

Załącznik nr 1  
Do Uchwały Nr...../...../.....  
Rady Miejskiej Mosiny  
z dnia..... 2021 r.

## **BURMISTRZ GMINY MOSINA**

### **ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY MOSINA W LATACH 2011-2020**

w celu oceny aktualności  
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
oraz planów miejscowych

opracowanie:

Miłosz Sura  
Jan Dziurzyński  
Stanisław Chrust

Mosina - 2021 r.

## Spis treści

1	WPROWADZENIE .....	3
2	PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA .....	3
3	CEL OPRACOWANIA I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE .....	3
4	DOTYCHCZASOWE ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY .....	4
5	UWARUNKOWANIA W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM NA TERENIE GMINY .....	5
6	ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	6
6.1	ANALIZA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU .....	6
6.1.1	DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY .....	6
6.1.2	DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO .....	12
6.2	ANALIZA OBOWIĄZUJĄCYCH AKTÓW PLANISTYCZNYCH .....	12
6.2.1	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	12
6.2.2	MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	14
6.3	ZBIORY DANYCH PRZESTRZENNYCH .....	20
7	ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH I STUDIUM .....	20
8	OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH .....	21
9	WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH .....	22
	ZAŁĄCZNIKI .....	24

## **1 WPROWADZENIE**

Planowanie przestrzenne na poziomie lokalnym wykorzystuje kilka rodzajów narzędzi planistycznych, które często istotnie różnią się poziomem szczegółowości oraz zakresem zastosowania. Zmieniająca się sytuacja społeczno-ekonomiczna, ciągłe procesy legislacyjne, a także dynamika uwarunkowań zewnętrznych sprawiają, że ustalenia zawarte w poszczególnych dokumentach mogą ulec dezaktualizacji i w efekcie wymagają dokonania zmian. Ponadto specyfika poszczególnych narzędzi planistycznych niejednokrotnie prowadzi do ich wzajemnej sprzeczności oraz braku spójności prowadzonej polityki przestrzennej. Stąd już bardzo blisko do ryzyka wystąpienia i pogłębiania się chaosu urbanistycznego.

Dlatego bardzo potrzebne jest zdiagnozowanie koniecznych zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych (tj. studium i planach miejscowych), a także określenie potrzeb w zakresie sporządzenia nowych planów miejscowych. Efektem finalnym analiz jest szereg wniosków generalnych oraz wieloletni plan sporządzania lub zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## **2 PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA**

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.): w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzaniu w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 ww. ustawy, tj. w rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, powiatowym i gminnym oraz na terenach zamkniętych, wydanych odpowiednio przez marszałka, burmistrza i wojewodę, a także w art. 67, tj. w rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Dlatego też, zgodnie z art. 32 ust. 2 wspomnianej ustawy, co najmniej raz w czasie kadencji rady, burmistrz przekazuje radzie gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, w celu podjęcia przez radę gminy uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

Równocześnie przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **3 CEL OPRACOWANIA I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE**

Celem opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo przeprowadzono analizę związaną z ustalonymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przedmiotową ocenę dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu gminy (w tym na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, a także biorąc pod uwagę przebieg dotychczasowych i zakładanych prac planistycznych. Opracowanie ma na celu ocenę potrzeb zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zoptymalizowanie działań planistycznych w gminie oraz zidentyfikowanie potrzeb zmiany studium, a następnie określenia wieloletniego planu sporządzania miejscowych planów lub ich zmian.

Zachodzące w zagospodarowaniu przestrzennym gminy procesy przeanalizowano wykorzystując poniższe materiały:

- 1) mapa ewidencyjna;
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina z 2010 r.;
- 3) uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- 4) uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 5) uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium (uchwała nr XL/272/13 Rady Miejskiej w Mosinie z 27 lutego 2013 r.);
- 6) stan zaawansowania aktualnie sporządzanych planów (lub ich zmian) oraz zmian studium;
- 7) decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z lat 2011-2020.

#### **4 DOTYCHCZASOWE ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY**

Dotychczasowe oceny aktualności zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mosina miały miejsce w 2006 i w 2011 r.

Ocena z 2006 r. podjęta została na podstawie uchwały nr LXVI/490/06 Rady Miejskiej w Mosinie z 19 października 2006 r.

Wnioski z przeprowadzonych analiz wskazały, iż obowiązujące wówczas studium z 1998 r. „nie odpowiada obecnym uwarunkowaniom faktycznym i tym samym nie jest wystarczającym dokumentem prowadzenia polityki przestrzennej na terenie Gminy”. Przeprowadzone wtedy analizy wykazały aktualność wszystkich planów poza planem w Czapurach (tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej i aktywizacji gospodarczej w Czapurach gmina Mosina, działki o nr ewid. 235/1, 235/3, 235/4, 235/17, 235/18, 235/19, 235/20, 235/21, 235/22, 235/23, 235/24, zatwierdzonego uchwałą nr XLVIII/366/98 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 9 czerwca 1998 r.).

Zarówno przywołane studium jak i plan miejscowy zostały zmienione.

Natomiast wyniki oceny z 2011 r., (zatwierdzone uchwałą nr IX/51/11 Rady Miejskiej w Mosinie z 30 marca 2011 r.) wykazały, iż studium przyjęte w 2010 r. jest w całości aktualne. Równocześnie uznano za częściowo nieaktualne niektóre miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W związku z tymi wskazaniem przystąpiono do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Fakt ten dotyczył 26 planów.

W zdecydowanej większości udało się zastąpić wymienione plany nowymi opracowaniami.

Nie sporządzono jedynie dwóch planów, które by zastąpiły dokumenty uznane za nieaktualne. Jednym z nich jest nadal procedowany miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego dotyczący terenów przy Jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym. W rejonie tego jeziora występuje liczna substandardowa zabudowa letniskowa, z którą do tej pory nie radzą sobie organy nadzoru budowlanego. Drugim był natomiast projekt mpzp dla terenów części wsi Rogalinek. Z uwagi na rozbieżne oczekiwania społecznie odstąpiono od opracowywania planu miejscowego dla tego terenu.

Do nowego opracowania analizującego zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym przystąpiono we wrześniu 2020 r.

Niniejsze opracowanie zawiera zbiorczą informację na temat zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mosina w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2020 r. wraz z wnioskami o uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

## **5 UWARUNKOWANIA W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM NA TERENIE GMINY**

Gmina Mosina charakteryzuje się bardzo specyficznymi uwarunkowaniami prawnymi mającymi wpływ na planowanie przestrzenne. Z jednej strony są to formy ochrony przyrody takie jak Wielkopolski Park Narodowy czy Rogaliński Park Krajobrazowy. Natomiast z drugiej strony będą to ograniczenia wynikające ze strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego. W przedmiotowym zagadnieniu nie można również zapominać o ograniczeniach wynikających z sytuowania w północnej części gminy obiektów wojskowych.

