

– projekt –

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

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu części wsi Sowinki i Baranowo, w zakolu rzeki Warty**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Sowinki i Baranowo, w zakolu rzeki Warty po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina, zatwierdzonego uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:2000;
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu oraz Załącznik nr 4.

§ 2. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczone symbolami: **1Z/WS, 2Z/WS**;
- 2) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL**;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad

kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi, w trakcie robót ziemnych lub w związku ze zmianą zagospodarowania terenu w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 56-27/183, AZP 56-27/184, wskazanych na rysunku planu.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczonych symbolami: **1Z/WS**, **2Z/WS** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji wiaty, rozumianej jako zadaszona budowla posadowiona na słupach, nie posiadająca przegród zewnętrznych, służąca gospodarce rybackiej, wyłącznie w strefie lokalizacji wiaty, wskazanej na rysunku planu na terenie **1Z/WS**;
- 2) powierzchnię zabudowy wiaty nie większą niż 35 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość wiaty nie większą niż 3 m;
- 4) geometrię dachu wiaty: dowolną.

**§ 7.** W zakresie zasad zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL** oraz terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **WS** ustala się gospodarowanie gruntami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania z użyciem materiałów, które nie zmniejszą naturalnej retencji.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji terenów objętych planem w granicach:

- 1) Rogalińskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) obszaru Natura 2000 – Rogalińska Dolina Warty, PLH300012;
- 3) obszaru Natura 2000 – Ostoja Rogalińska, PLB300017;
- 4) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 5) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawa-Berlin;

- 6) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ );
- 7) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ );
- 8) strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych Mosina-Krajkowo, na terenie ochrony pośredniej;
- 9) krajobrazu priorytetowego Dolina Warty Pызdry-Rogalinek.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z lokalizacji terenów objętych planem w granicach obszarów wskazanych w § 9 pkt 1-9.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej powiatowej, w tym poprzez istniejące drogi wewnętrzne.

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

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu części wsi Sowinki i Baranowo, w zakolu rzeki Warty**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr VIII/51/19 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Sowinki i Baranowo, w zakolu rzeki Warty. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 93 ha. Podjęcie uchwały nastąpiło dla potrzeb realizacji celów związanych z realizacją zadań własnych, o których mowa w art. 24 ust. 5 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2020 r. poz. 2243)<sup>1</sup> oraz art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100)<sup>2</sup> w związku z powzięciem informacji o zamiarze rozdysponowania przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Poznaniu działek o nr ewid. 193/1, 193/2, 193/3, obręb Sowinki oraz działek o nr ewid. 14 i 16, obręb Baranowo, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie należących do Gminy działek o nr ewid. 2/1 i 2/2, obręb Baranowo.

W celu realizacji celów wskazanych w uzasadnieniu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w pierwszym projekcie planu ustalono tereny usług sportu i rekreacji, na których dopuszczono m.in. możliwość realizacji boisk oraz urządzeń plenerowych, związanych z funkcją edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, ciągów pieszych i rowerowych, wiat rekreacyjnych, urządzeń wodnych. Takie dopuszczenia nie zostały pozytywnie uzgodnione przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu. W Postanowieniu z dnia 28 kwietnia 2022 r., znak: WPN-II.610.84.2022.PC Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu odniósł się szczegółowo do niezgodności ustaleń projektu planu względem zapisów w obowiązującym akcie prawnym dla Rogalińskiego Parku Krajobrazowego (uchwała nr LI/979/14 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 października 2014 r. w sprawie utworzenia Rogalińskiego Parku Krajobrazowego). W związku z powyższym, projekt planu dostosowano do zgodności z ww. aktem prawnym i w takim kształcie poddano dalszemu

---

<sup>1</sup> Dziennik ustaw aktualny na dzień podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Sowinki i Baranowo, w zakolu rzeki Warty

<sup>2</sup> Dziennik ustaw aktualny na dzień podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części wsi Sowinki i Baranowo, w zakolu rzeki Warty

procedowaniu.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina obszar objęty miejscowym planem zawiera w swych granicach:

- 1) tereny zabudowy usługowej w zieleni (D2\_UZ1);
- 2) tereny wód powierzchniowych;
- 3) tereny łączników ekologicznych;
- 4) tereny lasów.

Tereny objęte planem znajdują się w granicach obszaru objętego koncesją nr 32/96/p z 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik – Środa”, ważną do 19.07.2024 r.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, to jest:
  - a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Wyznaczenie poszczególnych terenów nastąpiło na podstawie przeprowadzonej analizy klasoużytków, występujących w obrębie opracowania. Tym samym tereny leśne wyznaczone zostały na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów jako „Ls”, tereny zieleni z wodami powierzchniowymi i śródlądowymi na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów jako „Ws”, „L”, „N”, „R”, „Ps”, „Ws”, teren wód powierzchniowych śródlądowych na działce oznaczonej jako „Wp”, a tereny dróg wewnętrznych na działkach oznaczonych jako „dr”. Zgodnie z uchwałą nr LI/979/14 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 października 2014 r. w sprawie utworzenia Rogalińskiego Parku Krajobrazowego na terenie Parku zakazuje się m.in. budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. W tym miejscu należy podkreślić, że wyznaczone drogi KDW nie są nowymi obiektami budowlanymi, a więc ich ustalenie w przedmiotowym planie jest zasadne,
  - b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji,
  - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących gospodarowanie gruntami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez wskazanie strefy ochronnej stanowisk archeologicznych zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków,
  - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez wskazanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
  - f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: zapewniono dostęp do terenu poprzez usankcjonowanie istniejących dróg wewnętrznych,

- g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenu,
  - h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń odpowiadających postulatam właścicieli terenów,
  - i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
  - j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez dopuszczenie możliwości realizacji infrastruktury ogólnodostępnej,
  - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę sieci uzbrojenia terenu na potrzeby obiektów wskazanych w ustaleniach planu,
  - l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,
  - m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,
  - n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): w trakcie procedowania projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenu;
- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy: projekt planu jest zgodny z wnioskami wpływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mosina, zawartymi w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej Uchwałą Nr IX/51/11 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 marca 2011 r.;

- 5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania: zapewniono dostęp do terenu poprzez usankcjonowanie istniejących dróg wewnętrznych;
- 6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych, stanowiącej opracowanie towarzyszące.

W planie nie określono zasad dotyczących scalania i podziału nieruchomości oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ nie zachodziła taka potrzeba.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.