

URZĄD MIEJSKI W MOSINIE
PLAC 20 PAŹDZIERNIKA 1
62-050 MOSINA
www.mosina.pl

MOSINA



PLAN OGÓLNY GMINY MOSINA
UZASADNIENIE

MOSINA 2025 R.



M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.

UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 61 826 92 49, WWW.MIRBIURO.PL

PROJEKTANT PROWADZĄCY: MGR INŻ. ARCH. EWA MIELOCH

PROJEKTANT: MGR INŻ. JUSTYNA KAROLCZAK-BAK

WSPÓŁPRACA: MGR INŻ. NATALIA RADACZYŃSKA
MGR INŻ. ALEKSANDER ZAWADZKI



I. WSTĘP.....	7
1. PRZEDMIOT I PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY MOSINA	7
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	7
1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY	7
2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO	7
3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA	11
3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	11
3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	16
3.3. OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	17
3.4. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	17
3.5. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	18
3.6. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	18
3.7. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.....	19
3.8. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTEKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	19
3.9. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	22
3.10. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	22
3.10.1. TERENY ZAMKNIĘTE RON I ICH STREFY OCHRONNE	22
3.10.2. TERENY ZAMKNIĘTE, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE	22
3.11. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	23
3.12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	24
3.13. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	24
3.14. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	24
3.15. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE	24
3.16. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	24
3.17. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	25



4.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI	25
4.1.	INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA	25
4.2.	INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA	26
4.3.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	27
5.	REKOMENDACJE I WNIOSEK ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	28
6.	MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ	31
7.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY	34
8.	PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	47
III.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	47
1.	STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE.....	47
2.	GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	48
3.	OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)	48
4.	OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (OSZ)	49
ZAŁĄCZNIKI:		
1.	WIZUALIZACJA STREF PLANISTYCZNYCH I OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	
2.	WIZUALIZACJA STREF PLANISTYCZNYCH I OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ LOKALNYCH UWARUNKOWAŃ	
3.	GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH	

I. WSTĘP

1. PRZEDMIOT I PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY MOSINA

Plan ogólny to dokument planistyczny będący aktem prawa miejscowego, który określa zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130). Postanowienia planu ogólnego są wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Podstawę sporządzenia niniejszego dokumentu stanowią przepisy ww. ustawy oraz uchwała Nr XCI/774/23 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Mosina.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z następujących aktów wykonawczych:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Plan ogólny sporządzany jest w formie danych przestrzennych obejmujących m. in. granice: obszaru objętego planem, stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie.

Plan ogólny jest dokumentem, który obligatoryjnie należy sporządzić dla obszaru całej gminy, w związku z czym niniejsze opracowanie obejmuje obszar gminy Mosina w granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych RON.

W planie ogólnym uwzględnia się uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych.

Wyznaczając strefy planistyczne, oprócz uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, należy wziąć pod uwagę zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej, w tym chłonność tych terenów, które nie zostały jeszcze zabudowane.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Dla obszaru gminy Mosina obowiązuje Strategia Rozwoju Gminy Mosina 2020+. Dokument ten określa długofalowe możliwości rozwoju gminy, a także stanowi wytyczną dla opracowań planistyczno-strategicznych obowiązujących w Gminie Mosina. W strategii wskazano cele, których realizacja ma zapewnić gminie rozwój. Rozwój przestrzenny kształtowany ma być m.in. poprzez poprawę dostępności i spójności komunikacyjnej gminy, rozwój usług publicznych, zwiększenie atrakcyjności turystycznej, czy rozwój mieszkalnictwa, przy jednoczesnej ochronie dziedzictwa przyrodniczego gminy. Jak wskazano w Strategii, *gmina Mosina jest atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, dlatego jednym z elementów polityki przyciągania nowych mieszkańców jest stworzenie dogodnych warunków do osiedlania się*. Ponadto, *niezbędnym warunkiem rozwoju gminy w kierunku rekreacyjno-turystycznym jest posiadanie nowoczesnej infrastruktury, która byłaby w stanie przyczyniać się do wyróżniania Gminy Mosina spośród innych, podpoznawskich miejsc wypoczynku. Zwiększenie różnorodności obiektów sportowych i rekreacyjnych będzie poprawiać atrakcyjność sportową i turystyczną gminy*.

Obecnie procedowana jest nowa strategia Gminy Mosina.

2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO



Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, uchwalony przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z dnia 25 marca 2019 r., jest jednym z trzech dokumentów – obok Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2030 r. i Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego, które współdecydują o przyszłości regionu. Plan zawiera wskazania dla działań w przestrzeni, których realizacja jest wypełnieniem zadań określonych przez Strategię. Stanowi też ważne źródło informacji dla podejmowania decyzji planistycznych i inwestycyjnych, opartych o priorytety programów operacyjnych. Zgodnie z ww. planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, Gmina Mosina została zaliczona do:

- w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:
 - strefy średniej intensywności procesów osadniczych,
 - strefy ograniczania intensywności procesów osadniczych,
 - strefy zielonych pierścieni.

Ponadto, na terenie gminy Mosina występują:

- w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:
 - Wielkopolski Park Narodowy,
 - Otulina Wielkopolskiego Parku Narodowego,
 - Rezerваты przyrody,
 - Obszar Natura 2000 Ostoja Wielkopolska PLH300010,
 - Obszar Natura 2000 Rogalińska Dolina Warty PLH300012,
 - Obszar Natura 2000 Będziewo-Bieczyny PLH300039,
 - Obszar Natura 2000 Ostoja Rogalińska PLB300017,
 - Rogaliński Park Krajobrazowy,
 - krajowe obszary węzłowe,
 - krajowe lądowe korytarze ekologiczne,
 - międzynarodowe i krajowe, regionalne korytarze ekologiczne dolin rzecznych,
- w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:
 - lasy,
 - obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
 - obszary predysponowane do zalesień,
 - strefy wododziałowe,
 - obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji,
 - wody płynące i stojące,
 - ekosystemy zależne od wód (mokradła),
 - główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP) nr 144 „Dolina kopalna Wielkopolska” oraz 150 „Pradolina Warszawa-Berlin (Koło-Odra)”,
 - tereny ochrony pośredniej ujęcia wody „Mosina-Krajkowo”,
 - obszary chronione według ustawy Prawo wodne - obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie,
 - jednolite części wód powierzchniowych, przeznaczone do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi,
 - doliny rzek — elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcję korytarzy ekologicznych,
 - obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8),
 - pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9),
 - łąki,
 - geostanowiska,
 - kopaliny energetyczne — węgiel brunatny,
 - kopaliny skalne:

- piaski kwarcowe,
 - surowce ilaste,
 - kruszywa naturalne,
- w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:
 - wielkopolski system szlaków rowerowych,
 - Wielka Pętla Wielkopolska,
 - obszary o wysokim stopniu atrakcyjności środowiska przyrodniczego dla rozwoju turystyki rekreacyjnej,
 - międzynarodowe i krajowe szlaki dziedzictwa — droga Św. Jakuba,
 - międzynarodowe i krajowe szlaki turystyki aktywnej -- szlaki rowerowe,
 - regionalne szlaki dziedzictwa — Trasa Kórnicka,
 - obszary o zachowanych wartościach kultury ludowej — Bąbrzeź
 - pomnik historii,
 - obiekty zabytkowe o wyjątkowych wartościach artystycznych i historycznych,
 - proponowana lokalizacja parków kulturowych - historyczny układ przestrzenny,
- w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:
 - strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej,
 - obszary predysponowane do produkcji biomasy,
- w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:
 - drogi wojewódzkie nr 431, 306, 430 (klasy technicznej G),
 - orientacyjny przebieg Zewnętrznej Pierścienia Drogowego Bliskiego Zasięgu,
 - międzyregionalna linia kolejowa nr 271 o docelowej prędkości 160 km/h,
 - transeuropejska sieć transportowa TEN-T — korytarz Bałtyk-Adriatyk,
 - międzynarodowa droga wodna — Warta,
- w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:
 - linie elektroenergetyczne 400kV, 220 kV, 110 kV,
 - stacje elektroenergetyczne najwyższych napięć,
 - główne punkty zasilania - gazociągi wysokiego ciśnienia,
 - stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia,
 - sieć światłowodowa,
 - węzły szkieletowe,
 - węzły dystrybucyjne,
 - sieć teleradiowa — pasy łączności radiowo-telewizyjnej,
- w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:
 - obszary ograniczania wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych,
 - strefa ograniczonego zainwestowania od radaru meteorologicznego w Wysogotowie,
 - strefy ograniczonego zainwestowania w promieniu 3 km od wojskowych terenów zamkniętych (Babki, Rogalin),
 - strefa potencjalnych uciążliwości akustycznych od lotniska Poznań-Krzesiny,
 - tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi,
 - osuwiska,
 - intensywny chów lub hodowla bydła,
 - intensywny chów lub hodowla drobiu,
 - odcinki dróg wojewódzkich nr 430, 431 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym,
 - obszary zagrożenia powodziowego:
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $P=0,2\%$, czyli raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,



- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $P=1\%$, czyli raz na 100 lat,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $P=10\%$, czyli raz na 10 lat.

W zakresie ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego, na obszarze gminy Mosina występują:

- w zakresie kształtowania zielonego pierścienia metropolii:
 - zielony pierścień metropolii,
 - łąki i zielenie urządzone,
 - lasy,
 - wody powierzchniowe,
 - tereny zainwestowane,
 - tereny rozwoju zabudowy wg suikzp miast i gmin,
- w zakresie kształtowania spójnego systemu przyrodniczego:
 - międzynarodowe, krajowe, regionalne i ponadlokalne obszary węzłowe,
 - międzynarodowe, krajowe, regionalne i ponadlokalne korytarze ekologiczne dolin rzecznych,
 - międzynarodowe i krajowe lądowe korytarze ekologiczne,
- w zakresie rozwoju efektywnego systemu komunikacyjnego:
 - sieć powiązań komunikacyjnych - typ główny, typ uzupełniający, typ podstawowy,
 - orientacyjny przebieg Zewnętrznego Pierścienia Drogowego Bliskiego Zasięgu,
 - drogi klasy głównej (G) i zbiorczej (Z),
 - system dróg rowerowych,
 - orientacyjny przebieg planowanych dróg — droga klasy zbiorczej (Z),
 - linia kolejowa o maksymalnej prędkości 160 km/h,
 - droga wodna Warta klasy Ia,
- w zakresie zintegrowanego systemu transportu zbiorowego:
 - linia kolejowa nr 271,
 - strefa II obsługi kolejną o częstotliwości połączeń od 30 do 60 minut z udziałem komunikacji autobusowej,
 - strefa II obsługi kolejną o częstotliwości połączeń od 30 do 60 minut z udziałem komunikacji autobusowej,
 - strefa IV obsługi komunikacją autobusową z możliwością wykorzystania docelowo linii kolejowej,
- w zakresie obszarów ograniczeń dla rozwoju struktur osadniczych:
 - lądowe drogi migracji zwierząt,
 - tereny łąk,
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - parki krajobrazowe,
 - obszary Natura 2000,
 - ujęcia wody,
 - otuliny parków narodowych i krajobrazowych,
 - zielony pierścień metropolii,
 - strefa perspektywiczna dla zapewnienia zaopatrzenia w wodę zasobów infiltracyjnych rzeki Warty,
 - strefa ochrony jakościowej i ilościowej zasobów wód infiltracyjnych rzeki Warty,
 - strefa ochrony pośredniej ujęć wody,
 - obszary ograniczeń wysokości zabudowy wokół lotnisk oraz lotniczych urządzeń naziemnych,
 - strefa ograniczonego zainwestowania od radaru meteorologicznego w Wysogotowie (20 km),
 - strefa bezpieczeństwa od obiektów liniowych sieci infrastruktury technicznej,
 - strefa potencjalnych uciążliwości akustycznych wokół lotniska wojskowego Poznań Krzesiny,

- strefa występowania gruntów ornych klasy I-III o najwyższej przydatności do produkcji rolnej,
- obszary ograniczonego zainwestowania od obiektów i urządzeń wojskowych na terenach kompleksów wojskowych K-7887 Babki, K-7096 Rogalin,
- w zakresie obszarów wyłączonych z rozwoju struktur osadniczych:
 - Wielkopolski Park Narodowy,
 - lasy,
 - zieleń urządzona,
 - rezerваты przyrody,
 - wody powierzchniowe,
 - korytarze ekologiczne dolin rzecznych,
 - strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody,
 - ekosystemy zależne od wód,
 - strefy zachowania dostępności do zasobów wód infiltracyjnych rzeki Warty,
 - tereny zagrożone masowymi ruchami ziemi,
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie,
 - obszary wyłączone z zainwestowania kompleksów wojskowych K-7887 Babki, K-7096 Rogalin,
- w zakresie rozwoju efektywnych struktur osadniczych:
 - obszary uzupełnienia i rewitalizacji w istniejących strukturach osadniczych,
 - obszary rozwoju na terenach wskazanych do objęcia systemem aglomeracji kanalizacyjnych - obszary rozwoju w otoczeniu stacji i przystanków kolejowych,
 - obszary związane z wartościami przyrodniczymi,
 - obszary ograniczeń dla rozwoju struktur osadniczych,
 - obszary wyłączone niezbędne dla kształtowania systemu przyrodniczego oraz zapewnienia bezpieczeństwa publicznego,
 - obszary i miejsca związane z bezpieczeństwem publicznym,
 - miejsca ekspozycji krajobrazu.

