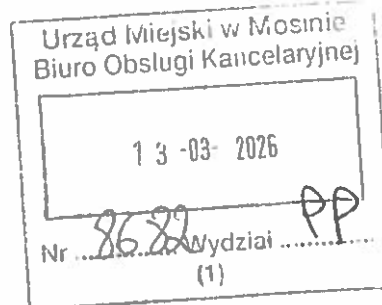


Puszczykowo 13 marca 2026 roku



**Urząd Miejski w Mosinie**  
Plac 20 Października 1  
62-050 Mosina



**Wniosek o zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu oznaczonego 2U poprzednio działka 228/5 obecnie 228/10, Uchwała nr XXIII/165/12 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 8 lutego 2012 roku.**

Szanowni Państwo,

W związku z wydaną decyzją ZRID dotyczącą realizacji inwestycji polegającej na budowie mostu na rzece Warta, łączącego miasto Luboń z miejscowością Czapury, wnoszę o zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu oznaczonego 2U poprzednio działka 228/5 obecnie 228/10, Uchwała nr XXIII/165/12 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 8 lutego 2012 roku w sposób następujący:

**Propozycje zmiany treści poszczególnych paragrafów ww. Uchwały w odniesieniu do działki 228/10 (poprzednio 228/5):**

**§3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U i 2U;

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

- 4) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o wysokości nie większej niż 3 m od poziomu terenu i łącznej maksymalnej powierzchni na jednej działce 6 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 45 m<sup>2</sup> na jednej działce, na terenach U i U/ZP oraz 2 m<sup>2</sup> na pozostałych terenach.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz terenów 1U oraz 2U;

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

1) rodzaj zabudowy: budynki usługowe z częścią magazynową, administracyjno-biurowe, gastronomiczne, dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych i budynki handlowe o powierzchni sprzedażowej do 1500 m<sup>2</sup>;

2) dopuszczenie lokalizacji przedszkola;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;

4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 15 % powierzchni działki;

5) dachy dowolne, przy dachach skośnych nachylenie połaci dachowych do 45°;

6) zastosowanie, dla dachów skośnych, dachówki ceramicznej albo materiału dachówko podobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym;

7) wysokość budynków:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu;

8) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu i niebieskiego lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;

9) lokalizację miejsc postojowych na terenie nieruchomości dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;

10) dopuszczenie remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

3) na terenach U – 1000 m<sup>2</sup>;

**§11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,

2) nakaz zachowania, dla sieci elektroenergetycznych, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości od osi linii w obie strony:

a) dla sieci 220 kV – 10,0 m,

b) dla sieci 110 kV – 10,0 m,

c) dla sieci 15 kV – 7,5 m;

3) nakaz zachowania, dla magistrali wodociągowej, wolnej od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej strefy ochronnej o szerokości 4,0 od skraju przewodu w obie strony;

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

f) obsługę komunikacyjną terenów:

- 2U, z drogi publicznej KD-G w obu kierunkach

Zwracam także uwagę, że na całej długości drogi powiatowej przylegającej do działki nr 228/10 brak jest wydzielonego pasa drogowego, co może skutkować koniecznością dalszego przejęcia części nieruchomości w przyszłości, co wg. Zarządu Dróg Powiatowych w Poznaniu nastąpi w najbliższym możliwym terminie.

### **Uzasadnienie:**

Na podstawie wskazanej w petitum pisma decyzji dokonano podziału nieruchomości, w wyniku którego z działki nr 228/5 wydzielono między innymi działkę nr 228/10 oraz działki 228/8 i 228/9. Część nieruchomości o powierzchni 2169 m<sup>2</sup> została przejęta pod realizację inwestycji drogowej – są to działki 228/8 i 229/9.

Zgodnie z ustaleniami planistycznymi wynikającymi z uchwały Rady Miejskiej w Mosinie działka nr 228/5 posiadała obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-D. Część nieruchomości objęta wywłaszczeniem była w całości przeznaczona na obsługę komunikacyjną oraz funkcjonalną całej nieruchomości. Na wywłaszczonej części działki 228/5 miała powstać inwestycja budynku usługowego dla sieci sklepów Żabka – umowa została podpisana w 2025 roku oraz apteka i sklep ogrodniczy.

Na nieruchomości znajduje się zrealizowana inwestycja w postaci budynku usługowo-magazynowego – hali przygotowania i konfekcjonowania owoców i warzyw, wyposażonej w dwa doki załadunkowo-rozładunkowe oraz parking dla pracowników i pojazdów obsługi. Inwestycja ta powstała na podstawie pozwolenia na budowę nr 545/22 wydanego przez Starostę Poznańskiego w dniu 11.02.2022 roku. Budynek uzyskał pozwolenie na użytkowanie w dniu 2.01.2026 roku. Czyli prace budowlane trwały w okresie modyfikacji projektu budowy ww. mostu.

W wyniku wprowadzonego podziału nieruchomości oraz przejęcia części terenu doszło do istotnego pogorszenia warunków użytkowania nieruchomości a przede wszystkim:

1. Nowopowstała działka 228/10 nie ma dostępu do drogi publicznej,
2. Nie ma możliwości zaprojektowania nowych budynków z powodu znacznego ograniczenia powierzchni działki.
3. Ograniczeniu uległ plac manewrowy zlokalizowany w strefie doków załadunkowo-rozładunkowych, który obecnie posiada długość około 20 m. Powierzchnia ta jest niewystarczająca do prawidłowego manewrowania pełnowymiarowych pojazdów ciężarowych obsługujących doki rozładunkowe, co w praktyce uniemożliwia wykonywanie manewrów cofania i podstawiania pojazdów do ramp w sposób zapewniający bezpieczną i zgodną z przeznaczeniem eksploatację obiektu.
4. W wyniku przejęcia części nieruchomości inwestycja została również pozbawiona:
  - a) 11 miejsc postojowych,
  - b) miejsca przeznaczonego na lokalizację i obsługę kontenerów na odpady, które było funkcjonalnie powiązane z placem manewrowym. (nadmieniam, że są to warunki wymagane

- do uzyskania pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie oraz konieczne dla kontroli ochrony środowiska i innych organów państwowych)
5. Dodatkowo należy wskazać, że na całej długości drogi powiatowej przylegającej do działki nr 228/10 brak jest wydzielonego pasa drogowego, co może skutkować koniecznością dalszego przejęcia części nieruchomości w przyszłości.
  6. Ponadto w wyniku realizacji inwestycji drogowej nastąpiło pogorszenie dostępności komunikacyjnej nieruchomości. Część terenu zapewniająca obsługę komunikacyjną oraz manewrową dla pojazdów obsługujących obiekt została przejęta pod inwestycję drogową, co w sposób bezpośredni uniemożliwia korzystania z istniejącej infrastruktury logistycznej.

Dodatkowo należy podkreślić, że tak duża ingerencja w działkę 228/5 spowodowała brak możliwości użytkowania pozostałej (największej) części nieruchomości. Z uwagi na powyższe zwracam się z prośbą o zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i jednocześnie deklaruję udział w realizacji tego zadania.

**Jednocześnie ustalam moim pełnomocnikiem we wszelkich sprawach p  
z umocowaniem wynikającym z pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego  
Repertorium A nr 478/2026**

**Podaję mój adres do doręczeń:**

Z poważaniem,

Załączniki:

Pełnomocnictwo formie aktu notarialnego Repertorium A nr 478/2026