

**UCHWAŁA NR XXV/151/08  
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE  
z dnia 28 lutego 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów zabudowy usługowej w Czapurach przy ulicy Poznańskiej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) **Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. W związku z uchwałą nr LIX/449/06 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 maja 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów zabudowy usługowej w Czapurach, przy ulicy Poznańskiej oraz po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mosina, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów zabudowy usługowej w Czapurach, przy ulicy Poznańskiej, zwany dalej „planem”.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów zabudowy usługowej w Czapurach, przy ulicy Poznańskiej” opracowany w skali 1: 1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
3. Granice obszaru objętego planem zostały określone na rysunku planu.

**§ 2.**

Ilekcioć w uchwale występuje termin:

- 1) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działkę w stosunku do powierzchni tej działki;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku drogi publicznej;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) wysokość budynków – należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub jego części, liczony od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy, gzymsu, attyki).

### § 3.

Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) projektowany szpaler zieleni średniej – krzewów.

### § 4.

Ustala się wyznaczenie na obszarze planu terenu o jednolitym przeznaczeniu, określonego na rysunku planu, oznaczonego symbolem: P/U.

### § 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U, nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej powierzchnię, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych;
- 3) ustala się lokalizację projektowanego szpalera zieleni średniej – krzewów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) należy unikać przekształcenia powierzchni terenu z wyjątkiem sytuacji wymagających kształtowania właściwej niwelety przekroju poprzecznego dojazdów i dojeżdż;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

### § 6.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji inwestycji dla których Prawo ochrony środowiska przewiduje obowiązkowe sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się budowy ferm hodowlanych;
- 3) zakazuje się prowadzenia unieszkodliwiania odpadów, w tym lokalizowania składowisk odpadów;
- 4) magazynowanie i odzysk odpadów innych niż komunalne może odbywać się jedynie na zasadach określonych w przepisach o odpadach;
- 5) postępowanie z powstającymi odpadami powinno być zgodne z przepisami o odpadach;
- 6) w celu poprawienia walorów krajobrazowych, teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej należy zagospodarować zielenią.

### § 7.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków wszelkich inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, wymagających prac ziemnych, celem określenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

### § 8.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przez teren opracowania planu przebiega elektroenergetyczna sieć przesyłowa o napięciu 220 kV relacji Plewiska – Poznań Południe, dla której wyznacza się pas technologiczny o szerokości 50 m, po 25 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu, z następującymi ograniczeniami użytkowania terenu:
  - a) w obrębie pasa technologicznego nie należy lokalizować budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizacje takich obiektów w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
  - b) ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 16,5 m w obu kierunkach od osi linii;
  - c) lokalizacja wszelkich obiektów w obrębie pasa technologicznego, wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci;
  - d) lokalizacja w obrębie pasa technologicznego oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie: budowli zawierających materiały niebezpieczne, stacji paliw, stref zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim, wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci;
- 2) przez teren opracowania planu przebiega elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia WN – 110 kV, dla której wyznacza się pas technologiczny po 14,5 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu, z następującym ograniczeniem użytkowania terenu: nowe obiekty należy lokalizować w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;

- 3) przez teren opracowania planu przebiega magistrala wodociągowa o średnicy 1200 mm, dla której wyznacza się pas technologiczny o szerokości 8,0 m po obu stronach przewodu wodociągowego, licząc od skraju magistrali, zgodnie z rysunkiem planu, z następującym ograniczeniem użytkowania terenu: w obrębie pasa technologicznego nie należy lokalizować zabudowy oraz nasadzeń zieleni, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację zabudowy w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.

## § 9.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla obszaru planu podstawowy układ komunikacyjny tworzyć będą drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem opracowania planu;
- 2) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację dróg wewnętrznych w ramach zagospodarowania terenu;
- 3) w ramach terenu należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniejszą niż:
  - a) dla obiektów w zabudowie usługowej – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych – 1 miejsce parkingowe na 1 zatrudnionego;

## § 10.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) docelowo należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej oraz podłączenia do niej terenu objętego planem;
- 2) zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z obsługą terenu objętego opracowaniem planu;
- 3) kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju sieci, w oparciu o wnioski przyszłych odbiorców;
- 4) dla zaopatrzenia w wodę plan ustala powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci wodociągowej;
- 5) ustala się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 7) ustala się obowiązek gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami o odpadach;
- 8) dla zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii napowietrznych bądź kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;

**§ 11.**

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: nie zachodzi scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 12.**

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie ustala się.