3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA

3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na obszarze gminy Mosina występują następujące formy ochrony przyrody:

- Wielkopolski Park Narodowy wraz z otuliną,
- Obszar Natura 2000 Ostoja Wielkopolska PLH300010,
- Obszar Natura 2000 Rogalińska Dolina Warty PLH300012,
- Obszar Natura 2000 Bądlewo-Bieczyny PLH300039,
- Obszar Natura 2000 Ostoja Rogalińska PLB300017,
- Rezerwat przyrody „Krajkowo”,
- Rezerwat przyrody „Goździk Siny w Grzybnie”,
- Rogaliński Park Krajobrazowy,
- Pomniki przyrody,
- Użytek ekologiczny Rosickowy Staw.

A. Wielkopolski Park Narodowy wraz z otuliną

Wielkopolski Park Narodowy leży ok. 15 km na południe od Poznania i obejmuje część gminy Mosina, podobnie jak jego otulina. Park położony jest na terenie 5 gmin: Stęszew, Mosina, Puszczykowo, Komorniki i Dopiewo. Wielkopolski Park Narodowy utworzony został na mocy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 kwietnia 1957 roku, a jego granice objęły powierzchnię 9600 ha, z czego pod zarządem Parku znalazło się ok. 5100 ha. W 1996 roku nowe rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie WPN zmieniło jego powierzchnię na 7584 ha oraz utworzyło wokół Parku strefę ochronną tzw. otulinę, której powierzchnia razem z terenem Parku wynosi 14 840 ha. Z Parku



zostały wyłączone tereny miejskie Puszczykowa, Mosiny oraz Stęszewa. W Parku utworzono 18 obszarów ochrony ścisłej o łącznej powierzchni 260 ha. Chronią one rozmaite formy krajobrazu polodowcowego oraz najbardziej naturalne zbiorowiska roślinne, a także związane z nimi zwierzęta. Ochroną objęto także 32 drzewa pomnikowe. Inicjatorem powstania Wielkopolskiego Parku Narodowego był prof. Adam Wodcizko.

Park obejmuje ochroną krajobraz polodowcowy, młodoglacjalny i typowe dla niego formy ukształtowania terenu, takie jak: morenę czołową i denną, ozy, drumliny wydmy, parowy i różne formy jezior: rynnowe, kociołki, odpływowe i bezodpływowe. Jeziora są całkowicie lub częściowo otoczone lasem. Największym z głazów narzutowych jest Głaz Leśników o obwodzie ok. 10,5 m.

Część wiekowych borów sosnowych, w stanie zbliżonym do stanu pierwotnego jest objęta ochroną w ramach rezerwatów ścisłych. W latach 80. XX wieku inwentaryzacje wykazały na terenie parku ponad 900 gatunków roślin naczyniowych, 276 grzybów, 170 mchów i 120 porostów.

Fauna Wielkopolskiego Parku Narodowego charakteryzuje się bogactwem gatunków należących do rozmaitych grup systematycznych. Dominują tu gatunki środkowoeuropejskie i eurosyberyjskie. Najbogatsza jest fauna bezkręgowców, wśród których najliczniej reprezentowane są owady - ponad 3 tys. gatunków. Lasy obfitują w chrząszcze. Są wśród nich gatunki chronione takie jak jelonek rogacz, kozioróg dębosz, ale także pospolite, uszkadzające drzewa m.in. sosnę - cetyniec większy, cetyniec mniejszy, przypłaszczek granatek oraz drwalnik paskowany. Miejsce suche i ciepłe zasiedlają owady prostoskrzydłe, takie jak pasikonik zielony czy świerszcz polny oraz błonkoskrzydłe, do których należą m.in. mrówka rudnica. Na obszarze Parku występuje ponad 40 gatunków ssaków. Z owadożernych spotykamy tu m.in. ryjówki, nasze najmniejsze ssaki. Żyją tu również rozmaite gatunki nietoperzy i gryzoni. Z drapieżników zamieszkują m.in. kuna leśna, borsuk i lis. Gady są reprezentowane przez jaszczurkę zwinkę i żyworodną, padalca, zaskrońca i gniewosza. Rozległe lasy stanowią ostoję dla licznych jeleni, saren i dzików.

Ptaki w Parku reprezentowane są przez 227 gatunków lęgowych i przelotnych. Z rzadko spotykanych wymienić należy kraskę, zimorodka i dzięcioła czarnego. Z drapieżnych można zauważyć wśród lasów i łąk kanię czarną, w pobliżu pól myszołowa zwyczajnego, a przy bagnach błotniaka stawowego. Na jeziorach często widuje się kaczkę krzyżówkę, cyrankę, cyraneczkę oraz perkoza dwuczubego. Od 2005 roku na Wyspie Zamkowej obserwowane są również kormorany. Ostatnie obserwacje donoszą o obecności około 200 osobników (2009 r.).

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia położenie Wielkopolskiego Parku Narodowego wraz z otuliną. W jego granicach wyznaczono następujące strefy:

- *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,*
- *strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,*
- *strefa zieleni i rekreacji SN,*
- *strefa infrastrukturalna SI,*
- *strefa komunikacyjna SK,*
- *strefa otwarta SO.*

B. Obszar Natura 2000 Ostoja Wielkopolska PLH300010

Pagórkowate obszary ostoi leżą na lewym brzegu Warty, na Nizinie Wielkopolskiej u – w większości na terenie Wielkopolskiego Parku Narodowego. To charakterystyczny teren polodowcowy. Znajdują się tu wydmy, rynny, liczne głazy narzutowe i 12 jezior polodowcowych (Budzyńskie, Góreckie, Skrzynka, Kociołek). Większość tych jezior to jeziora eutroficzne zawierające cenne substancje mineralne. Jedynym jeziorem dystroficznym jest Skrzynka. Obszar ten jest mozaiką siedlisk zarówno naturalnych, półnaturalnych, jak i tych intensywnie użytkowanych przez człowieka. Dominują siedliska leśne, takie jak kwaśne dąbrowy, lasy łęgowe, grądy oraz nieleśne – do najpiękniejszych

łąk zaliczonych do obszaru należą łąki trzęślicowe i pełnikowe. W północno-zachodniej części ostoi, w pobliżu Jeziora Wielkomejskiego znajduje się wartościowy kompleks łąkowo-torfowiskowy. Lasy są przeważnie sosnowe, z domieszką dębu, świerka, brzozy, grabu i lipy. Obok siedlisk występują tu także gatunki zwierząt cenne przyrodniczo z europejskiego punktu widzenia: m.in. bóbr, wydra, szczególnie liczne bezkręgowce m.in. jelonek rogacz, kozioróg dębosz, płtywak szeroko brzegi oraz ryby. Jak dotąd stwierdzono na tym terenie 220 gatunków ptaków - z rzadko spotykanych wymienić należy kraskę, zimorodka i dzięcioła czarnego. Udokumentowano także ok. 1100 gatunków roślin, w tym rzadkich i zagrożonych gatunków roślin naczyniowych. Występują tu m.in. bogate populacje pełnika europejskiego i kłoci wiechowatej zagrożonych w Wielkopolsce.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice Obszaru Natura 2000 Ostoja Wielkopolska PLH300010. W jego granicach wyznaczono następujące strefy:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,
- strefa zieleni i rekreacji SN,
- strefa otwarta SO.

C. Obszar Natura 2000 Rogalińska Dolina Warty PLH300012

Rogalińska Dolina Warty obejmuje obszar pradoliny Warty na południe od Poznania, z licznymi starorzeczami i zastoiskami otoczonymi przez bagna i łąki. Ostoja w większości położona jest na terenie Rogalińskiego Parku Krajobrazowego. Prawie połowę powierzchni pokrywają lasy, głównie iglaste i mieszane. Ponad jedną trzecią ostoi zajmują siedliska rolnicze, mniej jest łąk i zarośli (18%). Obszar jest słynny z grupy ponad tysiąca starych dębów o obwodach pnia od 2 do 9,5 m, z których najstarsze mają kilkaset lat. Na obszarze występuje 10 rodzajów cennych siedlisk, z czego największe pokrycie mają: łągi wierzbowo-topolowe i jesionowo-wiązowe, łąki użytkowane ekstensywnie, torfowiska alkaliczne. Występuje tu 5 gatunków zwierząt z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej, z czego największe znaczenie mają bezkręgowce: pachnica dębowa i kozioróg dębosz. Ze ssaków wymienionych w tym załączniku występują bóbr i wydra. Mimo że obszar nie jest obszarem ptasim a siedliskowym, warto wspomnieć, że występuje tu 14 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, min. bocian biały, bocian czarny, żuraw.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice Obszaru Natura 2000 Rogalińska Dolina Warty PLH300012. W jego granicach wyznaczono następujące strefy:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową SJ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,
- strefa usługowa SU,
- strefa zieleni i rekreacji SN,
- strefa cmentarzy SC,
- strefa górnictwa SG,
- strefa infrastrukturalna SI,
- strefa otwarta SO,
- strefa komunikacyjna SK.

D. Obszar Natura 2000 Będziewo-Bieczyny PLH300039

Obszar Będziewo-Bieczyny znajduje się w Dolinie Środkowej Obry. Obejmuje najcenniejszą część zwartego kompleksu leśnego, położonego na południowy zachód od Poznania. Obszar w przewadze



zajmują dobrze wykształcone zbiorowiska leśne: łęgi wiązowo-jesionowe i jesionowo-olszowe oraz grądy środkowoeuropejskie. Na obszarze stwierdzono 7 siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, zajmujących łącznie około 43,5% powierzchni. W tym, do najcenniejszych należą: niżowe łęgi jesionowo-olszowe, łęgi wiązowo-jesionowe oraz grądy środkowoeuropejskie. Na terenie ostoi możemy spotkać rzadkie, zagrożone elementy flory m. in. występują tu: orlik pospolity, wawrzynek wilczytoko, gnieźnik leśny, wilczomlec błotny, ożanka czosnkowa.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice Obszaru Natura 2000 Będziewo-Bieczyny PLH300039. W jego granicach wyznaczono następujące strefy:

- strefa otwarta SO,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną SJ,
- strefa gospodarcza SP,
- strefa infrastrukturalna SI.

E. Obszar Natura 2000 Ostoja Rogalińska PLB300017

Obszar położony jest na lewym brzegu Warty, na Nizinie Wielkopolskiej. Jego część północną stanowią tereny Wielkopolskiego Parku Narodowego. „Ostoją Rogalińską” przedstawia krajobraz młodogłacjalny, o bardzo dużych deniwelacjach terenu. Znajduje się tutaj 12 jezior - głównie eutroficznych, moreny czołowe (najwyższa 132 m n.p.m. jest Osowa Góra), część najdłuższego w Polsce ożu Bukowsko-Mosińskiego oraz wydmy, rynny i głazy narzutowe. Większą część powierzchni ostoi pokrywają drzewostany sosnowe z domieszką dębu, świerka, brzozy, grabu i lipy. W sąsiedztwie jezior i rzek, na terenach wilgotnych, występują łęgi wiązowo-jesionowe. Występują również tereny bagienne z olszą czarną, a zarośla łozowe tworzy wierzba i kruszyna. W okolicy Jeziora Wielkomiejskiego znajduje się cenny kompleks łąkowo-torfowiskowy na kredzie jeziornej z roślinnością kalcyfilną. Część południowa obszaru leży w granicach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego, na obu brzegach Warty, na terenie Kotliny Śremskiej. Znajduje się tu fragment doliny Warty z licznymi starorzeczami. Osobliwością jest grupa ponad 1000 dębów o obwodach od 2 do 9,5 m; najstarsze kilkusetletnie (w tym 3 okazy liczące ponad 500 lat każdy - w parku w Rogalinie).

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice Obszaru Natura 2000 Ostoja Rogalińska PLB300017. W jego granicach wyznaczono następujące strefy:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,
- strefa zieleni i rekreacji SN,
- strefa usługowa SU,
- strefa infrastrukturalna SI,
- strefa cmentarzy SC,
- strefa produkcji rolniczej SR,
- strefa górnictwa SG,
- strefa komunikacyjna SK,
- strefa otwarta SO.

F. Rezerwat przyrody „Krajkowo”

Rezerwat przyrody „Krajkowo” należy do największych rezerwatów w Wielkopolsce. Położony jest w Leśnictwie Krajkowo i zajmuje powierzchnię 165,31 ha. Utworzony został w 1958 r. w celu ochrony krajobrazu starorzeczy Warty oraz łągów nadwarciańskich. W rezerwacie występuje ogromna różnorodność zbiorowisk roślinnych, unikatowych w skali regionu. Ze względu na rozległe tereny, mozaikę łąk, lasów i bagien, rezerwat ten stanowi doskonałą ostoję licznych gatunków zwierząt. Zliczono tutaj aż 115 gatunków ptaków. Miłośnicy przyrody mogą zaobserwować szybujące nad rezerwatem czaple siwe, kormorany czarne i błotniaki stawowe. Łęgi wyprowadzają tu m.in. żurawie, krogulce i dzięcioły średnie. Spotkać również można przelatujące czaple białe, bociany czarne i bieliki. Oprócz ptaków żyją tu również inne zwierzęta, w tym chronione, np. bóbr europejski, pachnica dębowa i kozioróg dębosz.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice rezerwatu przyrody „Krajkowo” W jego granicach wyznaczono strefę otwartą SO.