Formy ochrony przyrody o ile stanowią ograniczenia w rozwoju pewnych dziedzin produkcyjno-usługowych gminy o tyle stanowią również, o jej potencjale w zakresie rozwoju związanego z wypoczynkiem, rekreacją i turystyką.

Zupełnie inna sytuacja występuje natomiast ze strefą ochronną Poznańskiego Systemu Wodociągowego. Przedmiotowy obszar (niewątpliwie niezbędny w celu ochrony ujęcia wody dla aglomeracji poznańskiej), stanowi obecnie bardzo dużą barierę w rozwoju gminy. Obowiązujące rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z 9 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2012 r., poz. 3556) zawiera liczne ograniczenia. Funkcjonują one praktycznie w całej lewobrzeżnej części gminy - w pasie kilkukilometrowym przylegającym bezpośrednio do Warty. Związane są one nie tylko z zakazami uniemożliwiającymi realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ale również z rozwojem podstawowej infrastruktury technicznej.

W północnej części gminy (Babki) znajdują się tereny zamknięte ustalone przez Ministra Obrony Narodowej. Funkcjonuje na nich kompleks wojskowy Poznań-Babki. W przeszłości w sąsiedztwie obiektów wojskowych funkcjonowały ograniczenia w zabudowie (strefa ochronna). Do tej pory organy wojskowe powołując się m.in. na decyzję Komisji Planowania Przy Radzie Ministrów nr 055/76 z 15 lipca 1976 r. uznają istnienie strefy ochronnej dla jednostki wojskowej w Babkach. Niemniej, powyższy dokument, niemający oparcia w źródłach powszechnie obowiązującego prawa obecnie nie obowiązuje. Potencjalna, nowa strefa ochronna terenu zamkniętego mogłaby zostać ustanowiona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

## 6 ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

### 6.1 ANALIZA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Do analizy przyjęto decyzje wydane od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2020 r. Okres 10-letni jest reprezentatywny do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie decyzji administracyjnych. Równocześnie okres ten obejmuje czas od sporządzenia ostatniej aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - podjętej uchwałą nr IX/51/11 Rady Miejskiej w Mosinie z 30 marca 2011 r.

Przeanalizowano zamieszczone w rejestrach decyzje o warunkach zabudowy, ich lokalizacje oraz rodzaj planowanych inwestycji. Zestawiono wszystkie wydane w tym okresie decyzje, tak aby uwidocznić tendencje związane z presją budowlaną na terenie gminy Mosina.

#### 6.1.1 DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

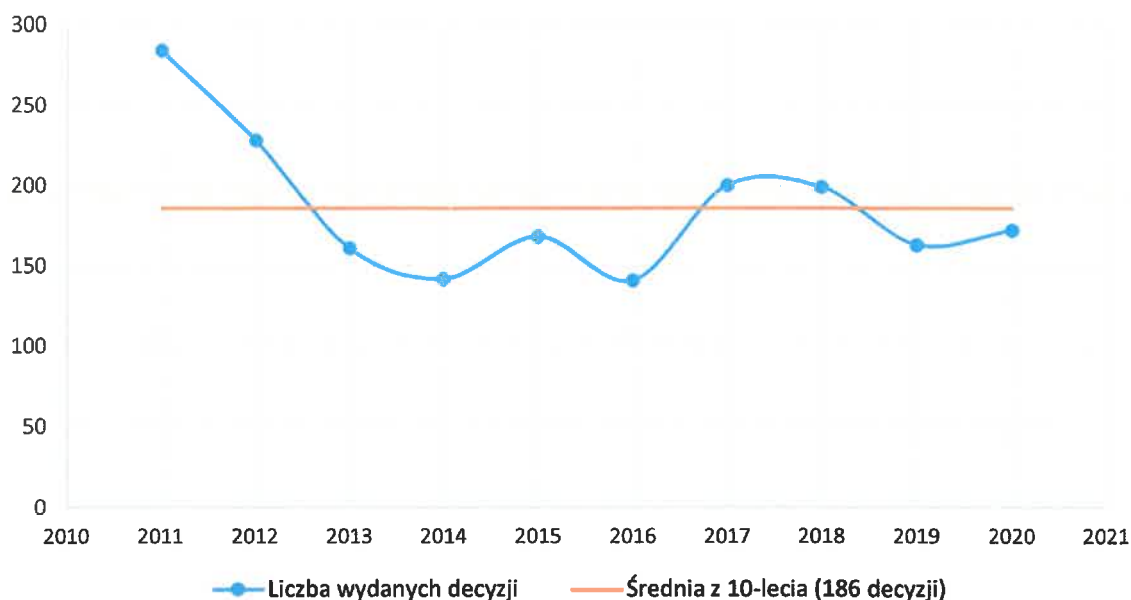
W latach 2011-2020 Burmistrz Gminy Mosina wydał 1858 decyzji w postępowaniach o ustalenie warunków zabudowy. W poszczególnych latach ilość decyzji oscylowała w okolicach 200 decyzji rocznie (Tab. 1, Ryc. 1).

Tab. 1 Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2011-2020

rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	razem
ilość wydanych decyzji	284	228	161	142	168	141	200	199	163	172	1858

Źródło: Opracowanie własne

Ryc. 1 Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2011-2020



Źródło: Opracowanie własne

W latach 2011-2020 najczęściej decyzji wydano w 2011 r. Ilość wydanych decyzji przekroczyła średnią z dziesięciolecia (186 decyzji) w latach 2012, 2017 i 2018. Przypuszczalnie związane jest to koniunkturą gospodarki krajowej, na którą nakłada się długofalowy trend zniżkowy związany z coraz większym pokryciem terenu gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Największa liczba wydawanych decyzji była na terenie Mosiny co wprost związane jest z potencjałem miasta na terenie gminy. Stosunkowo duży procent wydanych decyzji dotyczył oprócz miasta Mosina, północnych obrębów gminy oraz Pecnej. Związane jest to odpowiednio z efektem suburbanizacji Poznania tudzież specyfiką terenu wynikającą z liczby mieszkańców, małego pokrycia terenu obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz dogodnym dojazdem transportem kolejowym (Tab. 2, Ryc. 2, Ryc. 3).

