

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Rogalin

Na podstawie 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.) i 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.) uchwała się, co następuje:

- § 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Rogalin zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, uchwalonego uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) załączniki nr 1- stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowane w skali 1:5000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Rogalin;
 - 2) załącznik nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mosinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
- § 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
 - 2) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40 % ogólnej powierzchni ogrodzenia.
- § 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
- 1) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R** i **2R**;
 - 2) teren lasu, oznaczony symbolem: **ZL**.
- § 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń, innych niż dopuszczone w pkt 2 lit. a,
 - b) tablic reklamowych,
 - c) urządzeń reklamowych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) ogrodzeń ażurowych:
 - nie będących prefabrykowanymi przeszłowymi ogrodzeniami betonowymi lub żelbetowymi,
 - towarzyszących obiektom infrastruktury technicznej,
 - służących prowadzeniu gospodarki leśnej,
- b) obiektów małej architektury do wysokości 5 m,
- c) tablic informacyjnych, z wyjątkiem tablic z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i melioracji;
- 2) ochronę walorów krajobrazowych poprzez utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się teren ochrony konserwatorskiej obejmujący fragmenty:

- 1) historycznego układu przestrzennego majątku ziemskiego Rogalin w miejscowości Rogalin, gm. Mosina, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1023/Wlkp/A z dnia 2 sierpnia 2017 r.,
- 2) pomnika historii „Rogalin – zespół pałacowo-parkowy z obszarem dawnego majątku ziemskiego” ustanowionego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 29 września 2020 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie uznania za pomnik historii „Rogalin zespół pałacowy z ogrodem i parkiem.”,

na którym należy uwzględnić przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

§ 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R** i **2R** ustala się:

- 1) zachowanie użytkowania rolniczego terenu;
- 2) zakaz zabudowy z wyjątkiem budowy, przebudowy oraz rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączy do sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) zakaz budowy nowej napowietrznej infrastruktury technicznej na terenie **2R**;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nieutwardzonych dróg do obsługi gruntów rolnych,
 - b) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 95% powierzchni terenu.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **ZL** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy z wyjątkiem budowy, przebudowy oraz rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączy do sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych, o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 99% powierzchni terenu.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych 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:

- 1) częściowo na terenie Rogalińskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) częściowo na terenie krajobrazu priorytetowego „ROGALIN”;
- 3) w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”;
- 4) w całości na terenie objętym koncesją nr 32/96/p z dnia 19 lipca 1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważną do dnia 19 lipca 2024 r., udzieloną przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na rzecz PGNIG S.A. w Warszawie (obecnie ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku).

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, reklam i ogrodzeń zachowują moc, do czasu podjęcia przez Radę Miejską w Mosinie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Rogalin

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 XLIX/421/21 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 12 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Rogalin.

Celem podjęcia niniejszej uchwały jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części wsi Rogalin. Teren przedmiotowej uchwały obejmuje tereny rolnicze, łąki oraz lasy. Obszar objęty planem nie dotyczy obszarów zurbanizowanych i przewidzianych do urbanizacji na terenie wsi Rogalin. Stąd też opracowywany plan miejscowy ma przede wszystkim za zadanie umożliwić:

- 1) ochronę i rozwój terenów rolniczych jako zwartego kompleksu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- 2) ochronę i funkcjonowanie terenów leśnych;
- 3) ochronę gruntów rolnych i leśnych przed nieplanowaną i rozproszoną zabudową.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mosina, przyjętym uchwałą Nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r., dla terenów na obszarze opracowania planu przewidziane są funkcje związane z terenami lasów oraz łączników ekologicznych i terenami rolniczymi.

Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 202 ha.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach w obrębie planu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez utrzymanie dotychczasowego, naturalnego sposobu użytkowania terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie ograniczenia możliwości lokalizacji niektórych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ograniczenie chaotycznej zabudowy oderwanej od zwartych jednostek osadniczych;
- 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając stan władania gruntami. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną.

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu

były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W planie nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął pod uwagę 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. Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego.

Plan nie wprowadza nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, w związku z tym zminimalizowano wzrost transportochłonności.

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