G. Rezerwat przyrody „Goździk Siny w Grzybnie”

Rezerwat „Goździk Siny w Grzybnie” utworzony został w 1964 r. w Leśnictwie Grzybno. Na początku zajmował powierzchnię 3,54 ha, a w 2002 r. został powiększony do obecnych rozmiarów i zajmuje powierzchnię 16,35 ha. Jest rezerwatem florystyczny chroniącym stanowisko goździka siniego oraz fragment boru sosnowego na wydmie. Goździk siny, któremu rezerwat zawdzięcza swą nazwę, według Czerwonej Listy Roślin i Grzybów w Polsce jest gatunkiem krytycznie zagrożonym. Występuje on tylko na kilku stanowiskach w Wielkopolsce i na Śląsku. Na przełomie maja i czerwca zakwita. Można wtedy podziwiać jego różowe, przyjemnie pachnące kwiaty. Wokół rezerwatu została utworzona otulina o łącznej powierzchni 25,66 ha.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice rezerwatu przyrody „Goździk Siny w Grzybnie”. W jego granicach wyznaczono strefę SO. Ponadto w jego otulinie zostały wyznaczone strefy: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefa infrastrukturalna SI.

H. Rogaliński Park Krajobrazowy

Rogaliński Park Krajobrazowy został utworzony w 1997 r. i zajmuje powierzchnię 127,5 km². Położony jest w dolinie Warty, między Puszczykowem, Mosiną i Śremem (pogranicze powiatów poznańskiego i śremskiego). Park powstał w celu ochrony jednego z największych w Europie skupisk wielowiekowych dębów szypułkowych oraz dla zachowania walorów krajobrazowych i historyczno-kulturowych tej doliny Warty. Na terasie zalewowej, którą zajmują wypasane łąki, rosną w krajobrazie pastwiskowo-łąkowym słynne dęby rogalińskie, będące dużą atrakcją florystyczną. Ewidencja obejmuje 1453 dęby, z których 860 uznanych zostało za pomniki przyrody. Najbardziej znane z nich rosną w parku pałacowym. Z dębami rogalińskimi związana jest obecność kozioroga dębosza, chronionego owada z rodziny kózkowatych, którego larwy drążą w drewnie dębów głębokie korytarze i przyczyniają się do zamierania drzew. Na terenie Parku występuje wiele rzadkich, ginących i chronionych gatunków roślin. W starorzeczach Warty rosną obficie grązel żółty i grzybenie białe, na łąkach – nasięźrzał pospolity i storczyk kukawka, w zaroślach – pierwiosnka lekarska, podkolan biały i kosaciec syberyjski, w miejscach zatorfionych – owadożerne rosiczki, a w lasach – paprotka zwyczajna, lilia złotogłów, konwalia majowa i goździk siny. Różnorodność siedlisk odzwierciedla bardzo zróżnicowana fauna Parku. W lasach, które zajmują prawie połowę powierzchni Parku, żyją duże ssaki łowne – jelenie, sarny i dziki, w Warcie i jej starorzeczach można spotkać wydry i bobry. Występują też gady – jaszczurka zwinka oraz żmija zygzakowata. Najliczniej reprezentowane są jednak ptaki (220 gatunków), z których wiele gnieździ się na terenie Parku, m.in.: żurawie, sójki, wilgi, krogulce, myszołowy, kanie, dzięcioły, słowiki. Na terenie Parku istnieją



dwa rezerваты: „Krajkowo” i „Goździk Siny w Grzybnie”, chroniące tereny najcenniejsze przyrodniczo. Park ma również liczne wartości historyczne i pamiątkowe, z których najwyższy walor reprezentuje założenie pałacowo-parkowe w Rogalinie.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice Rogalińskiego Parku Krajobrazowego. W jego granicach wyznaczono następujące strefy:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną SW,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,
- strefa usługowa SU,
- strefa zieleni i rekreacji SN,
- strefa cmentarzy SC,
- strefa gospodarcza SP,
- strefa produkcji rolniczej SR,
- strefa infrastrukturalna SI,
- strefa górnictwa SG,
- strefa komunikacyjna SK,
- strefa otwarta SO.

I. Pomniki przyrody

Na terenie gminy Mosina znajdują się 63 pomniki przyrody. Dominują wśród nich dęby szypułkowe, występujące zarówno pojedynczo jak i w skupiskach. Największe skupisko liczy 674 drzewa.

J. Użytek ekologiczny Rosiczkowy Staw

Użytek ekologiczny zajmuje powierzchnię 7,80 ha i powołany został w 2021 r. Położony jest w leśnictwie Grzybno. Użytek ma na celu zachowanie funkcji przyrodniczych i ekologicznych torfowiska niskiego, stanowiącego ostoję zbiorowisk roślinnych związanych z siedliskami bagiennymi i wilgotnymi oraz gatunków objętych ochroną gatunkową. Nazwa obszaru pochodzi od rosiczki okrągłolistnej (*Drosera rotundifolia*).

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice użytku ekologicznego Rosiczkowy Staw. W jego granicach wyznaczono strefę otwartą SO.

3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Dla rzeki Warta przepływającej przez obszar gminy Mosina zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, na których zostały przedstawione m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, ustalono, że teren gminy Mosina, znajduje się:

- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);

- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$).

Ponadto teren gminy Mosina, znajduje się częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Na terenie gminy nie występują wały przeciwpowodziowe, a tym samym pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W ich granicach dominuje strefa otwarta SO. Tereny te występują również w granicach: strefy zieleni i rekreacji SN, strefy infrastrukturalnej SI, strefy komunikacyjnej SK, strefy usługowej SU oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, w miejscu istniejącej zabudowy oraz obowiązujących planów miejscowych pod tożsamą funkcję.

3.3. OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

W 2007 roku dla obszaru powiatu poznańskiego opracowano rejestr terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz rozpoznawanych osuwisk, który zaktualizowano w roku 2012. Zgodnie z powyższym rejestrem, na terenie gminy Mosina występuje siedem osuwisk oraz osiem terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy. W ich granicach dominuje strefa otwarta SO. Ponadto wyznaczono następujące strefy:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,
- strefa usługowa SU,
- strefa zieleni i rekreacji SN,
- strefa infrastrukturalna SI,
- strefa komunikacyjna SK.

3.4. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie gminy Mosina występuje ujęcie wody Mosina-Krajkowo, dla którego ustanowiono strefę ochronną zgodnie z rozporządzeniem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego. Strefę ochronną dzieli się na teren ochrony bezpośredniej, składający się z 10 części oraz tereny ochrony pośredniej, o powierzchni 58,52 km².

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia strefę ochrony sanitarnej, bezpośredniej i pośredniej od ujęcia wody Mosina-Krajkowo. W jej granicach dominuje strefą otwartą SO. Ponadto wyznaczono następujące strefy:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- strefa zieleni i rekreacji SN,



– *strefa infrastrukturalna SI.*

3.5. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Na terenie gminy Mosina nie występują zbiorniki wód śródlądowych, dla których wyznaczono obszary ochronne.

3.6. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na obszarze gminy Mosina występują udokumentowane złoża kopalin – kruszywa naturalnego, surowców ilastych ceramiki budowlanej, węgla brunatnego oraz piasków kwarcowych.

Złoża kopalin na terenie gminy Mosina

Nazwa złoża	Numer złoża	Kopalina	Powierzchnia złoża [ha]	Przewidywany sposób eksploatacji	Stan zagospodarowania
Bolesławiec GZ	KN 17542	Kruszywa naturalne	1,11	odkrywkowy	złoże rozpoznane szczegółowo
Borkowice	KN 1588	Kruszywa naturalne	76,10	odkrywkowy	złoże rozpoznane wstępnie
Borkowice I	KN 8501	Kruszywa naturalne	15,09	odkrywkowy	eksploatacja złoża zaniechana
Daszewice	KN 5637	Kruszywa naturalne	0,94	odkrywkowy	eksploatacja złoża zaniechana
Daszewice I	KN 6860	Kruszywa naturalne	2,17	b.d.	złoże skreślone z bilansu zasobów
Daszewice II	KN 7140	Kruszywa naturalne	7,20	odkrywkowy	złoże skreślone z bilansu zasobów
Daszewice III	KN 8200	Kruszywa naturalne	15,49	odkrywkowy	eksploatacja złoża zaniechana
Daszewice IV	KN 9387	Kruszywa naturalne	12,63	odkrywkowy	złoże zagospodarowane
Dymaczewo	IB 2275	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	3,78	odkrywkowy	eksploatacja złoża zaniechana
Dymaczewo BW	KN 10634	Kruszywa naturalne	1,81	odkrywkowy	złoże zagospodarowane
Dymaczewo Nowe	KN 3738	Kruszywa naturalne	12,70	odkrywkowy	eksploatacja złoża zaniechana
Krosinko	KN 5227	Kruszywa naturalne	2,47	odkrywkowy	eksploatacja złoża zaniechana
Krosinko BW	KN 13865	Kruszywa naturalne	0,66	odkrywkowy	złoże skreślone z bilansu zasobów
Krosinko II	KN 5647	Kruszywa naturalne	7,39	odkrywkowy	eksploatacja złoża zaniechana
Krosno	KN 1589	Kruszywa naturalne	109,69	odkrywkowy	złoże rozpoznane wstępnie
Krosno BW	KN 20211	Kruszywa naturalne	1,98	odkrywkowy	złoże rozpoznane szczegółowo
Krosno I	KN 7857	Kruszywa naturalne	8,41	odkrywkowy	eksploatacja złoża zaniechana
Mosina	WB 768	Węgle brunatne	3 987,62	b.d.	złoże rozpoznane wstępnie

PLAN OGÓLNY GMINY MOSINA
UZASADNIENIE

Mosina	IB 3172	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	0,89	odkrywkowy	eksploatacja złoża zaniechana
Żabinko	PC 2745	Piaski kwarcowe d/p cegły wapienno-piaskowej	27,66	odkrywkowy	złoże eksploatowane okresowo

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego

Należy nadmienić, że:

- dla udokumentowanego złoża „Daszewice IV” został utworzony obszar i teren górniczy „Daszewice IV” – koncesja nr Z1:SR.IV-2-74121-46/03 z dnia 23.09.2003 r. wydana przez Wojewodę Wielkopolskiego i zmieniana decyzją z dnia 12.09.2012 r. oraz decyzją z dnia 27.09.2013 r., przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego, ważna do 31.12.2028 r.,
- dla udokumentowanego złoża „Żabinko” został utworzony obszar i teren górniczy „Żabinko II” – koncesja nr Z1:DSR.IV.7512-42/06 z dnia 18.12.2006 r. wydana przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego, ważna do 31.12.2026 r.,
- dla udokumentowanego złoża „Dymaczewo BW” został utworzony obszar i teren górniczy „Dymaczewo BW” – koncesja nr Z1:WŚ.X.7512-4/06 z dnia 22.01.2007 r. wydana przez Starostę Powiatu Poznańskiego i zmieniona decyzją z dnia 30.12.2021 r., przez Starostę Powiatu Poznańskiego, ważna do 31.12.2040 r.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice złóż, obszarów i terenów górniczych. Złoże, obszary i tereny górnicze Daszewice IV i Dymaczewo BW oraz złoże Krosno BW znajdują się w strefie otwartej SO. Złoże, obszar i teren górniczy Żabinko II znajdują się w strefie górnictwa SG. Złoże Bolesławiec GZ znajduje się w strefie gospodarczej SP. Złoże Borkowice znajduje się w: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, strefie produkcji rolniczej SR, strefie infrastrukturalnej SI oraz strefie otwartej SO. Złoże Krosno znajduje się w: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefie usługowej SU, strefie produkcji rolniczej SR, strefie infrastrukturalnej SI oraz strefie otwartej SO. Natomiast złoże Mosina będące w fazie rozpoznania wstępnego znajduje się w: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, strefie usługowej SU, strefie gospodarczej SP, strefie produkcji rolniczej SR, strefie infrastrukturalnej SI, strefie zieleni i rekreacji SN, strefie cmentarzy SC, strefie komunikacyjnej SK oraz strefie otwartej SO. Pozostałe złoża mają status zaniechanej eksploatacji bądź skreślenia z bilansu zasobów.

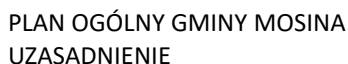
3.7. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Gmina Mosina położona jest poza obszarami uzdrowisk oraz poza obszarami ochrony uzdrowisk.