**Rozdział 2  
Ustalenia szczegółowe****§ 13.**

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) zezwala się na podział terenu przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – garaże, budynki gospodarcze, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania, z zastrzeżeniem § 13 pkt 3) lit. c),
  - c) w przypadku realizacji dachów pochyłych ustala się nachylenie połaci dachowych do 30°,
  - d) wysokość zabudowy kubaturowej – maks. 9,0 m,
  - e) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) należy zlokalizować szpaler zieleni średniej – krzewów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd z dróg przyległych do granicy opracowania planu,
  - b) dla działek nie mających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych ustala się dojazd z działek sąsiednich stosownie do ustalonych lub planowanych dróg wewnętrznych i służebności;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

### Rozdział 3 Ustalenia końcowe

#### § 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

#### § 15.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Jacek Szeszula

### UZASADNIENIE

Obszar wsi Czapury, ze względu na swoje usytuowanie wzdłuż drogi powiatowej ul. Poznańskiej i w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Poznania, cechuje się przenikaniem różnych funkcji w sposób charakterystycznych dla terenów podmiejskich. Tradycyjna i pierwotna na tym terenie zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych ma obecnie charakter marginalny i jest wypierana przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową oraz produkcyjną.

Uchwałą nr LIX/449/06 z dnia 25 maja 2006 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów zabudowy usługowej w Czapurach, przy ulicy Poznańskiej, obejmującej działki o nr ewid. 97/15, 92, 97/6, 91, 90, 82/7, 82/8 oraz części działek o nr ewid. 94, 93/2, 83/1, 82/6, 82/5, 82/4 obręb Czapury. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mosina, przyjętym uchwałą nr XLVIII/365/98 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 9 czerwca 1998 r., dla wyżej wymienionych działek wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego: tereny zainwestowania istniejącego oraz przesądzone do zainwestowania w opracowaniach planistycznych – tereny zabudowy działalności gospodarczej (DG), a więc tereny działalności produkcyjnej, magazynowej, usługowej czy składowej. Podkreślenia wymaga również, iż obszar objęty niniejszą uchwałą jest w znacznym stopniu obszarem zainwestowanym zróżnicowanymi pod względem prowadzonej działalności gospodarczej zakładami produkcyjnymi, składowymi, magazynowymi i usługowymi. Jednocześnie ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo drogi powiatowej, przebieg linii elektroenergetycznych wysokich napięć oraz pośrednie, poprzez rzekę Wartę sąsiedztwo zakładów przemysłowych w Luboniu, przedmiotowy obszar nie jest predysponowany do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową.

Stąd też celem podjęcia niniejszej uchwały jest określenie sposobów zagospodarowania oraz zabudowy terenu umożliwiających prowadzenie na tym terenie działalności gospodarczej i dalszy jej rozwój przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony przed uciążliwościami sąsiadującym terenom zabudowy mieszkaniowej.

BURMISTRZ  
  
mgr Zofia Springer

**Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXV/151/08  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia 28 lutego 2008 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW OBIEKTÓW  
PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW  
I MAGAZYNÓW ORAZ TERENÓW ZABUDOWY USŁUGOWEJ W CZAPURACH  
PRZY ULICY POZNAŃSKIEJ**

Przedmiotowy projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 12 grudnia 2007 r. do dnia 7 stycznia 2008 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Mosinie. W dniu 7 stycznia 2008 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie przedmiotowego planu rozwiązaniami.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) uwagi do przedmiotowego projektu planu przyjmowane były do dnia 22 stycznia 2008 r.

W ustawowym terminie, nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska w Mosinie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Jacek Szeszula

**ROZSTRZYGNIECIE  
O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z 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, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- 1) ustawę z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.),
- 2) ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.);
- 3) ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.);
- 4) ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.);
- 5) prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego; oraz ustalenia planu, rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.
2. Teren objęty planem posiada dostęp do infrastruktury technicznej. Nie wystąpi więc konieczność nowych inwestycji w infrastrukturę techniczną. Ewentualne inwestycje w infrastrukturę techniczną realizowane będą ze środków finansowych działających na tym obszarze inwestorów.

**§ 2.**

1. Na terenie objętym planem istnieją urządzenia energetyczne. Ponadto jeżeli wzrośnie zapotrzebowanie na energię, wykonanie stacji transformatorowej lub przyłącza energetycznego leży w gestii dysponenta sieci, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne.
2. Zaopatrzenie w ciepło jest obowiązkiem inwestora, w zależności od wyboru sposobu ogrzewania, niezbędne będzie porozumienie z właściwym dysponentem sieci, zgodnie z wyżej wymienioną ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne.



### § 3.

1. Przedmiotowy plan miejscowy nie przewiduje wydzielenia i budowy dróg publicznych. Nie wystąpi więc konieczność ponoszenia kosztów finansowych związanych z ewentualnym wykupów gruntów na cele publiczne. Drogi wewnętrzne realizowane będą ze środków finansowych działających na tym obszarze inwestorów.
2. Realizacja indywidualnych zjazdów należy do zadań inwestora.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Jacek Szeszuła

Mosina, dnia 13 lutego 2008 r.

W związku z 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.), **stwierdzam** zgodność pomiędzy ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Mosina, a ustaleniami **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów zabudowy usługowej w Czapurach przy ul. Poznańskiej.**

**BURMISTRZ**

*mgr Zofia Springer*

