

**Projekt**

z dnia 10 marca 2025 r.

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
pn. „Pożegowo część północno-wschodnia”, obejmującego część miasta  
Mosina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w zw. 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 oraz z 2024 r. poz. 1824), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy Ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Pożegowo część północno-wschodnia”, obejmujący część miasta Mosina, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Mosinie Nr LVI/386/10 z dnia 25 lutego 2010 r.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo-garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;
- 2) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°;
- 3) „działce” – należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub zewnętrzną krawędź dachu wiaty;
- 5) „ochronie ciemnego nieba” – należy przez to rozumieć ochronę nieba przed zanieczyszczeniem sztucznym światłem, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych jak oprawy oświetleniowe, konstrukcje latarni ulicznych, minimalizujących ucieczkę światła ponad linię horyzontu;
- 6) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 8) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mosinie.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 3.** Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) strefy zieleni.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW**, **2MNW** i **3MNW**;

2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków i wiat materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach frontowych budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 1 m<sup>2</sup> na elewacji oraz 1 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu,
- b) lokalizację obiektów małej architektury, o wysokości pojedynczego obiektu nie większej niż 4 m do najwyższego punktu tego obiektu,
- c) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 1 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3 m;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
- b) lokalizacji szyldów w postaci ruchomych obrazów multimedialnych,
- c) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości do 0,5 m,
- d) lokalizacji od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,6 m,
- e) lokalizacji ogrodzeń na terenie **KR**,
- f) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
- g) lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych wykonanych z przęsłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych,
- h) lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,

j) realizacji budynków na działkach o powierzchni mniejszej niż określona w § 9 pkt 1 lit. I, z wyłączeniem działek wydzielonych przed wejściem w życie planu.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) lokalizację stref zieleni, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ochronę ciemnego nieba,
- c) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **MNW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 55-27/65, ujętego w gminnej ewidencji zabytków i oznaczonego na rysunku planu, w granicach której określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW**, **2MNW** i **3MNW**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednej wiaty,
- b) sytuowanie budynków jako wolnostojących,
- c) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniej niż 0 i nie więcej niż 0,3,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
  - f) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - g) wysokość zabudowy nie większą niż:
    - dla budynków mieszkalnych: 10 m przy dachach stromych lub 8 m przy dachach płaskich,
    - dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 4 m przy dachach płaskich lub 5,5 m przy dachach stromych,
  - h) geometrię dachów:
    - dla budynków mieszkalnych: płaskie lub strome – dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 30°–45°,
    - dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci 30°–45°,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) obsługę komunikacyjną z drogi **KR** lub z ul. Pożegowskiej, przyległej do obszaru planu,
  - k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego,
  - l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż:
    - 2000 m<sup>2</sup> na terenie **1MNW**,
    - 1000 m<sup>2</sup> na terenie **2MNW**,
    - 1400 m<sup>2</sup> na terenie **3MNW**,
    - z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) wykorzystanie jako powierzchni biologicznie czynnej stref zieleni, oznaczonych na rysunku planu,

b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących.

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

- 1) uwzględnienie uwarunkowań i ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach obszarów sieci Natura 2000: obszaru specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Rogalińska” (PLB300017) i specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Ostoja Wielkopolska” (PLH300010);
- 3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Mosina”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 9 pkt 1 lit. I, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 30 m z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) w strefach zieleni: zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych i utwardzania nawierzchni, z wyłączeniem lokalizacji: zjazdów na działki, podziemnych obiektów liniowych oraz obiektów małej architektury;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i wiat na terenie **KR**;
- 3) lokalizację obiektów budowlanych w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 1 lit. k,
  - d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:

- a) wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: ustalenia § 5 pkt 2 lit. a i b oraz pkt 3 lit. a-e, zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 3. Przepisy Końcowe**

**§ 15.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

**BURMISTRZ**  
  
**Dominik Michalak**

  
Paweł Mielecki

RADCA PRAWNY

  
Sekretarz Gminy





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia.....2025 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami Rada Miejska w Mosinie postanawia o ich nieuwzględnieniu, przy czym szczegółowe rozpatrzenie uwag zawiera wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący integralną część niniejszego rozstrzygnięcia.