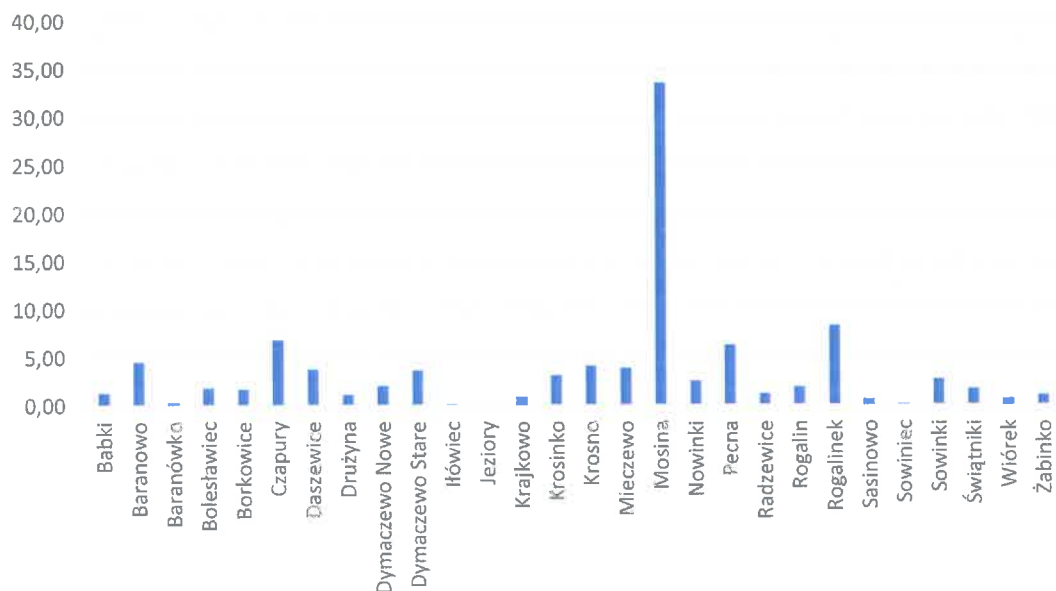
Tab. 2 Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2011-2020 dla poszczególnych obrębów geodezyjnych

lp.	obręb	liczba decyzji	procentowy udział wydanych decyzji
1	Babki	24	1,29
2	Baranowo	84	4,52
3	Baranówko	6	0,32
4	Bolestawiec	34	1,83
5	Borkowice	31	1,67
6	Czapury	127	6,84
7	Daszewice	70	3,77
8	Drużyna	21	1,13
9	Dymaczewo Nowe	38	2,05

10	Dymaczewo Stare	68	3,66
11	Itówiec	3	0,16
12	Jeziory	0	0,00
13	Krajkowo	18	0,97
14	Krosinko	58	3,12
15	Krosno	77	4,14
16	Mieczewo	72	3,88
17	Mosina	624	33,58
18	Nowinki	47	2,53
19	Pecna	116	6,24
20	Radzewice	22	1,18
21	Rogalin	35	1,88
22	Rogalinek	154	8,29
23	Sasinowo	12	0,65
24	Sowiniec	3	0,16
25	Sowinki	50	2,69
26	Świątniki	31	1,67
27	Wiórek	13	0,70
28	Żabinko	20	1,08
suma		1858	100

Źródło: Opracowanie własne

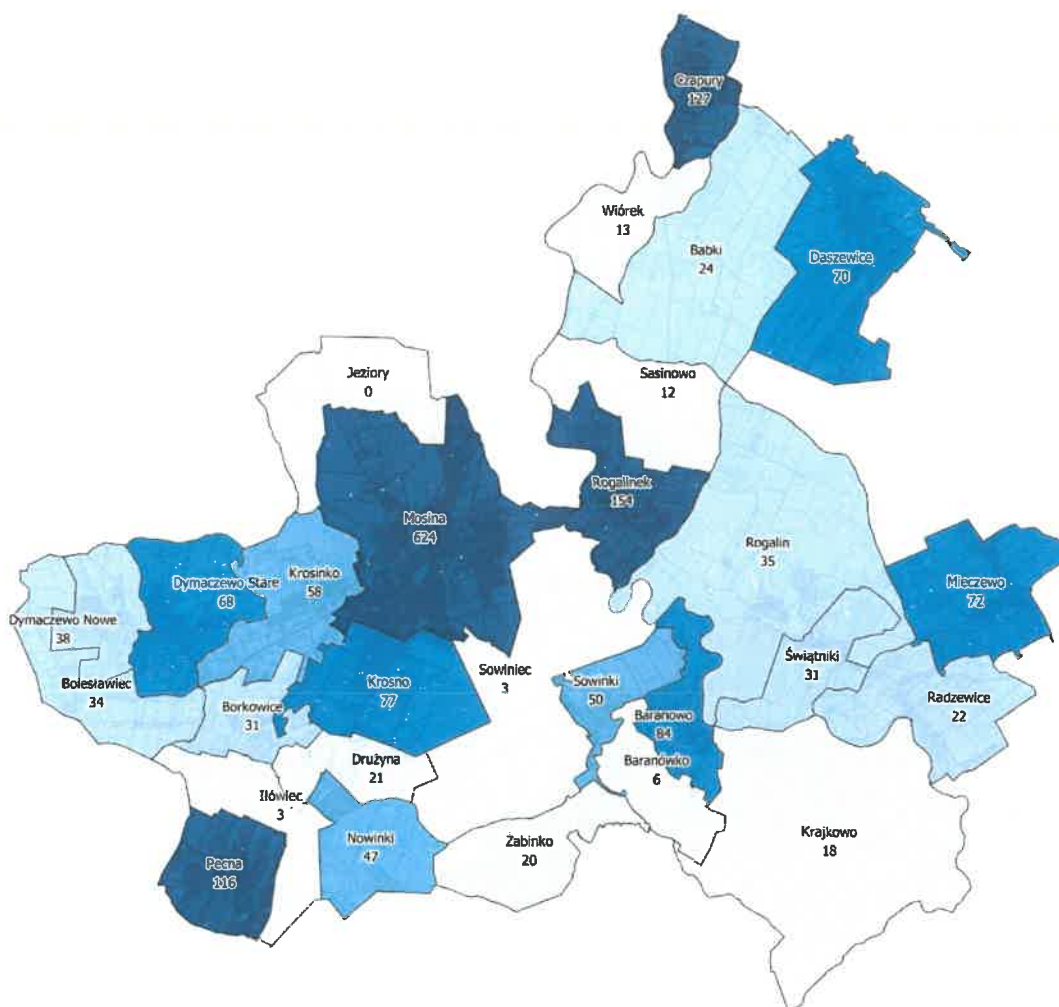
Ryc. 2 Procentowy udział decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2011-2020 dla poszczególnych obrębów geodezyjnych



Źródło: Opracowanie własne



Ryc. 3 Rozmieszczenie przestrzenne decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2011-2020 dla poszczególnych obrębów geodezyjnych



Źródło: Opracowanie własne

Presję inwestycyjną związaną z funkcją mieszkalną potwierdza ilość decyzji wydanych tylko pod funkcję mieszkalną jednorodziną. Stanowi ona niespełna 82% wszystkich ustalonych decyzji w analizowanym okresie (Tab. 3, Ryc. 4).