3.8. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy Mosina przedmiotem ochrony konserwatorskiej są:

- tereny objęte obszarowym wpisem do rejestru zabytków tzn. historyczny układ urbanistyczny miasta Mosina, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1961/A z 12.10.1984 i Postan. z 07.07.2006 r. oraz historyczny układ przestrzenny majątku ziemskiego Rogalin w miejscowości Rogalin, gm. Mosina, wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. 1023/Wlkp/A z dnia 02.08.2017 r. stanowiącego jednocześnie Pomnik Historii, zgodnie z Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej



- Polskiej z dnia 20 kwietnia 2018 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Rogalin — zespół pałacowy z ogrodem i parkiem” (Dz.U. 2018.929),
- obiekty, zespoły, parki wpisane do rejestru zabytków,
 - obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków w tym również cmentarze miejskie i wiejskie oraz parki, występujące na terenie gminy,
 - strefy konserwatorskie ochrony krajobrazu kulturowego,
 - stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej i wojewódzkiej zabytków
 - nawarstwienia kulturowe historycznej zabudowy układów, obiektów, zespołów, parków wpisanych do rejestru zabytków.

Zestawienie wszystkich obiektów, które zostały objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 poz. 1446 ze zm.) przedstawia poniższa tabela (stan na 30.06.2024 r.)

[illegible]

Źródło: Rejestr zabytków nieruchomych woj. wielkopolskiego, Narodowy Instytut Dziedzictwa

W mieście Mosina występuje układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków. Ochroną objęto historyczne założenie, w obrębie którego zachowało się dawne rozplanowanie rynku oraz przyległych do centralnego placu ulic, które nie były poddane zasadniczym zmianom aż od końca XVIII wieku. W czasie XIX i XX w. wprowadzono jedynie nieznaczne korekty, głównie z powodu budowy domów nowego typu oraz z powodu zmieniających się wymogów komunikacyjnych.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia obiekty wpisane do rejestru zabytków. Zostały one przedstawione graficznie na załączniku nr 2 do uzasadnienia. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

B. Obiekty zabytkowe ruchome

Na terenie gminy Mosina znajdują się obiekty zabytkowe ruchome:

- kapliczka z ludową rzeźbą Chrystusa Frasobliwego w Krajkowie,
- wyposażenie kościoła MB Częstochowskiej w Krośnie – 5 pozycji,
- wyposażenie kościoła pw. św. Michała Archanioła w Rogalinku – 19 pozycji,
- wyposażenie kościoła pw. św. Marcelina w Rogalinie – 55 pozycji,
- kolumna z figurą Matki Boskiej Boleskiej w Rogalinie.

Na terenie gminy Mosina zachowały się pojedyncze kapliczki. Znajdują się one w Czapurach, Dymaczewie Nowym, Dymaczewie Starym, Krajkowie, Świątnikach, Radzewicach, Rogalinie, Rogalinku i w Sowinkach. Spośród zabytków ruchomych związanych z architekturą rezydencjonalną na szczególną uwagę zasługuje wystrój pałacu w Rogalinie. W ramach tego zespołu należy wyróżnić 7 rzeźb znajdujących się w parku przypałacowym.

C. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Na terenie gminy Mosina występują liczne obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Są to zabytki architektury i budownictwa, w tym zespoły i obiekty o lokalnych walorach historycznych, a także obiekty małej architektury i stanowiska archeologiczne. Pełen wykaz zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków znajduje się w Programie opieki nad zabytkami dla gminy Mosina na lata 2020-2023, przyjętym uchwałą Nr XXXVI/290/20 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 listopada 2020 r.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia obiekty objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

D. Zabytki archeologiczne

Zabytek archeologiczny, to zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów lub zabytek ruchomy, będący tym wytworem. Na terenie gminy Mosina brak jest stanowisk wpisanych do rejestru zabytków, natomiast występuje jedno stanowisko w Mosinie o własnej formie krajobrazowej (AZP 56-26/178). Na terenie gminy Mosina występuje łącznie 698 stanowisk archeologicznych, w tym grodziska, cmentarzyska płaskie, osady.

Sposób uwzględnienia w POG



Plan ogólny uwzględnia stanowiska archeologiczne objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Zostały one przedstawione graficznie na załączniku nr 2 do uzasadnienia. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3.9. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Mosina nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

3.10. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

3.10.1. TERENY ZAMKNIĘTE RON I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze gminy Mosina występują tereny zamknięte RON wynikające z decyzji nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej. Nieruchomości stanowiące tereny zamknięte MON wskazano w poniższej tabeli, a na załączniku graficznym do uzasadnienia wskazano ich strefy ochronne. Obszary zamknięte RON nie są objęte ustaleniami planu ogólnego.

Zestawienie terenów zamkniętych RON w gminie Mosina

Nr działki	Obręb	Strefa ochronna
73/7	Babki	ustalona Decyzją Lokalizacyjną Nr 055/76 z dnia 13 lipca 1976 r.
74	Babki	
59/2	Babki	
59/4	Babki	
61/1	Babki	
62/1	Babki	
267	Rogalin	ustalona Decyzją Lokalizacyjną Nr 084/76 z dnia 25 listopada 1976 r.

Załącznik do decyzji Nr 44/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 kwietnia 2025 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w Resorcie Obrony Narodowej wraz z decyzjami zmieniającymi

Sposób uwzględnienia w POG

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130), art. 13a. obszary zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, są wyłączone z uchwalenia planu ogólnego.

W związku z powyższym tereny zamknięte RON w gminie Mosina nie są objęte ustaleniami planu ogólnego.

3.10.2. TERENY ZAMKNIĘTE, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE

Na obszarze gminy Mosina występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, tj. tereny przez które przebiegają linie kolejowe. Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi, tereny zamknięte stanowią następujące działki:

Zestawienie terenów zamkniętych przez które przebiegają linie kolejowe w gminie Mosina

Nr działki	Obręb
18	Itówiec
199	Krosno
205	Krosno
215/1	Krosno
215/2	Krosno
254	Krosno
327	Krosno
254	Nowinki
452	Drużyna
85/1	Pecna
85/2	Pecna
819	Mosina
823	Mosina
825/1	Mosina
1202	Mosina
1267/1	Mosina
1267/2	Mosina
1267/3	Mosina
1271	Mosina
1273	Mosina
1310/1	Mosina
1311	Mosina
1975/1	Mosina
1975/3	Mosina
2012	Mosina
2123/1	Mosina
2124/1	Mosina
2125/1	Mosina
2129/4	Mosina
2484/1	Mosina
2484/5	Mosina
2485/1	Mosina
2488	Mosina
2762	Mosina

Źródło: Załącznik do decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi

Sposób uwzględnienia w POG

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130), art. 13a. obszary zamkniętych ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu objęte są ustaleniami planu ogólnego.

Powyższe działki, przez które przebiegają linie kolejowe w gminie Mosina zostały uwzględnione w POG w strefie komunikacyjnej wyznaczonej na terenach komunikacji kolejowej.

3.11. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA



Na terenie gminy Mosina występuje obszar ograniczonego użytkowania od lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny oraz od lotniska cywilnego Poznań-Ławica. Ograniczenia związane są z wysokością wznoszonych obiektów. Zasięgi stref określa załącznik graficzny.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia obszar ograniczonego użytkowania od lotniska wojskowego Poznań-Krzesiny oraz od lotniska cywilnego Poznań-Ławica. Wprowadzono odpowiednie ograniczenia związane z wysokością wznoszonych obiektów.

3.12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Mosina nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

3.13. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na terenie gminy Mosina wyznaczono obszar zdegradowany oraz zawierający się w nim obszar rewitalizacji zgodnie z uchwałą Nr XLIII/448/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Obszar zdegradowany tworzy miasto Mosina, a także następujące sołectwa: Dymaczewo Nowe, Wiórek, Czapury, Rogalin, Krosno, Mieczewo, Babki, Kubalin, Głuszyna Leśna, Daszewice, Pecna, Konstantynowo, Dymaczewo Stare, Sowinki, Sowiniec. Obszarem rewitalizacji natomiast objęty został fragment miasta Mosina ograniczony od północy ulicami: Spacerowa, Zieleniec, Mocka, od wschodu torami kolejowymi, od południa ulicami: Klonowa, Długa, Stamma, od zachodu ulicami: Konopnicka, Orzeszkowej, Wiejska, Fiedlera, Pożegowska.

Na terenie gminy Mosina obowiązuje Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Mosina na lata 2017-2027.

3.14. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Rada powiatu poznańskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu, w tym na terenie gminy Mosina, obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją

3.15. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na terenie gminy Mosina występuje bardzo niewiele gruntów rolnych klas chronionych, a mianowicie ok. 12,9 ha gruntów klasy III.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia grunty rolne klasy III i IIb. Znajdują się one w strefie otwartej SO oraz strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

Grunty leśne na terenie gminy zajmują ok. 895,54 ha.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia grunty leśne. Zdecydowana większość terenów leśnych zlokalizowana jest w strefie otwartej SO. Pozostałe grunty leśne, o stosunkowo niewielkiej powierzchni, przeznaczone są pod strefy: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC, SG, SO, SK. Są to grunty, które zostały przeznaczone na cele nieleśne w obowiązujących planach miejscowych, stanowią luki w istniejącej zabudowie lub stanowią łączne zagospodarowanie z gruntami już zainwestowanymi. Zgodnie z profilem dodatkowym, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mogą zostać ujęte jako lasy.

3.16. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie gminy Mosina ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3.17. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Mosina nie występuje pas nadbrzeżny.

4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAM I

4.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Baza oświatowa

Na terenie gminy Mosina funkcjonuje m.in. 5 placówek wychowania przedszkolnego. Na szkolnictwo podstawowe składa się natomiast m.in. 9 szkół podstawowych.

- Przedszkole nr 2 "Wesołe Skrzaty" w Mosinie,
- Przedszkole nr 3 Integracyjne w Mosinie,
- Przedszkole nr 4 "Bajkowy Domek" w Mosinie
- Przedszkole w Zespole Szkół w Krośnie,
- Przedszkole w Wiórku
- Szkoła Podstawowa nr 1 w Mosinie,
- Szkoła Podstawowa nr 2 w Mosinie,
- Szkoła Podstawowa im. Adama Wodziczki w Rogalinku,
- Szkoła Podstawowa im. Prezydenta RP Edwarda Raczyńskiego w Rogalinie,
- Szkoła Podstawowa im. Arkadego Fiedlera w Czapurach,
- Szkoła Podstawowa im. Kawalerów Orderu Uśmiechu w Daszewicach,
- Szkoła Podstawowa im. 15 Pułku Ułanów Poznańskich w Zespole Szkół w Krośnie,
- Szkoła Podstawowa "Pod Lipami" w Krosinku,
- Szkoła Podstawowa w Pecnej.

Ponadto bazę szkół publicznych poszerzona jest o jednostki prywatne, które również funkcjonują w ramach lokalnych potrzeb na terenie gminy.

Oferta szkolnictwa średniego zapewnione jest m.in. w Zespole Szkół im. Adama Wodziczki w Mosinie.

Kultura

Na terenie gminy Mosina w zakresie kultury funkcjonuje Mosiński Ośrodek Kultury, z siedzibą przy ul. Dworcowej 4 w Mosinie. Mosiński Ośrodek Kultury jest organizatorem szeregu imprez, część odbywa się cyklicznie, ciesząc się ogromną popularnością wśród mieszkańców gminy. Obecnie MOK oferuje mieszkańcom wiele wydarzeń, umożliwiających realizację własnych zainteresowań, pasji, a także uczestniczenia w różnego rodzaju formach aktywności kulturalnej i artystycznej.

Na terenie Mosiny działalność prowadzi także Mosińska Biblioteka Publiczna, która podzielona jest na wypożyczalnię dla dorosłych oraz dla dzieci. Biblioteka posiada też swoje filie na terenie gminy Mosina, w miejscowościach: Daszewice, Krosinko, Pecna, Rogalinek i Czapury.

Baza sportowa

Na terenie gminy Mosina funkcjonuje Ośrodek Sportu i Rekreacji, którego celem jest wspieranie aktywności fizycznej, promowanie zdrowego stylu życia oraz rozwijanie oferty turystycznej i rekreacyjnej w gminie Mosina. Do obiektów sportowych, jakimi dysponuje ośrodek należą:

- Hala sportowa w Mosinie (przy ul. Krasickiego 16),
- Hala sportowa w Mosinie (przy ul. Szkolnej 1),
- Kompleks Orlik,
- Stadion Ośrodka Sportu i Rekreacji w Mosinie,



- Przystań Żeglarska w Dymaczewie Nowym,
- Boisko trawiaste w Mieczewie,
- Boisko trawiaste w Nowinkach,
- Boisko trawiaste w Krajkowie,
- Boisko trawiaste w Dymaczewie Nowym,
- Boisko wielofunkcyjne w Dymaczewie Starym,

Opieka zdrowotna

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie gminy Mosina funkcjonują:

- "Medicomplex" Dariusz Zimowski Poradnia lekarza POZ – Wawrzyniaka w Mosinie,
- Przychodnie medyczne Andrzej Turajski Poradnia lekarza rodzinnego w Mosinie,
- VIS MEDICA Sp. z o. o. Poradnia lekarza rodzinnego – dwie placówki w Mosinie,
- Niepubliczny Zakład Podstawowej Opieki Zdrowotnej w Babkach - gabinet lekarza POZ,
- "Medicomplex" Dariusz Zimowski Poradnia lekarza POZ w Krośnie,
- Przychodnia Lekarska Medica gabinet lekarza POZ,
- Niepubliczny Zakład Podstawowej Opieki Zdrowotnej w Babkach - gabinet lekarza POZ.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia istniejące obiekty infrastruktury społecznej, a także wyznacza nowe tereny, na których tego typu inwestycje mogą być realizowane.