#### **WYKAZ UWAG**

Uwagi złożone podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 14 października 2024 r. do 4 listopada 2024 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 18 listopada 2024 r. nieuwzględnione przez Burmistrza Gminy Mosina:

1. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;
  - 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr geod. 233/3, 233/7, 233/9, obr. Mosina;
  - 2) **treść uwagi:** drogę „KR” zmniejszyć do 8 mb ze względu na klasę drogi (droga wewnętrzna);
  - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;
  - 4) **uzasadnienie:** wyznaczona w projekcie planu szerokość 10 m dla drogi „KR” stanowi niezbędne minimum 10 m, mając na uwadze możliwość docelowego poprowadzenia w tej drodze wszystkich niezbędnych sieci i urządzeń infrastrukturalnych oraz realizację jezdni wraz z chodnikami.
2. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;
  - 1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr geod. 233/3, 233/9, obr. Mosina;
  - 2) **treść uwagi:** wyznaczenie drogi wewnętrznej od ulicy Pożegowskiej do drogi „KR” wzdłuż działek 233/9 i 233/3 o szer. 8 mb po cztery metry z każdej działki;
  - 3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

4) **uzasadnienie:** wyznaczenie drogi wewnętrznej od ul. Pożegowskiej do drogi „KR” wzdłuż działek nr geod. 233/9 i 233/3 nie znajduje uzasadnienia, ponieważ układ komunikacyjny zaplanowany w projekcie planu w postaci drogi oznaczonej symbolem „KR”, zapewnia możliwość bezpośredniej obsługi każdej nowo wydzielonej działki budowlanej, stąd projektowanie dodatkowych dróg jest zbędne i nieekonomiczne.

3. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr geod. 233/3, 233/7, 233/9, obr. Mosina;

2) **treść uwagi:** drogę „KR” zmniejszyć do 8 mb ze względu na klasę drogi (droga wewnętrzna);

3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

4) **uzasadnienie:** wyznaczona w projekcie planu szerokość 10 m dla drogi „KR” stanowi niezbędną minimum 10 m, mając na uwadze możliwość docelowego poprowadzenia w tej drodze wszystkich niezbędnych sieci i urządzeń infrastrukturalnych oraz realizację jezdni wraz z chodnikami;

4. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr geod. 233/3, 233/7, 233/9, obr. Mosina;

2) **treść uwagi:** drogę „KR” zmniejszyć do 8 mb ze względu na klasę drogi (droga wewnętrzna);

3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

4) **uzasadnienie:** Wyznaczona w projekcie planu szerokość 10 m dla drogi „KR” stanowi niezbędną minimum 10 m, mając na uwadze możliwość docelowego poprowadzenia w tej drodze wszystkich niezbędnych sieci i urządzeń infrastrukturalnych oraz realizację jezdni wraz z chodnikami.

5. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr geod. 233/3, 233/9, obr. Mosina;

2) **treść uwagi:** wyznaczenie drogi wewnętrznej od ulicy Pożegowskiej do drogi „KR” wzdłuż działek 233/9 i 233/3 o szer. 8 mb (po cztery metry z każdej działki). Nie wyznaczenie ww. drogi wewnętrznej spowoduje brak dostępu do działek 1MNW znajdujących się za drogą „KR” od strony WPN oraz działki znajdującej się za działką wytyczoną geodezyjnie nr 233/8. W przypadku nie przystąpienia do wytyczenia drogi „KR” na sąsiadujących działkach nr 233/7 jak i 233/3 moje działki pozostaną bez dojazdu oraz możliwości doprowadzenia do nich mediów.

3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

4) **uzasadnienie:** wyznaczenie drogi wewnętrznej od ul. Pożegowskiej do drogi „KR” wzdłuż działek nr geod. 233/9 i 233/3 nie znajduje uzasadnienia, ponieważ układ komunikacyjny zaplanowany w projekcie planu w postaci drogi oznaczonej symbolem „KR”, zapewnia możliwość bezpośredniej obsługi każdej nowo wydzielonej działki budowlanej, stąd projektowanie dodatkowych dróg jest zbędne i nieekonomiczne.

6. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr geod. 233/3, obr. Mosina;

2) **treść uwagi:** na działce 233/3 po prawej stronie od wnioskowanej „KR” wzdłuż działek 23/9 i 233/3 uwzględnić podział na działki 2MNW tj. minimum 1000 m<sup>2</sup>;

3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

4) **uzasadnienie:** Część działki nr geod. 233/3 w ramach terenu „1MNW”, gdzie w projekcie planu ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki na 2000 m<sup>2</sup>, objęta jest pasami stref zieleni z zakazem zabudowy o szerokości 30 m od granic Wielkopolskiego Parku Narodowego, stąd wydzielanie działek o wnioskowanej powierzchni min. 1000 m<sup>2</sup> byłoby w praktyce niemożliwe.

7. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną;

1) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr geod. 233/7, obr. Mosina;

2) **treść uwagi:** na działce nr 233/7 po lewej stronie od KR od ulicy Pożegowskiej uwzględnić podział na działki 2MNW, tj. minimum 1000 m<sup>2</sup>;

3) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

4) **uzasadnienie:** uwaga została uwzględniona przez Burmistrza częściowo poprzez wydzielenie z opisanego w uwadze fragmentu terenu „1MNW” nowego terenu „3MNW”, którego powierzchnia wynosi ok. 2880 m<sup>2</sup>. Z tego względu optymalnym rozwiązaniem jest ustalenie na tym terenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki na 1400 m<sup>2</sup>, co pozwoli na wydzielenie dwóch nowych działek budowlanych w równych proporcjach.

Stwierdza się brak uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy Mosina podczas drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 14 stycznia 2025 r. do 4 lutego 2025 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 18 lutego 2025 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku art. 67 ust. 3 pkt 4 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 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Mosina oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

**§ 2.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,

3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy lub budżet powiatu – w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Mosinie  
z dnia.....2025 r.

**Dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.  
Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.**

## Uzasadnienie

Uchwałą nr LXXXV/710/23 z dnia 27 kwietnia 2023 r., Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pożegowo część północno-wschodnia”, obejmującego część miasta Mosina.

W obszarze objętym ww. uchwałą nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zasadność uchwalenia planu wynika z potrzeby ustalenia jednoznacznie zdefiniowanych zasad zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach. W ślad za tym idzie zapewnienie właściwej i powiązanej z układem zewnętrznym obsługi komunikacyjnej, umożliwiającej racjonalne wydzielanie nowych działek budowlanych. Z uwagi na położenie obszaru planu w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego oraz bezpośrednio przy jego granicach konieczne jest także podjęcie takich ustaleń, które w jak największym stopniu pozwolą na poszanowanie i ochronę cennych przyrodniczo terenów.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Mosinie ww. uchwały z dnia 27 kwietnia 2023 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono, w niezbędnym zakresie, zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;



- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęło 7 uwag, z których 6 zostało przez Burmistrza Gminy Mosina nieuwzględnionych w całości, a 1 uwzględniona częściowo);

- ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu nie wpłynęły uwagi).

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn zm.) sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Do wszystkich ww. czynności i zasad sporządzenia niniejszej uchwały zastosowanie znalazły przepisy art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 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).

#### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina obszar planu wchodzi w skład terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy, w nawiązaniu do istniejącej w okolicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z ustaleniami zapewniającymi ochronę cennych przyrodniczo i krajobrazowo elementów, pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym złóż kopalin, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku

z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony złóż kopalin. Nakaz stosowania, określonych odrębnymi przepisami, ograniczeń lub zakazów w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych wpisuje się w potrzebę uwzględnienia zmniejszenia podatności na zmiany klimatu.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami (m.in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uchwalenie planu umożliwi realizację wyznaczonych funkcji – z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie walorów ekonomicznych obszaru objętego planem.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności: plan nie niesie za sobą konsekwencji w postaci obowiązkowych wykupów terenów stanowiących własność prywatną, stąd uznać należy, że uwzględnione zostało prawo własności. Ponadto, z mocy ustawy, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Przylegająca do obszaru planu droga publiczna uzbrojona jest w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych

w audycie krajobrazowym – ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenów w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z ochroną gruntów rolnych i leśnych, potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego, potrzebami zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska oraz potrzebami związanymi z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary. Nadto wyznaczono spójny układ komunikacyjny, umożliwiając właściwe powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

#### Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Gminy Mosina przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ  
  
Dominik Michałak

Z-ca Kierownika  
Referatu Planowania  
Przestrzennego i Budownictwa

Jan Dziurzyński

Kierownik  
Referatu Organizacyjnego

Magdalena