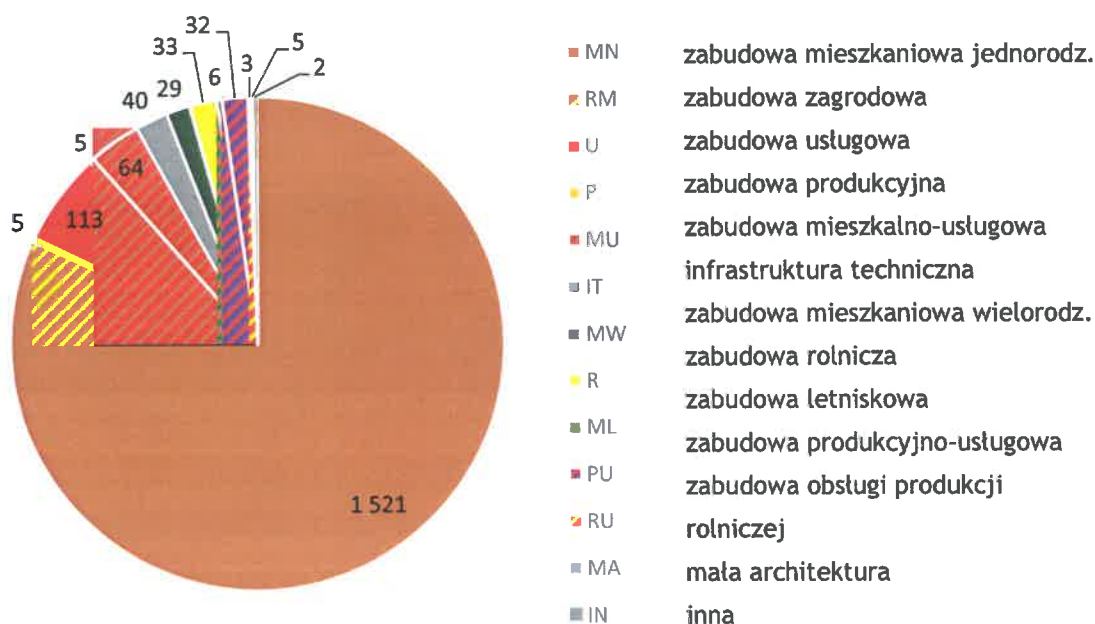
Tab. 3 Procentowy udział decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2011-2020 w zakresie poszczególnych funkcji

Funkcja	Liczba wydanych decyzji	Procentowy udział poszczególnych funkcji
MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1521	81,86
RM - zabudowa zagrodowa	5	0,27
U - zabudowa usługowa	113	6,08
P - zabudowa produkcyjna	5	0,27
MU - zabudowa mieszkalno-usługowa	64	3,44

IT - tereny infrastruktury technicznej	40	2,15
MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	29	1,56
R - zabudowa rolnicza	33	1,78
ML - zabudowa letniskowa	6	0,32
PU - zabudowa produkcyjno-magazynowa	32	1,72
RU - zabudowa obsługi produkcji rolniczej	3	0,16
MA - mała architektura	5	0,27
inna	2	0,11
	1858	100,00

Źródło: Opracowanie własne

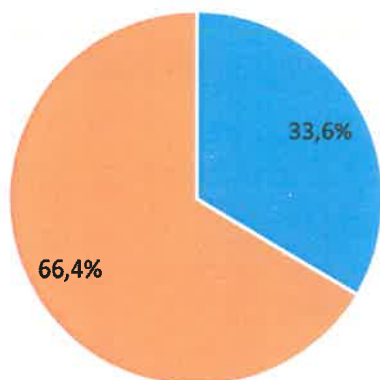
Ryc. 4 Procentowy udział decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2011 - 2020 w zakresie poszczególnych funkcji



Źródło: Opracowanie własne

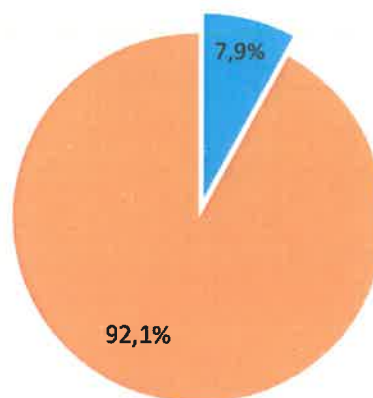
Analizując wydane decyzje ze względu na funkcje zauważyć należy zdecydowaną dominację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co jest typową tendencją w całej Polsce. Następnie w kolejności występuje zabudowa usługowa oraz mieszkaniowo-usługowa. Niemal 34% wydanych decyzji dotyczyło terenów miejskich, choć ich udział w ogóle powierzchni gminy wynosi ok. 7,9% (Ryc. 5, Ryc. 6).

Ryc. 5 Procentowy udział decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2011-2020 w podziale na miasto/tereny wiejskie



■ Miasto (Mosina) ■ Wieś

Ryc. 6 Powierzchnia gminy (170,9 km<sup>2</sup>) w podziale na miasto/tereny wiejskie



■ Miasto (Mosina) ■ Wieś

Źródło: Opracowanie własne

Jednym z kluczowych celów wprowadzenia zmian w systemie planowania przestrzennego w Polsce jest ograniczenie nadmiernego rozproszenia zabudowy poprzez wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Proces niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy znacznie przyczynia się do degradacji ładu przestrzennego. Jest wyrazem niegospodarnego wykorzystania przestrzeni. Zjawisko żywiołowej, chaotycznej ekspansji zabudowy mieszkaniowej na tereny wiejskie i obszary przyrodnicze, wywołuje obniżenie atrakcyjności obszarów zurbanizowanych, wyludnianie się obszarów centralnych miast, a często powoduje destrukcję systemów ekologicznych lub obniżenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych na terenach zajmowanych pod nową urbanizację. Rozproszona zabudowa podmiejska charakteryzuje się stosunkowo niską gęstością zabudowy i monofunkcyjnością obszaru, przy częstym braku odpowiedniej infrastruktury społecznej i transportowej, co generuje zwiększenie indywidualnego ruchu samochodowego.

## 6.1.2 DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

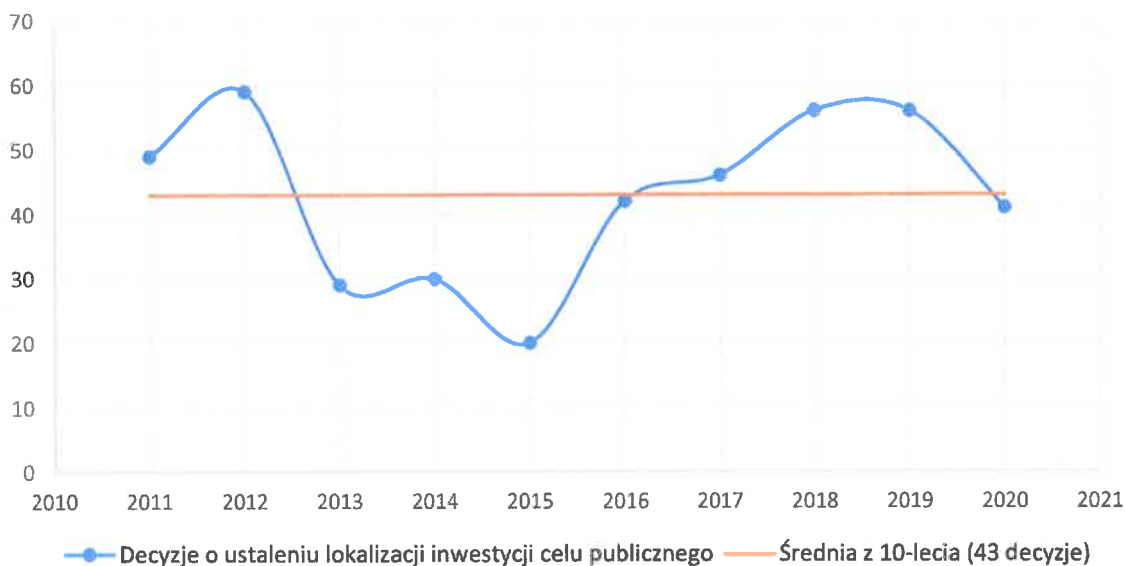
W latach 2011-2020 Burmistrz Gminy Mosina wydał 428 decyzji w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzje dotyczyły głównie infrastruktury technicznej (Tab. 4, Ryc. 7).