4.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Infrastruktura drogowa

W gminie Mosina sieć drogowo-uliczną stanowią drogi: wojewódzkie, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejszymi elementami składowymi krajowego i regionalnego systemu transportowego przebiegającego przez obszar gminy są:

Drogi wojewódzkie

Numer drogi	Przebieg	klasa
306	Dymaczewo Nowe – Lipnica	G
430	Poznań – Mosina	G
431	Granowo - Mościenica	G

Źródło: Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich

Drogi powiatowe

Numer drogi	Przebieg	Klasa
2517P	DK32 -Wronczyn-Będlewo-Dymaczewo Nowe (DW 306)	Z
2469P	Dymaczewo Stare – Borkowice – Drużyna	Z
2491P	Borkowice - gr. Powiatu kościańskiego - Srocko Wielkie – Piechanin	L
2465P	Mosina (ul. Leszczyńska) - Krosno - Drużyna - Nowinki - gr. Powiatu Kościańskiego - (Iłowiec - Czempień)	Z
3911P	DK 5 (Głuchowo - Bieczyny) - gr. powiatu poznańskiego – Pecna	Z
2463P	Mosina (ul. Mostowa, Śremska) - Żabinko - gr. Powiatu śremskiego - (Żabno - Grabianowo)	Z
2466P	Mosina (ul. Wawrzyniaka, Sowiniecka) - Sowiniec - Baranowo - gr. Powiatu śremskiego (Żabno)	Z

Numer drogi	Przebieg	Klasa
2464P	Świątniki - Radzewice - Czmoniec - gr. powiatu śremskiego - (Zbrudzewo)	Z
2462P	Daszewice - Kubalin – Rogalinek	L
2460P	(Poznań) - gr. Powiatu poznańskiego - Czapury - Wiórek - Sasinowo – Rogalinek	Z
2461P	Czapury – Babki – Daszewice – Kamionki – Borówiec	Z
2495P	Komorniki - Jezioro - Puszczykowo (ul. Dworcowa)	Z
2467P	Pecna – gr. powiatu śremskiego – (Grzybno – Żabno)	z

Źródło: Zarząd Dróg Powiatowych w Poznaniu

Infrastruktura kolejowa

Przez miasto i gminę Mosina przebiega linia kolejowa E-59, która stanowi fragment międzynarodowego ciągu transportowego z Malmö – Ystad do Wiednia, Budapesztu i Pragi. Jest to najkrótsze i najdogodniejsze połączenie Skandynawii z Europą Środkowo-Wschodnią i Bałkanami. Linia E 59 jest objęta Umową europejską o głównych międzynarodowych liniach kolejowych (AGC), a także stanowi element Transeuropejskiej Sieci Transportowej (TEN-T) w skład, której wchodzi drogi i linie kolejowe, porty lotnicze, morskie, rzeczne, drogi wodne oraz terminale przeładunkowe. Linia prowadzi wszystkie rodzaje ruchu osobowego i towarowego.

Na terenie gminy Mosina istnieją i funkcjonują trzy stacje kolejowe: Mosina, Drużyna Poznańska, Łłowiec.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia istniejące tereny komunikacji drogowej i kolejowej. Tereny kolejowe a także wszystkie drogi wojewódzkie zlokalizowane są w strefie SK. Dodatkowo drogi powiatowe i inne ważniejsze drogi stanowiące strukturę komunikacyjną zapisano w strefie SI. Tereny komunikacji, na etapie sporządzania planów miejscowych czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy, mogą być realizowane we wszystkich strefach.

4.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zaopatrzenie w wodę

Gmina Mosina jest zaopatrywana w wodę głównie przez Stację Uzdatniania Wody (SUW) w Mosinie, należącej do spółki Aquanet S.A.

Ujęcie wody pn. Mosina – Krajkowo dla Poznania i aglomeracji poznańskiej posiada strefę ochronną w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia i na potrzeby gospodarcze mieszkańców. Woda surowa z ujęcia doprowadzana jest na stację uzdatniania „SUW Mosina”, gdzie poddawana jest procesowi uzdatniania, a następnie tłoczona jest do zbiorników wody „Pożegowo” i dalej dwiema magistralami wodociągowymi do rozdzielczej sieci wodociągowej w Mosinie i Aglomeracji Poznańskiej.

Gospodarka ściekowa

Centralnym elementem systemu gospodarki ściekowej jest oczyszczalnia ścieków w Mosinie. Odbiorem i oczyszczaniem ścieków na terenie gminy Mosina zajmuje się Zakład Usług Komunalny (ZUK Mosina). Do realizacji tego zadania Zakład dysponuje oczyszczalnią ścieków w Mosinie.

Na terenie części gminy brak jest kanalizacji sanitarnej, wobec czego ścieki zagospodarowywane są indywidualnie, np. w szczelnych zbiornikach bezodpływowych. W tych miejscach mieszkańcy korzystają z usług przedsiębiorstw zajmujących się opróżnianiem zbiorników bezodpływowych oraz osadników z przydomowych oczyszczalni ścieków. W najbliższych latach planowane są kolejne inwestycje również na terenach wiejskich.



Do kanalizacji deszczowej odprowadzane są wody opadowe i roztopowe z części utwardzonych dróg, której ujście stanowią istniejące ciek wodne. Problem stanowić może miejscami zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych na działkach zabudowanych, zwłaszcza tam, gdzie panują złe warunki gruntowo-wodne, z tego względu ważne jest odpowiednie zagospodarowanie działek (odpowiednia powierzchnia biologicznie czynna terenu, niewielkie zbiorniki retencyjne).

Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Mosina nie funkcjonuje żadne składowisko odpadów. Za odbiór odpadów w gminie odpowiada Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Mosinie. W gminie znajduje się jeden punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych „PSZOK”.

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na terenie gminy Mosina znajduje się fragment czterotorowej, dwunapięciowej linii elektroenergetycznej 2x400 kV + 2x220 kV, fragment dwutorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV, fragmenty jednotorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV, a także stacja elektroenergetyczna 220/110 kV Poznań Południe. Wzdłuż wszystkich ww. linii elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne wraz z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na terenie gminy Mosina występują: napowietrzne jednotorowe linie elektroenergetyczne WN – 110 kV relacji Poznań Południe – Mosina i Mosina – Iłowiec oraz fragmenty napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV: dwutorowej relacji Poznań Południe – Poznań Starołęka, Nagradowice, dwutorowej Poznań Południe – Poznań Górczyn, Luboń i jednotorowej Iłowiec – Kościan.

Gmina Mosina zasilana jest z sieci napowietrzno-kablowej średniego napięcia 15 kV. Bezpośrednie zasilanie odbiorców dokonuje się przy pomocy linii niskiego napięcia napowietrznych i kablowych, ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

Dla terenów wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne szerokości liczonej poziomo od skrajnego przewodu w obie strony, wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi. W pasach tych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu.

Gazowa sieć przesyłowa i zaopatrzenie w gaz

Przez północną część miasta przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200. Z kierunku Konarzewa dochodzi on do stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia, zlokalizowanej między placem Czajkowskiego a ulicą Świerkowa. Istniejące stacje redukcyjne wysokiego ciśnienia stanowią podstawę gazyfikacji miasta i terenów wiejskich. Gmina Mosina zasilana jest poprzez układ sieci niskiego ciśnienia oraz poprzez sieć średniego ciśnienia zasilającą część miasta oraz odbiorców zlokalizowanych we wsiach Gminy Mosina. Z sieci gazowej na terenie gminy korzysta blisko 8 000 gospodarstw domowych.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia istniejące obiekty infrastruktury technicznej. Część z nich znajduje się w wyodrębnionych strefach infrastruktury SI. Infrastruktura techniczna na etapie sporządzania planów miejscowych czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy, może być realizowana we wszystkich strefach. Strefy ochronne od infrastruktury i ograniczenia z nimi związane obowiązują do czasu istnienia danej infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. Na terenie gminy Mosina zostało wyznaczonych

kilkanaście granic różnych typów krajobrazów, są to głównie typy podmiejskie i osadnicze, wiejskie oraz leśne. Ponadto na terenie gminy zostało wyznaczonych łącznie 8 krajobrazów priorytetowych, są to: „Rejon Będlewa”, „Ciąg Jezior: Witobelskie- Łódzko- Dymaczewskie”, „Wielkopolski Park Narodowy”, „Jezioro Góreckie”, „Dolina Warty: Rogalinek- Oborniki”, „Dolina Warty: Pyzdry- Rogalinek”, „Rogalin” oraz „Rejon Krajkowa”. W zakresie audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego zidentyfikowano również na terenie gminy walory estetyczno- krajobrazowe, są to m.in.: dominanta krajobrazowa (Pałac w Rogalinie), akcenty krajobrazowe (np. Kaplica- Mauzoleum, obecnie Kościół Parafialny pw. Św. Marcelina w Rogalinie), punkty widokowe, ciągi i osie widokowe. Zidentyfikowane zostały również istniejące i potencjalne zagrożenia krajobrazowe na terenie gminy Mosina.

Krajobraz priorytetowy „Rejon Będlewa” – podtyp 6c

Krajobraz zlokalizowany w centralnej części województwa wielkopolskiego, w południowo- wschodniej części gminy Stęszew. Niewielki fragment znajduje się w gminie Mosina. Krajobraz położony jest na południe od wsi Będlewo. Tworzą go głównie mozaikowo rozmieszczone pola uprawne wielkości do 3 ha, łąki i pastwiska oraz liczne tereny podmokłe. Występują tutaj również zadrzewienia śródpolne, niewielkie ciek wodne, rowy oraz enklawy leśne. Pola uprawne, łąki i pastwiska łącznie zajmują ponad 40% powierzchni krajobrazu. Około 50% pokrycia terenu stanowią tereny podmokłe, co wynika z położenia w obniżeniu i dużym udziale cieków i rowów. Krajobraz charakteryzuje się rzeźbą dolinną, w centralnej części przepływa Żydowski Rów.

Krajobraz priorytetowy „Ciąg Jezior: Witobelskie- Łódzko- Dymaczewskie” podtyp 1a

Krajobraz jest zlokalizowany w centralnej części województwa, w powiecie poznańskim na terenie gminy Mosina i gminy Stęszew. Położony pomiędzy miejscowościami Witobel a Dymaczewo Nowe i Dymaczewo Stare, około 20 km w kierunku południowo- zachodnim od Poznania. Krajobraz to obszar dolinny, który tworzą dwa jeziora rynnowe zlokalizowane w jednym ciągu. Rynny jezior mają przebieg z północnego- zachodu na południowy wschód. Jezioro Witobelskie znajduje się na północy, a Jezioro Łódzko- Dymaczewskie na południu krajobrazu. Krajobraz rozciąga się na długości około 6,5 km, a jego średnia szerokość to około 300- 400 m. Krajobraz w przeważającej części leży w granicach Wielkopolskiego Parku Narodowego (pozostały fragment znajduje się w otulinie WPN). Analizowany teren wyraźnie wyróżnia się na tle pozostałych krajobrazów. Jego lokalizacja w rymnie subglacialnej (rynną witobelsko- dymaczewską) powoduje, że znajduje się w znacznym obniżeniu terenu. Rynnę witobelsko- dymaczewską tworzą rzeka Samica Stęszewska oraz Jeziora Witobelskie i Łódzko- Dymaczewskie, a także położone poza krajobrazem, Jezioro Wielkowiejskie (krajobraz wiejski 6d) i Jezioro Tomickie (krajobraz leśny 3b). Wody powierzchniowe stanowią około 87% powierzchni krajobrazu. Pomiędzy jeziorami, w centralnej części krajobrazu znajdują się budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej leżące we wsi Łódź. Tereny rolne zajmują łącznie około 10% powierzchni krajobrazu, przy czym grunty orne około 6%, a łąki i pastwiska około 4%. Tereny podmokłe stanowią około 2%. Wzdłuż wschodnich brzegów ciągną się zwarte, jednoszegowe zadrzewienia.

Krajobraz priorytetowy „Wielkopolski Park Narodowy” – podtyp 3b

Krajobraz jest zlokalizowany w centralnej części województwa wielkopolskiego, w powiecie poznańskim, na terenie 5 gmin, tj. Stęszew, Mosina, Puszczykowo, Komorniki, Dopiewo. Jest położony około 12 km w kierunku południowo- zachodnim od centrum Poznania. Krajobraz priorytetowy stanowi rozległy obszar, o bardzo urozmaiconej powierzchni terenu. W granicach krajobrazu występują liczne formy krajobrazu polodowcowego: moreny czołowe i wysoczyzny morenowe z najwyższym wzniesieniem Osowa Góra z kulminacją na 132 m n.p.m., rynny subglacialne (rynną górecko- budzyńską, rosnowsko- jarosławiecką), doliny wód roztopowych, kremy i ozy oraz kotły eworsyjne i zagłębienia bezodpływowe (np. jezioro Kociołek). Krajobraz tworzą głównie tereny leśne, które są poprzecinane terenami rolnymi, zbiornikami wodnymi oraz terenami zabudowanymi. Struktura krajobrazu przedstawia się następująco: tereny leśne zajmują około 74% powierzchni krajobrazu,



grunty orne około 19%, obszary podmokłe około 3%, łąki i pastwiska około 2%, a pozostały teren przypada na wody (ponad 1%). Zgodnie z typem siedliskowym lasów, w przedmiotowym krajobrazie przeważają: las świeży (Lśw), las mieszany (LMśw) oraz bór mieszany świeży (BMśw). W okolicach terenów podmokłych występują: las wilgotny (Lw) ols (Ol) i ols jesionowy (Olj).

