok. 0,4 ha gruntów gminnych. Jednakże należy zwrócić uwagę, że ze względu na obszar planu i konieczność wyposażenia tego terenu w infrastrukturę techniczną, nakłady związane z realizacją przedmiotowego planu miejscowego będą wyższe, przynajmniej w krótkim okresie, niż dochody wynikające ze sprzedaży nieruchomości gminnych, opłat i podatków. Niemniej jednak przedmiotowy plan miejscowy umożliwi racjonalny i zrównoważony rozwój wsi Czapury, przy uwzględnieniu rozdzielenia funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz zachowaniu zasad ładu przestrzennego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Waligórski