Tab. 4 Liczba wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2011-2020 według rodzaju inwestycji.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	razem
decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	49	59	29	30	20	42	46	56	56	41	428

Źródło: Opracowanie własne

Ryc. 7 Liczba wydanych decyzji w sprawie o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2011-2020



Źródło: Opracowanie własne

## 6.2 ANALIZA OBOWIĄZUJĄCYCH AKTÓW PLANISTYCZNYCH

### 6.2.1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Pojęcie studium do systemu planistycznego wprowadziła ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Studium jest podstawowym dokumentem kreującym politykę przestrzenną gminy. Obok miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego jest aktem planowania przestrzennego i w systemie planistycznym zaliczane jest do aktów planowania ogólnego. Nie jest aktem prawa miejscowego, a więc nie zawiera przepisów powszechnie obowiązujących i nie może być podstawą do wydania decyzji administracyjnych. Ma za to charakter aktu kierownictwa wewnętrznego, obowiązującego w systemie organów gminy. Wiąże wójta, burmistrza, prezydenta miasta przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i służy koordynacji ustaleń tych planów.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina z 25 lutego 2010 r. (w tym dniu zostało zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Mosinie nr LVI/386/10).

Dokument ten należy uznać za nieaktualny. Teza ta wynika m.in. z faktu, że od 27 lutego 2013 r. opracowywany jest nowy dokument studium. Prace nad nowym studium zainicjowane zostały uchwałą Rady Miejskiej w Mosinie nr XL/272/13.

Ponadto należy zauważyć, że art. 10 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiący podstawę prawną wyliczającą elementy które należy uwzględnić oraz które należy określić w studium był od daty uchwalenie obecnie obowiązującego dokumentu nowelizowany 13-krotnie. Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina nie uwzględnia prawnych uwarunkowań wprowadzonych do Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a wynikających z:

- 1) Ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2010 r., nr 149, poz. 996);
- 2) Ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2010 r., nr 155, poz. 1043);
- 3) Ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011 r., nr 32, poz. 159);
- 4) Ustawa z dnia 13 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2012 r., poz. 951);
- 5) Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o zmianie ustawy - Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2013 r., poz. 1238);
- 6) Ustawa z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2014 r., poz. 379);
- 7) Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r., poz. 774);
- 8) Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 1713);
- 9) Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r., poz. 1777)
- 10) Ustawa z dnia 7 lipca 2016 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 1250);
- 11) Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2019 r., poz. 1696);
- 12) Ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r., poz. 471);

- 13) Ustawa z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r., poz. 1378).

Obecnie obowiązujący dokument nie uwzględnia m.in. zaktualizowanych granic terenów szczególnego zagrożenia powodzią. Jednocześnie przy sporządzaniu tego dokumentu nie sporządzano bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (przepisy odnoszące się do bilansowania wprowadzono w 2015 r.).

Należy jednoznacznie podkreślić, iż stwierdzenie nieaktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie wpływa na jego ważność. Cały czas można na jego podstawie sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzenie, w drodze uchwały, przez radę gminy, nieaktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jest oceną rady gminy, że studium, jako akt polityki przestrzennej, nie odpowiada istniejącym uwarunkowaniom faktycznym i tym samym jest niewystarczającym instrumentem do prowadzenia właściwej polityki przestrzennej na terenie gminy.

Jednocześnie zaznaczyć należy, iż stwierdzenie przez radę gminy nieaktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pociąga za sobą konsekwencje określone w art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. konieczność przystąpienia do zmiany tego aktu. Należy podkreślić, iż w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak jest przepisów ustalających bądź nakładających na gminę obowiązek dokonania aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w określonym terminie.

Obecnie procedowany jest nowy projekt dokumentu, w związku z rozpatrzeniem przez burmistrza uwag do wyłożonego w 2018 r. projektu studium.

## 6.2.2 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej »planem miejscowym«”.

Plan miejscowy stanowi podstawę planowania przestrzennego w gminie. W planie miejscowym dokonuje się również zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Plan nie może naruszać ustaleń studium, co stwierdza rada gminy przed jego uchwaleniem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z części:

- tekstowej - stanowiącej treść uchwały,
- graficznej - stanowiącej załącznik do uchwały.

Część graficzna (rysunek) jest graficznym odzwierciedleniem uchwały i obowiązuje jedynie w takim zakresie, w jakim jest to określone w części tekstowej.

Powierzchnia pokrycia planami wynosiła wg danych GUS za 2019 r. w:

- Polsce: 31,2%,
- województwie wielkopolskim: 21,1%,
- powiecie poznańskim: 39,5%,

– gminie Mosina:29,8%.

Analizując pokrycie planami gmin powiatu poznańskiego zauważyć można, iż Mosina znajduje się poniżej średniej w tym zestawieniu. Jednocześnie należy mieć na uwadze fakt, że w gminie znaczący odsetek stanowią lasy - blisko 40%, gdzie obszary te są chronione z poziomu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dla tych obszarów nie ma potrzeby uchwalania planów miejscowych w pierwszej kolejności (Tab. 5).

Tab. 5 Procentowe pokrycie gmin powiatu poznańskiego planami miejscowymi (stan na koniec 2019 r.)

lp.	gmina	Procentowe pokrycie planami miejscowymi
1	Kleszczewo	100,0
2	Luboń	92,7
3	Suchy Las	77,4
4	Pobiedziska	75,7
5	Tarnowo Podgórne	68,4
6	Kórnik	52,5
7	Komorniki	47,6
8	Puszczykowo	40,7
9	Rokietnica	39,4
10	Czerwonak	38,0
11	Swarzędz	31,9
12	Mosina	29,8
13	Dopiewo	19,3
14	Murowana Goślina	18,2
15	Stęszew	7,9
16	Buk	5,4
17	Kostrzyn	5,1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Na terenie gminy Mosina obowiązuje 116 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. **Rejestr obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego opracowania.**

Wspomniane plany obejmują powierzchnię około 5 000 ha. Biorąc pod uwagę powierzchnię opracowanych planów miejscowych, gmina Mosina znajduje się na 12 miejscu wśród 17 gmin powiatu poznańskiego. Mniejsze pokrycie planami mają m.in. gminy Dopiewo, Murowana Goślina, Stęszew, Buk i Kostrzyn.