Krajobraz priorytetowy „Jezioro Góreckie” – podtyp 1a

Krajobraz zlokalizowany w centralnej części województwa wielkopolskiego, w powiecie poznańskim, na terenie gminy: Mosina i Stęszew. Położony około 18 km w kierunku południowo- zachodnim od centrum Poznania. W bezpośrednim sąsiedztwie krajobrazu, po jego wschodniej stronie znajduje się siedziba Dyrekcji Wielkopolskiego Parku Narodowego (WPN) wraz z Centrum Edukacji Ekologicznej WPN oraz Stacja Ekologiczna w Jeziorach Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu (UAM). Krajobraz tworzy polodowcowe jezioro rynnowe. Znajduje się ono w tzw. rynn timer góreckobudzyńskiej, w skład której wchodzi jeszcze jeziora: Skrzynka i Kociołek oraz Jezioro Budzyńskie. Krajobraz charakteryzuje się łukowato wygiętym kształtem – część północna krajobrazu jest zorientowana równoleżnikowo, natomiast część południowa ma orientację południkową. Krajobraz rozciąga się na długości około 3 km, a jego średnia szerokość wynosi około 320 m. Struktura pokrycia terenu rozpatrywanego krajobrazu przedstawia się następująco: około 91% powierzchni krajobrazu zajmują wody powierzchniowe, około 5% lasy i około 3% obszary podmokłe.

Krajobraz priorytetowy „Dolina Warty: Rogalinek- Oborniki” – podtyp 1b

Krajobraz zlokalizowany w centralnej części województwa wielkopolskiego, na terenie powiatów poznańskiego, obornickiego i miasta Poznań oraz gmin: Mosina, Puszczykowo, Komorniki, Luboń, Poznań, Czerwonak, Suchy Las, Murowana Goślina, Oborniki. Krajobraz to obszar dolinny, położony w obrębie Poznańskiego Przełomu Warty, który tworzy meandrująca rzeka Warta. Poznański Przełom Warty łączy Pradolinę Warszawsko- Berlińską a południu i Pradolinę Toruńsko- Eberswaldzką na północy. W centrum przełomowego odcinka doliny leży Poznań. W krajobrazie występują cenne obiekty geologiczne i geomorfologiczne, do których zaliczamy dolinę rzeki Warty, krawędzie erozyjne, meandry, starorzecza oraz osuwiska. W strukturze krajobrazu dominują lasy, obejmujące około 35% powierzchni jednostki, w tym około 2% zajmują lasy w wieku powyżej 100 lat. Największe skupiska lasów występują w północnej i południowej części obszaru. W krajobrazie jest znaczny udział łąk i pastwisk, które zajmują około 28%. Najmniejszy udział stanowią grunty orne – około 8%, tereny podmokłe – około 4% oraz obszary zabudowane – około 1% powierzchni krajobrazu. Rzeka Warta wraz z dopływami, zbiornikami wodnymi i stawami stanowi około 23% powierzchni jednostki. Do prawostronnych dopływów Warty w krajobrazie należą: Trojanka, Struga Kicińska, ciek Koźlanka, Główna, Cybina, Starynka, Kanał Ulgi, Kopel, Głuszynka (Kamionka), natomiast lewostronnymi dopływami są Bogdanka, Wierzbak, Rożany Potok, Potok Junikowski, Rów Północny i Wirynka.

Krajobraz priorytetowy „Dolina Warty: Pyzdry- Rogalinek” – podtyp 1b

Krajobraz jest zlokalizowany w centralnej części województwa wielkopolskiego, na terenie powiatów: poznańskiego, śremskiego, średzkiego, wrzesińskiego i jarocińskiego, na terenie gmin: Puszczykowo, Mosina, Kórnik, Brodnica, Śrem, Zaniemyśl, Książ Wielkopolski, Krzykosy, Nowe Miasto nad Wartą, Mirosław, Żerków, Kołaczkowo, Pyzdry. Krajobraz to obszar dolinny, który tworzy rzeka Warta. Warta na odcinku Pyzdry- Śrem ma przebieg równoleżnikowy, przepływa przez Pradolinę Warciańsko- Odrzańską. W pobliżu miasta Śrem, wpływa w przebiegający południkowo Poznański Przełom Warty. W krajobrazie występują cenne obiekty geologiczne i geomorfologiczne, do których zaliczamy dolinę rzeki Warty. Na wschodzie (okolice wsi Góra, Psarskie) oraz na zachodzie (miejscowość Tarnowa pod Pyzdrami) występują osuwiska. Na wschodzie, zachodzie oraz wzdłuż południkowej granicy krajobrazu występują obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi. W strukturze krajobrazu dominują tereny podmokłe i zabagnione (około 55% powierzchni) oraz łąki i pastwiska (około 23% powierzchni). Wody powierzchniowe, stanowią około 14% powierzchni krajobrazu. Składa się na nie rzeka Warta wraz z dopływami oraz liczne starorzecza. Poniżej Pyzdr do Warty uchodzi z lewej strony Prosna. Poza Prosną

lewostronnymi dopływami Warty w krajobrazie są: Kanał Mosiński, Kanał Szymanowo- Grzybno, Tuchoń, Pyszca, Kanał Graniczny, Kanał Książ, Hermaniec, Kanał Roguski, Lutynia, Odczepicha, Dopływ z Komorza Przybysławskiego. Prawostronnymi dopływami Warty są: Dopływ z gaj. Czmoń, Kanał Teresiny- Orkowo, Młyńsko (Kanał Ulgi w Śremie), Moskawa, Kanał Bobrowski, Baba, Dopływ spod Wszemborza. Lasy zajmują w krajobrazie około 2%. Są to przede wszystkim występujące w centralnej części krajobrazu Łęgi Mechlińskie, kompleks leśny na zachód od Nowego Miasta nad Wartą oraz lasy na zachód od miejscowości Pogorzelica.

Krajobraz priorytetowy „Rogalin” – podtyp 8e

Krajobraz jest zlokalizowany w centralnej części województwa wielkopolskiego, w powiecie poznańskim, w gminie Mosina. Jest położony około 20 km na południe od Poznania. Krajobraz to obszar równinny, który charakteryzuje się mozaikowym układem użytkowania terenu, gdzie na tle rozległych gruntów ornych występują enklawy lasów i łąk oraz terenu zabudowane. Tło krajobrazowe stanowią grunty wykorzystywane rolniczo. Przeważają grunty orne z układem pól o kształcie zbliżonym do prostokąta lub wieloboku z przewagą działek dużych, o powierzchni powyżej 30 ha. W części południowej i południowo- wschodniej krajobrazu są zlokalizowane obszary lasów oraz tereny zabudowane głównie w części południowej krajobrazu, cennymi kulturowo są: zabytkowy zespół pałacowy z ogrodem i parkiem oraz kaplicą, zabytkowy folwark Rogalin zlokalizowany pomiędzy zespołem pałacowym, a zabudowaniami wsi Rogalin – Nowa Wieś, zabytkowy folwark pomocniczy Podlesie zlokalizowany w północnej części krajobrazu, wśród pól.

Krajobraz priorytetowy „Rejon Krajokowa” – podtyp 3c

Krajobraz jest zlokalizowany w centralnej części województwa, w powiecie poznańskim, na terenie gminy Mosina. Znajduje się około 10 km na północ od centrum Śremu. Krajobraz jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Warty, po jej zachodnim brzegu. Krajobraz położony w dolinie rzeki na terasie zalewowej Warty. W zachodniej części krajobrazu występuje wymowy obszar środkowej terasy zalewowej Warty. Krajobraz to mozaika ekosystemów leśnych, wodnych, łąkowych, zaroślowych i szuwarowych, w jego granicach występuje kilka starorzeczy rzeki Warty. Bardzo dużą powierzchnię zajmują tereny podmokłe, na których rosną siedliska łąkowe, olsowe i bagienne. Siedliskiem lasotwórczym jest las łąkowy (Łł), który tworzą głównie łągi dębowo- wiązowo- jesionowe Ficario- Ulmetum. Dominującym gatunkiem jest dąb szypułkowy, któremu towarzyszy wiąz i jesion wyniosły, niemal we wszystkich płatach leśnych jest obecna również sosna. Cechą charakterystyczną jest wiek drzewostanów, znaczny udział mają drzewa ponad 100- letnie. Pojedyncze okazy dębów osiągnęły wiek nawet ponad 200 lat. W granicach krajobrazu jest położone jedno z większych starorzeczy Warty o nazwie Tuchoń, którego powierzchnia wynosi około 5 ha. Większość starorzeczy w krajobrazie ulega procesom zarastania ze względu na ciągłe gromadzenie się w nich osadów dennych i związków humusowych.

6. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.



Obliczenie wartości M_{20}

Dla gminy Mosina w statystyce publicznej, tj. w Banku Danych Lokalnych prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny, figuruje prognoza liczby ludności do 2060 roku.

Liczba ludności w gminie Mosina w latach 2004 – 2024

lata	liczba ludności
2004	24725
2005	24954
2006	25287
2007	25702
2008	26140
2009	26650
2010	27778
2011	28515
2012	29121
2013	29824
2014	30500
2015	31088
2016	31704
2017	32350
2018	33053
2019	33442
2020	34696
2021	34942
2022	35215
2023	35478
2024	35714

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Analizując strukturę liczby ludności w latach 2004 - 2024 można zauważyć znaczny napływ ludności do gminy Mosina. Największy napływ ludności odnotowano w roku 2010 (1128 osób) i w roku 2020 (1254 osoby). Ogółem dane GUS z lat 2004-2024 ukazują, że w gminie Mosina przybyło 10 989 nowych mieszkańców, tj. około **549 osób na rok**.

Prognozowana liczba ludności w gminie Mosina w latach 2025 – 2045

lata	liczba ludności
2025	36 513
2026	36 887
2027	37 380
2028	37 927
2029	38 357
2030	38 734
2031	39 069
2032	39 372
2033	39 663
2034	39 936

2035	40 205
2036	40 466
2037	40 717
2038	40 967
2039	41 211
2040	41 459
2041	41 685
2042	41 908
2043	42 131
2044	42 323
2045	42 531

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Prognozowana liczba mieszkańców wg GUS do roku 2060 w perspektywie 20 lat wynosi **42 531 osób** zgodnie z tabelą nr 2. Zgodnie ze wzorem, wartość tę należy zwiększyć o 5%, co przekłada się finalnie na wartość **44 658 osób**.

Wartość PUM₀

Dla gminy Mosina w statystyce publicznej, tj. w Banku Danych Lokalnych prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny, najświeższe dane widnieją dla roku 2024. Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosiła wówczas **1 232 073 m²**.

Obliczenie wartości P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z danymi GUS wartość:

P₀ dla gminy Mosina w 2024 r. wynosiła **34,5 m²**,

P₋₁₀, przyjęta dla roku 2014 wynosiła **30,6 m²**.

P₋₂₀, przyjęta dla roku 2004 wynosiła **25,3 m²**.

Wzór 1:

$$\begin{aligned} P_{20} &= 3P_0 - 2P_{-10} \\ P_{20} &= 3 \times 34,5 \text{ m}^2 - 2 \times 30,6 \text{ m}^2 \\ P_{20} &= 42,3 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



Wzór 2:

$$\begin{aligned}P_{20} &= 2P_0 - P_{-20} \\P_{20} &= 2 \times 34,5 \text{ m}^2 - 25,3 \text{ m}^2 \\P_{20} &= 43,7 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Do dalszych obliczeń wybrano dla gminy Mosina wybrano wzór drugi.

Zgodnie z powyższymi obliczeniami, wartość P_{20} dla gminy Mosina wynosi **43,7 m²**.

ZAPOTRZEBOWANIE

Posiadając wszystkie niezbędne dane, można dokonać obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową podstawiając wartości do wzoru:

$$\begin{aligned}\text{ZAP} &= 44\,658 \text{ osób} - 1\,232\,073 \text{ m}^2 / 43,7 \text{ m}^2 \\ \text{ZAP} &= \mathbf{16\,464 \text{ osób}}\end{aligned}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Mosina wynosi **16 464 osoby**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 w *strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie*. Mając powyższe na uwadze, poniżej przedstawia się zestawienie wartości dla 70%, 100% i 130% zapotrzebowania.

zapotrzebowanie	liczba osób
70%	11 525
100%	16 464
130%	21 403

Maksymalne zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Mosina wynosi 21 403 osób.

7. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*. Mając na uwadze art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że *wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w*

ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków. W pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach miejscowych, dla których zastosowano uśrednione wartości wskaźników zagospodarowania, w oparciu o ustalenia planów miejscowych, ale przede wszystkim o rzeczywisty stan zagospodarowania tożsamy terenów na obszarze gminy. Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca dla najbardziej aktualnych na dzień sporządzenia danych dla 2024 r., tj. 34,5 m². Obliczenia te wyrażone zostały w poniższej tabeli.

W pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach miejscowych (i tych w opracowaniu), co wyrażone zostało w poniższej tabeli.



Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa liczba mieszkańców	lokalizacja - przeważające przeznaczenie
Uchwała nr XLI/266/98 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 23 stycznia 1998 r.	5,71	5,71	30%	17130,00	1,5	0,5	70%	17986,50	521	Miasto - MN
Uchwała nr XLI/267/98 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 23 stycznia 1998 r.	9,92	9,92	20%	19840,00	1,5	0,3	70%	20832,00	604	Wieś - MN
Uchwała nr XLI/268/98 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 23 stycznia 1998 r.	0,19	0,19	20%	380,00	1,5	0,3	70%	399,00	12	Wieś - MN
Uchwała nr XLVIII/367/98 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 9 czerwca 1998 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XLVIII/368/98 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 9 czerwca 1998 r.	0,22	0,11	20%	220,00	1,5	0,3	70%	231,00	7	Wieś - MN
Uchwała nr VI/61/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 stycznia 1999 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr VI/62/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 stycznia 1999 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr VI/64/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 stycznia 1999 r.	0,22	0,22	20%	440,00	1,5	0,3	70%	462,00	13	Wieś - MN
Uchwała nr VI/66/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 stycznia 1999 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Miasto
Uchwała nr VI/68/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 stycznia 1999 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr VI/69/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 stycznia 1999 r.	0,09	0,09	30%	270,00	1,5	0,5	70%	283,50	8	Miasto - MN
Uchwała nr VI/70/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 stycznia 1999 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Miasto
Uchwała nr VI/78/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 1999 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Miasto/Wieś
Uchwała nr XVI/124/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 sierpnia 1999 r.	0,19	0,1	30%	300,00	1,5	0,5	70%	315,00	9	Miasto - MN



Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa liczba mieszkańców	lokalizacja - przeważające przeznaczenie
Uchwała nr XVI/125/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 sierpnia 1999 r.	0,56	0,56	30%	1680,00	1,5	0,5	70%	1764,00	51	Miasto - MN
Uchwała nr XVI/126/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 sierpnia 1999 r.	0,08	0,08	30%	240,00	1,5	0,5	70%	252,00	7	Miasto - MN
Uchwała nr XVI/127/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 sierpnia 1999 r.	4,54	4,54	20%	9080,00	1,5	0,3	70%	9534,00	276	Wieś - MN
Uchwała nr XVI/129/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 sierpnia 1999 r.	0,17	0,09	20%	180,00	1,5	0,3	70%	189,00	5	Wieś - MN
Uchwała nr XXI/184/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 grudnia 1999 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Miasto
Uchwała nr XXI/187/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 grudnia 1999 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Miasto
Uchwała nr XXIX/243/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 czerwca 2000 r.	1,45	1,45	20%	2900,00	1,5	0,3	70%	3045,00	88	Wieś - MN
Uchwała nr XXIX/260/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 7 września 2000 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XXIX/261/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 7 września 2000 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XXXII/267/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 września 2000 r.	0,34	0,34	20%	680,00	1,5	0,3	70%	714,00	21	Wieś - MN
Uchwała nr XXXII/269/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 września 2000 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XXXII/272/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 września 2000 r.	0,40	0,4	30%	1200,00	1,5	0,5	70%	1260,00	37	Miasto - MN
Uchwała nr XXXIV/294/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 14 grudnia 2000 r.	1,18	1,18	30%	3540,00	1,5	0,5	70%	3717,00	108	Miasto - MN
Uchwała nr XXXIV/295/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 14 grudnia 2000 r.	0,15	0,15	20%	300,00	1,5	0,3	70%	315,00	9	Wieś - MN
Uchwała nr XXXIV/298/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 14 grudnia 2000 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś



PLAN OGÓLNY GMINY MOSINA UZASADNIENIE

Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa liczba mieszkańców	lokalizacja - przeważające przeznaczenie
Uchwała nr XXXIV/299/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 14 grudnia 2000 r.	0,20	0,2	20%	400,00	1,5	0,3	70%	420,00	12	Wieś - MN
Uchwała nr XXXIV/300/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 14 grudnia 2000 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XXXIV/301/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 14 grudnia 2000 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XXXIV/302/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 14 grudnia 2000 r.	0,23	0,23	20%	460,00	1,5	0,3	70%	483,00	14	Wieś - MN
Uchwała nr XXXVII/320/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 22 lutego 2001 r.	0,15	0,15	20%	300,00	1,5	0,3	70%	315,00	9	Wieś - MN
Uchwała nr XXXVII/330/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 15 marca 2001 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XXXVIII/331/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 15 marca 2001 r.	0,36	0,36	20%	720,00	1,5	0,3	70%	756,00	22	Wieś - MN
Uchwała nr XL/342/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 10 kwietnia 2001 r.	1,06	1,06	20%	2120,00	1,5	0,3	70%	2226,00	65	Wieś - MN
Uchwała nr XL/343/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 10 kwietnia 2001 r.	0,29	0,29	20%	580,00	1,5	0,3	70%	609,00	18	Wieś - MN
Uchwała nr XLIII/353/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 31 maja 2001 r.	1,32	1,32	30%	3960,00	1,5	0,5	70%	4158,00	121	Miasto - MN
Uchwała nr XLIV/364/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 czerwca 2001 r.	0,08	0,08	20%	160,00	1,5	0,3	70%	168,00	5	Wieś - MN
Uchwała nr XLIV/365/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 czerwca 2001 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XLIV/367/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 czerwca 2001 r.	0,08	0,08	20%	160,00	1,5	0,3	70%	168,00	5	Wieś - MN
Uchwała nr XLIV/375/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 czerwca 2001 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XLV/382/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 sierpnia 2001 r.	0,24	0,24	20%	480,00	1,5	0,3	70%	504,00	15	Wieś - MN
Uchwała nr XLVIII/392/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 października 2001 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś



Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa liczba mieszkańców	lokalizacja - przeważające przeznaczenie
Uchwała nr XLVIII/393/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 października 2001 r.	0,99	0,99	20%	1980,00	1,5	0,3	70%	2079,00	60	Wieś - MN
Uchwała nr XLIX/415/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 listopada 2001 r.	4,10	3,95	30%	11850,00	1,5	0,5	70%	12442,50	361	Miasto - MN
Uchwała nr XLIX/417/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 listopada 2001 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XLIX/420/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 listopada 2001 r.	0,20	0,2	20%	400,00	1,5	0,3	70%	420,00	12	Wieś - MN
Uchwała nr XLIX/422/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 listopada 2001 r.	0,93	0,95	20%	1900,00	1,5	0,3	70%	1995,00	58	Wieś - MN
Uchwała nr LV/453/02 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 marca 2002 r.	18,02	18,02	20%	36040,00	1,5	0,3	70%	37842,00	1097	Wieś - MN
Uchwała nr LIX/471/02 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 czerwca 2002 r.	0,21	0,21	20%	420,00	1,5	0,3	70%	441,00	13	Wieś - MN
Uchwała nr LIX/472/02 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 czerwca 2002 r.	0,31	0,31	20%	620,00	1,5	0,3	70%	651,00	19	Wieś - MN
Uchwała nr LXI/492/02 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 5 września 2002 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr LXI/493/02 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 5 września 2002 r.	0,10	0,1	20%	200,00	1,5	0,3	70%	210,00	6	Wieś - MN
Uchwała nr LXII/503/02 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 września 2002 r.	2,79	2,55	30%	7650,00	1,5	0,5	70%	8032,50	233	Miasto - MN
Uchwała nr LXII/504/02 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 września 2002 r.	23,01	23,01	20%	46020,00	1,5	0,3	70%	48321,00	1401	Wieś - MN
Uchwała nr V/38/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 23 stycznia 2003 r.	1,12	1,12	20%	2240,00	1,5	0,3	70%	2352,00	68	Wieś - MN
Uchwała nr VI/47/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 lutego 2003 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr VI/58/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 lutego 2003 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś



PLAN OGÓLNY GMINY MOSINA
UZASADNIENIE

Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa liczba mieszkańców	lokalizacja - przeważające przeznaczenie
Uchwała nr VII/60/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 marca 2003 r.	0,29	0,29	20%	580,00	1,5	0,3	70%	609,00	18	Wieś - MN
Uchwała nr VII/62/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 marca 2003 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XI/84/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 maja 2003 r.	0,27	0,27	20%	540,00	1,5	0,3	70%	567,00	16	Wieś - MN
Uchwała nr XII/94/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 czerwca 2003 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XIII/98/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 17 lipca 2003 r.	0,08	0,08	20%	160,00	1,5	0,3	70%	168,00	5	Wieś - MN
Uchwała nr XV/126/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 23 października 2003 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XV/127/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 23 października 2003 r.	0,28	0,28	20%	560,00	1,5	0,3	70%	588,00	17	Wieś - MN
Uchwała nr XV/128/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 23 października 2003 r.	0,02	0,01	20%	20,00	1,5	0,3	70%	21,00	1	Wieś - MN
Uchwała nr XV/129/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 23 października 2003 r.	1,77	1,77	20%	3540,00	1,5	0,3	70%	3717,00	108	Wieś - MN
Uchwała nr XV/130/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 23 października 2003 r.	0,30	0,3	20%	600,00	1,5	0,3	70%	630,00	18	Wieś - MN
Uchwała nr XXII/184/04 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 marca 2004 r.	1,98	1,98	30%	5940,00	1,5	0,5	70%	6237,00	181	Miasto - MN
Uchwała nr XXIII/201/04 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 15 kwietnia 2004 r.	4,44	3,96	30%	11880,00	1,5	0,5	70%	12474,00	362	Miasto - MN
Uchwała nr XLII/344/05 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 22 czerwca 2005 r.	0,18	0,18	30%	540,00	1,5	0,5	70%	567,00	16	Miasto - MN
Uchwała nr XLII/345/05 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 22 czerwca 2005 r.	0,04	0,04	30%	120,00	1,5	0,5	70%	126,00	4	Miasto - MN
Uchwała nr LI/402/05 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 15 grudnia 2005 r.	3,05	3,05	20%	6100,00	1,5	0,3	70%	6405,00	186	Wieś - MN
Uchwała nr LI/403/05 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 15 grudnia 2005 r.	3,51	1,76	20%	3520,00	1,5	0,3	70%	3696,00	107	Wieś - MN



Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa liczba mieszkańców	lokalizacja - przeważające przeznaczenie
Uchwała nr LXV/484/06 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 września 2006 r.	0,98	0,98	20%	1960,00	1,5	0,3	70%	2058,00	60	Wieś - MN
Uchwała nr LXVI/491/06 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 49 października 2006 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Miasto
Uchwała nr LXVI/493/06 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 19 października 2006 r.	2,86	2,86	20%	5720,00	1,5	0,3	70%	6006,00	174	Wieś - MN
Uchwała nr XX/91/07 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 września 2007 r.	0,57	0,57	20%	1140,00	1,5	0,3	70%	1197,00	35	Wieś - MN
Uchwała nr XXIV/146/08 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 31 stycznia 2008 r.	0,36	0,36	30%	1080,00	1,5	0,5	70%	1134,00	33	Miasto - MN
Uchwała nr XXV/151/08 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 lutego 2008 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XXV/151/08 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 lutego 2008 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr LXIV/440/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 września 2010 r.	1,43	1,43	35%	5005,00	2,0	0,7	70%	7007,00	203	Miasto - MW
Uchwała nr LXIV/441/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 września 2010 r.	0,33	0,33	10%	330,00	1,5	0,2	70%	346,50	10	Wieś - RM
Uchwała nr XXII/161/12 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 stycznia 2012 r.	1,19	0,87	30%	2610,00	2,0	0,6	70%	3654,00	106	Miasto - MN i MW
Uchwała nr XXIII/165/12 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 8 lutego 2012 r.	7,91	7,91	20%	15820,00	1,5	0,3	70%	16611,00	481	Wieś - MN
Uchwała nr XXV/173/12 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 marca 2012 r.	24,91	24,91	20%	49820,00	1,5	0,3	70%	52311,00	1516	Wieś - MN
Uchwała nr XXIX/197/12 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 czerwca 2012 r.	7,12	7,12	30%	21360,00	1,5	0,5	70%	22428,00	650	Miasto - MN
Uchwała nr XXXI/220/12 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 września 2012 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XXXIII/228/12 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 października 2012 r.	35,18	35,18	20%	70360,00	1,5	0,3	70%	73878,00	2141	Wieś - MN