Jednocześnie zauważyć należy, iż Mosina jest piątą, największą powierzchnią gminą w powiecie. Analizując powierzchnię całkowitą pokrytą planami, (w przypadku gminy Mosina to 5 106 ha) zauważyć należy, iż jest to 6 wynik na 17 gmin. Największą powierzchnię pokrytą planami mają tylko Pobiedziska, Kórnik, Suchy Las, Kleszczewo i Tarnowo Podgórne (Tab. 6).

Tab. 6 Powierzchnia planów miejscowych gmin powiatu poznańskiego (stan na koniec 2019 r.)

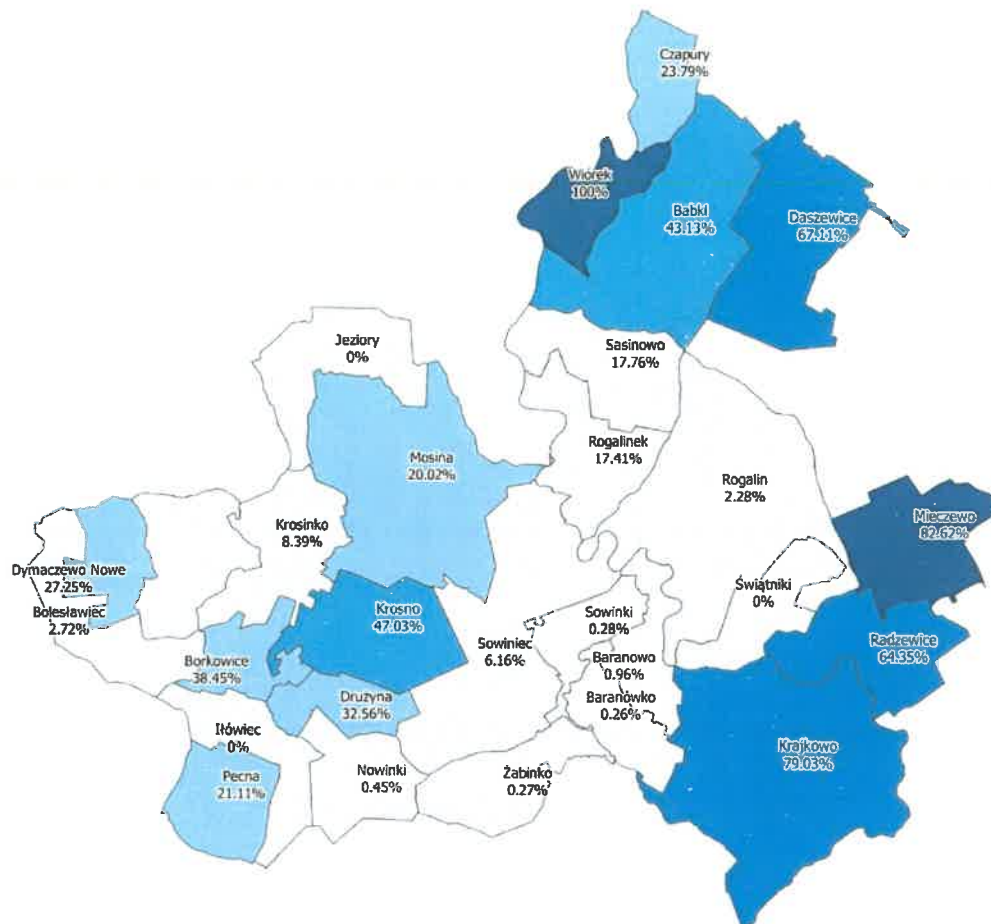
lp.	gmina	Powierzchnia planów w ha
1	Pobiedziska	14 359
2	Kórnik	9 762
3	Suchy Las	8 982
4	Kleszczewo	7 476
5	Tarnowo Podgórne	6 961
6	Mosina	5 106
7	Swarzędz	3 251
8	Komorniki	3 164
9	Czerwonak	3 137
10	Murowana Goślina	3 137
11	Rokietnica	3 125
12	Dopiewo	2 087
13	Stęszew	1 375
14	Luboń	1 252
15	Kostrzyn	786
16	Puszczykowo	667
17	Buk	485

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego rozmieszczone są nierównomiernie w obrębie gminy. Najwięcej procentowo planów znajduje się w Mosinie i w funkcjonalnie związanej z nią wsią Krosno oraz dodatkowo w dwóch przylegających obrębach, tj. Borkowicach i Drużynie. Dużą reprezentację posiada również północ gminy, tj. obręby Wiórek, Czapury, Babki i Daszewice oraz wschód, tj. Mieczewo, Radzewice i Krajkowo. Plany obejmują tereny zurbanizowane oraz przeznaczone w studium pod zabudowę. Drugą grupę stanowią plany tzw. interwencyjne. Zabezpieczają one gminę przed niekontrolowaną zabudową na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (Ryc. 8, Ryc. 9).

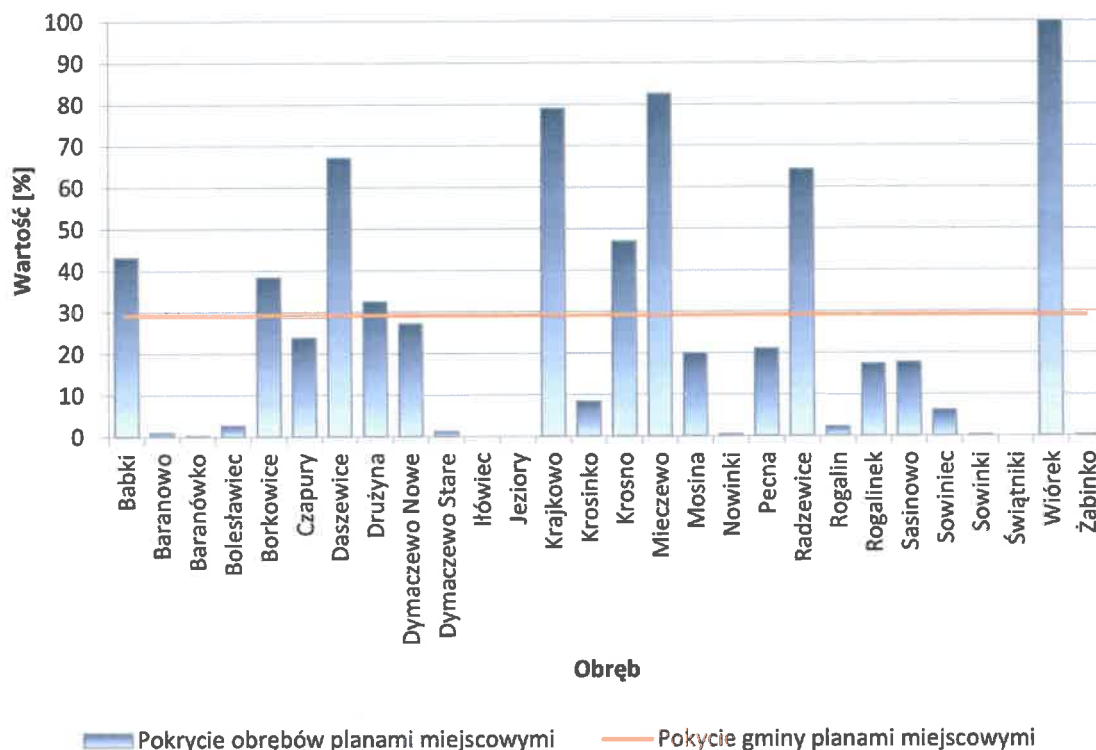


Ryc. 8 Procentowe pokrycie planami obrębów w gminie Mosina



Źródło: Opracowanie własne

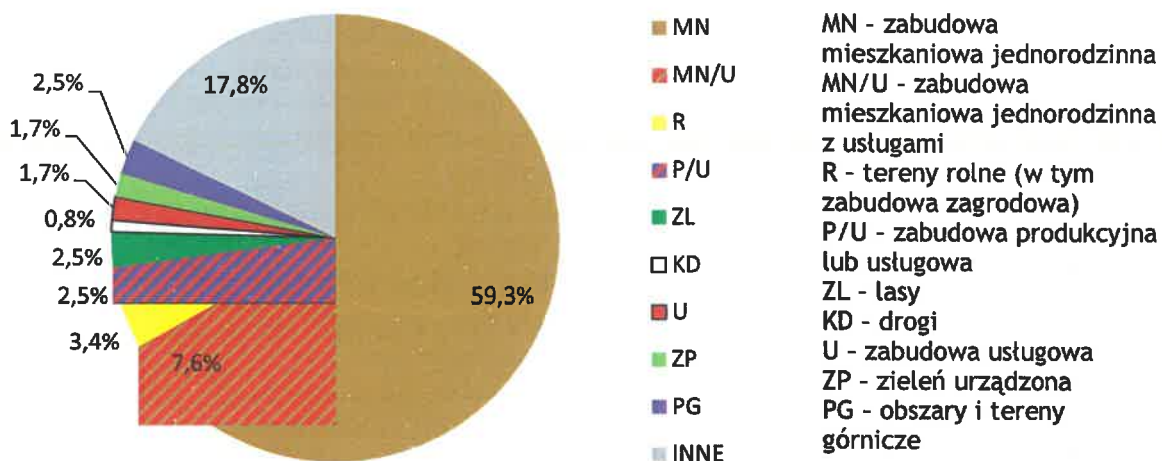
Ryc. 9 Procentowe pokrycie planami obrębów w gminie Mosina



Źródło: Opracowanie własne

Przeanalizowano rozkład przeznaczeń (funkcji terenów) w planach miejscowych na terenie gminy. Biorąc pod uwagę fakt, iż Mosina znajduje się w Poznańskim Obszarze Metropolitalnym, w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania gmina poddana została presji budowlanej strefy podmiejskiej miasta wojewódzkiego. Rozwój zabudowy dotyczył przede wszystkim funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, czego wyrazem jest wynik prawie 60-procentowy związany ze wspomnianą zabudową. Zaznaczyć należy, iż wynik ten dotyczy tylko planów miejscowych, a nie decyzji o warunkach zabudowy (Ryc. 10).

Ryc. 10 Procentowe udział funkcji (przeznaczeń) w planach miejscowych



Źródło: Opracowanie własne

Z przepisów art. 20 ust. 1 aktualnie obowiązującej ustawy wynika, że ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Biorąc pod uwagę wskazany zapis, po analizie obowiązujących planów miejscowych stwierdzono, że przeznaczenie terenu ustalone w planach miejscowych w zdecydowanej większości zgodne jest z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zawartość merytoryczna planów, uchwalonych pod rządami ustawy z 1994 r. nie spełnia obecnie wszystkich kryteriów wymaganych dla tego typu dokumentów, określonych w aktualnym brzmieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 15 ust. 2 określającego katalog ustaleń obowiązkowych w planie miejscowym.

Zgodnie z zapisami ustawy plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie nowych przepisów - zachowują ważność. Brak w planie miejscowym określonych kategorii ustaleń ze względu na podstawę prawną sporządzenia danego planu nie może być podstawą do stwierdzenia nieważności i nieaktualności planu. Na podstawie takiego dokumentu inwestorowi może być wydane pozwolenie na budowę.

Uznaje się, że na terenie gminy nie obowiązują plany nieaktualne, czyli takie, które bezwzględnie powinny być zmienione. Część z obowiązujących planów podlegać będzie natomiast zmianie w związku ze zmianami przepisów, istniejących uwarunkowań lub kierunków określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Za priorytet uznaje się opracowywanie planów miejscowych na nowych terenach, do tej pory nie objętych planami miejscowymi.

### **6.3 ZBIORY DANYCH PRZESTRZENNYCH**

Jednym z rezultatów, podjętych w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii, prac nad porządkiem procesu cyfryzacji planowania przestrzennego jest wprowadzenie rozdziału 5a do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw). Przyjęte rozwiązania nakładają na organy wydające akty planowania przestrzennego obowiązek tworzenia dla nich cyfrowych danych przestrzennych.

Cyfrowe dane planistyczne obejmują co najmniej (art. 67a ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- zasięg przestrzenny obowiązywania danego aktu w postaci wektorowej,
- rysunek aktu w postaci rastra z odniesieniem przestrzennym (georeferencją),
- odniesienie do treści dokumentu powiązanego.

Cyfryzacja dotyczy również aktów już obowiązujących. Dzięki temu możliwe stanie się uzyskanie pełnej i jednolitej informacji o ustaleniach planistycznych w skali całego kraju. Regulacje obowiązują od 31 października 2020 r.

Zauważyć należy, iż gmina spełnia już teraz znaczącą część wymagań wprowadzonych przez nowe przepisy. Pozostałe konieczne zmiany wprowadzane będą sukcesywnie.

Zbiory danych przestrzennych stanowią podstawę do analizy zmian w zakresie zagospodarowania przestrzennego na wszystkich poziomach samorządu. Gmina Mosina korzysta z programu „SPEKTRUM”, służącego do elektronicznego obiegu dokumentów, posiadającego równocześnie funkcjonalnością systemu informacji przestrzennej.

W ramach systemu informacji przestrzennej udostępniany jest portal mapowy pod adresem: [www.geoportal.mosina.pl](http://www.geoportal.mosina.pl). Jest to wizualizacja danych przestrzennych służących odbiorcom zewnętrznym, czyli m.in. mieszkańcom gminy.

Narzędzia związane z systemem informacji przestrzennej wspomagają pracę urzędników nie tylko odpowiedzialnych za planowanie przestrzenne, ale również odpowiedzialnych za kwestie związane m.in. z ochroną środowiska, geodezją, inwestycjami.