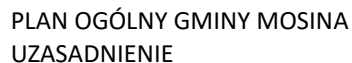


PLAN OGÓLNY GMINY MOSINA UZASADNIENIE

Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa liczba mieszkańców	lokalizacja - przeważające przeznaczenie
Uchwała nr XXXIX/267/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 stycznia 2013 r.	8,92	8,92	20%	17840,00	1,5	0,3	70%	18732,00	543	Wieś - MN
Uchwała nr XLV/297/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 maja 2013 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Miasto
Uchwała nr XLVII/306/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 czerwca 2013 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XLVII/307/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 czerwca 2013 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Miasto
Uchwała nr XLVIII/321/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 września 2013 r.	1,71	1,72	10%	1720,00	1,5	0,2	70%	1806,00	52	Wieś - RM
Uchwała nr L/341/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 października 2013 r.	13,24	12,41	10%	12410,00	1,5	0,2	70%	13030,50	378	Wieś - MN i RM
Uchwała nr LII/355/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 listopada 2013 r.	3,36	3,36	20%	6720,00	1,5	0,3	70%	7056,00	205	Wieś - MN
Uchwała nr LVIII/401/14 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 marca 2014 r.	2,28	1,96	20%	3920,00	1,5	0,3	70%	4116,00	119	Wieś - MN
Uchwała nr LXIV/452/14 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 czerwca 2014 r.	38,50	36,47	10%	36470,00	1,5	0,2	70%	38293,50	1110	Wieś - MN i RM
Uchwała nr XXX/237/16 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 kwietnia 2016 r.	0,36	0,36	30%	1080,00	1,5	0,5	70%	1134,00	33	Miasto - MN
Uchwała nr XXXV/298/16 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 czerwca 2016 r.	1,26	0,85	30%	2550,00	1,5	0,5	70%	2677,50	78	Miasto - MN
Uchwała nr XXXVII/331/16 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 września 2016 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XLV/480/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 lutego 2017 r.	0,71	0,61	30%	1830,00	1,5	0,5	70%	1921,50	56	Miasto - MN
Uchwała nr XLVII/529/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 marca 2017 r.	0,36	0,32	30%	960,00	1,5	0,5	70%	1008,00	29	Miasto - MN
Uchwała nr LVII/646/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 października 2017 r.	0,14	0,14	10%	140,00	1,5	0,2	70%	147,00	4	Wieś - RM
Uchwała nr LXV/757/18 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 marca 2018 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Miasto



Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa liczba mieszkańców	lokalizacja - przeważające przeznaczenie
Uchwała nr LXIX/794/18 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 maja 2018 r.	5,16	4,79	35%	16765,00	1,5	0,5	70%	17603,25	510	Wieś (w granicy z miastem) - MN i MW
Uchwała nr XIX/128/19 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 listopada 2019 r.	23,76	22,03	20%	44060,00	1,5	0,3	70%	46263,00	1341	Wieś - MN
Uchwała nr XXVII/188/20 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 kwietnia 2020 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Miasto/Wieś
Uchwała nr XXXIV/263/20 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 24 września 2020 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XLIX/420/21 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 14 sierpnia 2021 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr LIII/440/21 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 6 października 2021 r.	30,44	25,68	20%	51360,00	1,5	0,3	70%	53928,00	1563	Wieś - MN
Uchwała nr LXVIII/570/22 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 23 czerwca 2022 r.	2,40	2,4	30%	7200,00	1,5	0,5	70%	7560,00	219	Miasto - MN i RM
Uchwała nr LXXIII/606/22 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 września 2022 r.	11,17	8,64	20%	17280,00	1,5	0,3	70%	18144,00	526	Wieś - MN
Uchwała nr LXXXV/711/23 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 kwietnia 2023 r.	7,40	6,87	30%	20610,00	1,5	0,5	70%	21640,50	627	Miasto - MN
Uchwała nr XCI/775/23 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 września 2023 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Miasto
Uchwała nr XCIII/788/23 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 października 2023 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr XCIII/789/23 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 października 2023 r.	0,01	0,01	30%	30,00	1,5	0,5	70%	31,50	1	Miasto MN
Uchwała nr XCIX/840/24 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 stycznia 2024 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała nr C/853/24 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 lutego 2024 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś

[illegible]



Plan miejscowy (uchwały o przystąpieniu)	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa liczba mieszkańców	lokalizacja - przeważające przeznaczenie
Uchwała wywołująca nr XX/132/15 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 października 2015 r. MN i MN/U	12,74	9,44	20%	18880,00	1,5	0,3	70%	19824,00	575	Wieś - MN
Uchwała wywołująca nr XX/132/15 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 października 2015 r. RM	9,54	9,54	20%	19080,00	1,5	0,3	70%	20034,00	581	Wieś - MN
Uchwała wywołująca nr XX/135/15 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 października 2015 r.	0,00	0	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała wywołująca nr LXXXV/710/23 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 kwietnia 2023 r.	3,88	3,88	30%	11640,00	1,5	0,5	70%	12222,00	354	Miasto - MN
Uchwała wywołująca nr LXXXVI/725/23 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 maja 2023 r. MN i MN/U	13,30	12,57	30%	37710,00	1,5	0,5	70%	39595,50	1148	Miasto - MN
Uchwała wywołująca nr LXXXVI/725/23 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 maja 2023 r. MW/U	3,18	1,69	35%	5915,00	3,0	1,1	70%	12421,50	360	Miasto - MW
Uchwała wywołująca nr LXXXIX/741/23 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 czerwca 2023 r.	0,00	0,00	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała wywołująca nr LXXXIX/742/23 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 czerwca 2023 r.	0,00	0,00	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Wieś
Uchwała wywołująca nr CIII/878/24 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 kwietnia 2024 r.	0,00	0,00	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Miasto
Uchwała wywołująca nr IX/60/24 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 czerwca 2024 r.	0,00	0,00	0%	0,00	0,0	0,0	0%	0,00	0	Miasto
									3017	

Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach miejscowych (i tych w opracowaniu) wynosi **19720 + 3017 = 22737 osób**.

W drugiej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach wyznaczonego obszaru uzupełniania zabudowy (OUZ), w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami towarzyszącymi.



PLAN OGÓLNY GMINY MOSINA
UZASADNIENIE

Powierzchnia niezabudowana w ramach OUZ-e jest wartością brutto terenu niezabudowanego. Oznacza to, że w ramach tej powierzchni w przyszłości mogą być realizowane na tym terenie różne przeznaczenia w tym mieszkaniowe np. tereny usługowe, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji itd. W związku z powyższym do obliczeń założono, iż tylko 70% tej powierzchni będzie de facto przeznaczone pod funkcje mieszkaniową (działki budowlane).

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca dla najbardziej aktualnych na dzień sporządzenia danych dla 2024 r., tj. 34,5 m².

Poniższa tabela szczegółowo obrazuje wszystkie obliczenia.

Powierzchnia terenów niezabudowanych (luki w istniejącej zabudowie, w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy)	Powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych h przeznaczonych pod zabudowę MN (70%) [ha]	szacunkow y procent powierzchn i zabudowy	szacunkowa powierzchni a zabudowy [m2]	szacunkow a ilość kondygnacji	szacunkowa intensywnoś ć zabudowy	procent powierzchn i użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchn i zabudowy	szacunkow a chłonność terenu wyrażona w powierzchn i użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa liczba mieszkańców
luki w istniejącej zabudowie w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy	172,18	120,526	20%	241052,00	1,5	0,3	70%	253104,60	7336

Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi **7336 osób**.

Reasumując łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy wynosi 22 737 osób plus 7336 osób tj. **30 074 osób**. Stanowi to **183% zapotrzebowania na nową zabudowę**.



8. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Mosina w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 16 464 osób**. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, *w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie*. 70% zapotrzebowania tj. **ZAP * 70% = 11 525 osób**, a 130% zapotrzebowania, tj. **ZAP * 130% = 21 403 osób**.

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Mosina wynosi **między 11 525 osób do 21 403 osób**.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:

- w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi **22 737 osób**;
- w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) – **7 336 osób**.

Reasumując łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy wynosi 22 737 osób plus 7 336 osób tj. 30 074 osób. Stanowi to 183% zapotrzebowania na nową zabudowę.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, *w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy*. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, nie ma możliwości wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, innych miejsca niż tam, gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje lub luki w zabudowie w obszarach uzupełnienia zabudowy.

III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Obszar gminy Mosina w swych granicach administracyjnych, z wyjątkiem terenów należących do Resortu Obrony Narodowej, pokryty został strefami planistycznymi. Rozmieszczenie stref planistycznych wynika przede wszystkim z rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem. Analizie poddane zostały istniejące opracowania planistyczne, istniejące zagospodarowanie (inwentaryzacja terenu), sporządzone i uchwalone plany miejscowe, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, warunkach zabudowy, ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski złożone przez zainteresowanych i instytucje. Ustalono zostały m.in: potencjał demograficzny i gospodarczy gminy, sytuacja na rynku pracy, stan środowiska przyrodniczego i kulturowego, jakość krajobrazu, wyposażenie w infrastrukturę techniczną i transportową. Zebrane informacje stanowiły bazę do określenia stref planistycznych. Ich rozmieszczenie uwzględnia możliwości i predyspozycje, a także ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

W planie ogólnym wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,



- 4) SU – strefy usługowe,
- 5) SP – strefy gospodarcze,
- 6) SR – strefy produkcji rolniczej,
- 7) SI – strefy infrastrukturalne,
- 8) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- 9) SG – strefy górnictwa,
- 10) SC – strefy cmentarzy,
- 11) SO – strefy otwarte,
- 12) SK – strefy komunikacji.

Przesłanką do wyznaczenia ww. stref planistycznych było istniejące zagospodarowanie gminy, w tym lokalne uwarunkowania oraz dotychczasowa polityka przestrzenna gminy. Znaczna część obszarów zurbanizowanych położonych na terenie gminy, pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne w dużej mierze odzwierciedlają przeznaczenie terenów ustalone w planach miejscowych. Wyznaczając nowoprojektowane tereny przeznaczone pod zabudowę, dla których nie obowiązują plany miejscowego, kierowano się w szczególności zasadą sąsiedztwa oraz lokalnymi możliwościami i uwarunkowaniami.

Wizualizacja stref planistycznych została przedstawiona na załączniku nr 1 do niniejszego uzasadnienia. W załączniku nr 2 natomiast dodatkowo wskazano istniejące uwarunkowania, stanowiące nieodłączną część uzasadnienia, a także ewentualne projektowane elementy infrastrukturalne i komunikacyjne mogące mieć wpływ na dalsze zagospodarowanie gminy.

Szczegółowe informacje tj. strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne dotyczące możliwości zagospodarowania poszczególnych stref uwidocznione zostały w załącznikach nr 3 i 4 do uzasadnienia.

2. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

W planie ogólnym gminy Mosiny odstąpiono od określenia gminnych standardów infrastruktury społecznej.

3. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729), w planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ). Znaczna część terenów zurbanizowanych na terenie gminy Mosina pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, niemniej poza ich granicami wydawanych jest wiele decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Mosina jest zatem zasadne, gdyż zapewnia ciągłość w wydawaniu decyzji administracyjnych – decyzji o warunkach zabudowy, do czasu uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z §1 ust. 5 ww. rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,



Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 dla całej gminy Mosina wynosi $P_b = 2175,28$ ha, natomiast powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1. wynosi $P_u = 1317,59$ ha. Wobec powyższego:

$$P_p = 25 \% * (2175,28 \text{ ha} - 1317,59 \text{ ha})$$

$$P_p = 25\% * 857,69 \text{ ha}$$

$$P_p = 214,42 \text{ ha}$$

Wyznaczony w planie ogólnym obszar uzupełnienia zabudowy zawiera dopuszczalne poszerzenia, o których mowa powyżej. Wyznaczając obszar uzupełnienia zabudowy, kierowano się następującymi zasadami:

1. nie wprowadzono obszarów uzupełnienia zabudowy na terenach, na których obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem terenów, dla których planuje się zmienić przeznaczenie na mieszkaniowe,
2. nie wprowadzono obszarów uzupełnienia zabudowy na terenach, na których występuje obszar zagrożenia powodzią, a tereny te nie są zagospodarowane,
3. poszerzenia OUZ wprowadzono na obszarach, gdzie w sąsiedztwie zabudowa jest już realizowana oraz gdzie występuje istniejąca infrastruktura umożliwiająca dalszy rozwój danego obszaru,
4. granice OUZ zostały poszerzone w taki sposób, aby objęta nim była w miarę możliwości cała działka budowlana; wyjątek mogą stanowić działki na terenach rolniczych, gdzie OUZ wyznaczony został na części działki.

Poszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie przekracza dopuszczalnych wartości tj. mniejsze niż 214,42ha.

4. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (OSZ)

W planie ogólnym wyznaczono Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS). Stanowi on istotny element racjonalnego kształtowania struktury miasta, a jego wyznaczenie jest w pełni uzasadnione zarówno z perspektywy urbanistycznej, jak i społeczno-gospodarczej. Obszar ten, z uwagi na swoją centralną lokalizację, pełni kluczową rolę w organizacji życia miejskiego – skupia funkcje administracyjne, usługowe, handlowe, kulturalne i mieszkaniowe. Jego formalne określenie umożliwia harmonijny rozwój zabudowy wielofunkcyjnej, wspiera intensyfikację użytkowania przestrzeni oraz sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejącej infrastruktury. Dodatkowo, pozwala na świadome prowadzenie procesów rewitalizacyjnych oraz ochronę wartości kulturowych i architektonicznych.