Zawartość portalu jest sukcesywnie wzbogacana, również o informacje wykraczające poza wąsko rozumiane planowanie przestrzenne. Obecnie trwają prace związane z uzupełnieniem portalu o informacje wynikające z obowiązującej Gminnej ewidencji zabytków.

## **7 ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH I STUDIUM**

W analizowanym okresie złożono 35 wniosków w zakresie opracowania planów miejscowych lub studium.

Wnioski oprócz osób fizycznych składane były również przez firmy (m.in. w sprawie lokalizacji odnawialnych źródeł energii), ale również przez instytucje (np. Wojewódzki Sztab Wojskowy w Poznaniu). Wszystkie składane wnioski analizowane są przez burmistrza, część z wniosków była podstawą rozpoczęcia procedury związanej z uchwaleniem planu miejscowego. Większość z wniosków dotyczyło zmiany przeznaczenia funkcji dotychczasowej na funkcję związaną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (Tab. 7).

Tab. 7 Wnioski w sprawie sporządzenia planów miejscowych i studium

	Rok złożenia wniosku	Funkcja kierunkowa w obowiązującym studium lub planie	Wnioskowana funkcja
1	2011	E5_M1	MN
2	2013	B1_G, B1_R	MN
3	2013	A4_M2	MN
4	2013	E1_M2	P
5	2013	A4_UZ	MW
6	2013	A4_UZ	MW
7	2013	C1_R	R
8	2013	A6_M	MN
9	2014	RZ	MN
10	2015	F1_R	MN
11	2015	L	P
12	2015	C4_R, C4_M	U
13	2015	R	RM
14	2015	B1_R	MN
15	2015	LS	LS
16	2015	C1_M	MN
17	2015	A3_M2	MN
18	2015	E2_M2	MN
19	2016	A4_C	MN
20	2016	B4_M1	MN
21	2016	B4_M1	MN
22	2016	R	R
23	2016	C5_M	MN
24	2017	ZP	MN
25	2018	A3_M2	MN
26	2018	E1_R	MN
27	2018	E1_R	MN
28	2018	B1_R	MN
29	2019	ZL i R	RM
30	2019	R	ML
31	2020	M	KD-D
32	2020	R	MN
33	2020	Dotyczy obrębów Babki, Rogalin, Czapury	ograniczenie zabudowy
34	2020	MN	MN (zmiana parametrów)
35	2020	R i ZL	urządzenia fotowoltaiczne)

Źródło: Opracowanie własne

## 8 OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH

W gminie podjęto procedury planistyczne mające na celu poprawę bilansu udziału terenów uregulowanych zapisami planistycznymi w relacji do łącznej powierzchni terenów. Realizacja polityki planistycznej, polegająca na sporządzeniu i uchwaleniu kolejnych planów zapewni zachowaniu ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju na obszarze gminy.

Aktualnie procedowane są 23 plany miejscowe.

Część z rozpoczętych procedur nie może być kontynuowana w związku z projektowanymi zmianami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to m.in. planów w miejscowościach Rogalin, Czapury, Krosinko, Pecna, Bolesławiec-Borkowice i Mieczewo.

Część planów podlega analizie pod względem możliwych rozwiązań projektowych w związku z położeniem lub bliskim sąsiedztwie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla Poznania. Dotyczy to m.in. planów położonych w miejscowościach: Żabinko, Sowiniec, Mosina.

Koniecznym jak się wydaje jest zintensyfikowanie prac związanych z dokończeniem procedury związanej z uchwaleniem planu miejscowego dla terenów przy Jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym ze względu na rozwijającą się nielegalną - i w sposób niekontrolowany - zabudowę. Rozpoczęto na nowo prace przy tym projekcie. Zamówione zostały podkłady mapowe. Przez fakt, iż procedura uchwalenia planu trwa od 2009 r. koniecznym będzie prawdopodobnie ponowienie procedury, w związku ze zmianami w przepisach.

Dotychczasowe procedury związane z uchwalaniem planów miejscowych przebiegały znacznie dłużej niż to pierwotnie zakładano. Jednakże zauważyć należy, iż faktowi temu towarzyszyły czynniki obiektywne związane z toczącą się równocześnie procedurą uchwalenia nowego studium, do którego złożono ponad 1260 uwag, licznymi ograniczeniami na terenie gminy związany z formami ochrony przyrody (m.in. Wielkopolski Park Narodowy) oraz strefą ochronną ujęcia wody.

**Obecny etap procedur aktów planistycznych oraz perspektywę krótkoterminową przedstawiono w załączniku nr 2 do opracowania.**

## **9 WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

Zgodnie z wymogiem ustawowym proponuje się wieloletni program sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń Studium z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

W niniejszym rozdziale dokonuje się prognozowania w zakresie:

- zakończenia procedur planistycznych prowadzonych obecnie przez Burmistrza, zgodnie z załącznikiem nr 2 do opracowania,
- terminów przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w najbliższych latach, w trakcie trwania obecnej kadencji.

Podkreślić jednocześnie należy, że wieloletni plan sporządzania planów miejscowych jest ramowy i nie ma charakteru bezwzględnie wiążącej dyspozycji. Może się bowiem okazać, że w określonym czasie i przy określonych założeniach budżetowania przedsięwzięć planistycznych niezbędne stanie się rozstrzygnięcie nowych, dziś niemożliwych do przewidzenia kwestii związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Wówczas podjęte powinny być kroki zmierzające do wprowadzenia - priorytetowego - takiego tematu do listy planów do opracowania i być może przesunięcia innego tematu w odleglejszą perspektywę czasową.

**Pespektywa krótkoterminowa określona została zgodnie z załącznikiem nr 2.**

**Perspektywa długoterminowa** określona została do końca kadencji burmistrza oraz rady miejskiej i wiąże się z:

- rozpoczęciem procedur uchwalania planów miejscowych - interwencyjnych, dla terenów, dla których zgodnie ze studium nie przewidziano możliwości zabudowy (głównie terenów rolniczych),
- analizą konieczności opracowania planu miejscowego lub planu rewitalizacji dla zabytkowego obszaru miasta Mosiny, wpisanego do rejestru zabytków,
- rozpoczęciem opracowywania planów miejscowych dla ważnych przestrzeni publicznych w mieście i gminie (m.in. Park Budzyń),
- rozpoczęciem opracowywania planu miejscowego dla zachodniej strony ul. Strzeleckiej w Mosinie, pomiędzy ul. Strzelecką i Lipową,
- rozpoczęciem prac nad planem miejscowym łączącym park przy Kanale Mosińskim z terenami po drugiej stronie kanału w stronę ul. Strzeleckiej.

## ZAŁĄCZNIKI

1. Rejestr obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. Harmonogram sporządzania aktów planistycznych - perspektywa krótkoterminowa.
3. Lokalizacja planów miejscowych.
4. Lokalizacja terenów objętych uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych.