

MOSINA



**REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
I BUDOWNICTWA**

---

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBEJMUJĄCEGO OBRĘB EWIDENCYJNY DYMACZEWO STARE  
ORAZ CZĘŚCI OBRĘBÓW BORKOWICE, DYMACZEWO NOWE I KROSINKO,  
W GMINIE MOSINA**

Opracowanie:

Stanisław Chruściński

A large, stylized handwritten signature in black ink, corresponding to the name Stanisław Chruściński.

Mosina, kwiecień/maj 2023 r.

## Spis treści

1	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb ewidencyjny Dymaczewo Stare oraz części obrębów Borkowice, Dymaczewo Nowe i Krosinko, w gminie Mosina .....	5
1.1	Uwarunkowania prawne opracowania .....	5
1.2	Geneza i granice opracowania .....	5
1.3	Obecne uwarunkowania planistyczne .....	9
1.4	Historyczne uwarunkowania planistyczne .....	11
1.5	Struktura użytkowania terenu .....	13
1.6	Struktura własności .....	17
2	Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb ewidencyjny Dymaczewo Stare oraz części obrębów Borkowice, Dymaczewo Nowe i Krosinko, w gminie Mosina .....	20
2.1	Dymaczewo Stare (ryc. 10, 11, 12): .....	20
2.2	Dymaczewo Nowe (ryc. 10, 11, 13): .....	21
2.3	Bolestawiec (ryc. 10, 11, 13): .....	22
2.4	Krosinko (ryc. 10): .....	23
3	Podsumowanie .....	27

## **1 Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb ewidencyjny Dymaczewo Stare oraz części obrębów Borkowice, Dymaczewo Nowe i Krosinko, w gminie Mosina**

### **1.1 Uwarunkowania prawne opracowania**

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>1</sup>, (dalej: u.p.z.p.), przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Czynności poprzedzające przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego, tj. m.in. merytoryczna analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, a także czynności techniczne przygotowania materiałów geodezyjnych do opracowania planu i ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych, pozostają poza kontrolą legalności postępowania w sprawie uchwalenia planu, gdyż nie sporządza się dokumentacji z jej przeprowadzenia i nie przedstawia wojewodzie na podstawie art. 20 ust. 2, co wynika z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>2</sup>. W szczególności należy zwrócić uwagę, że ani kontroli, ani żadnym wymogom ustawowym nie podlega sporządzenie przez wójta, burmistrza (prezydenta miasta) analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

### **1.2 Geneza i granice opracowania**

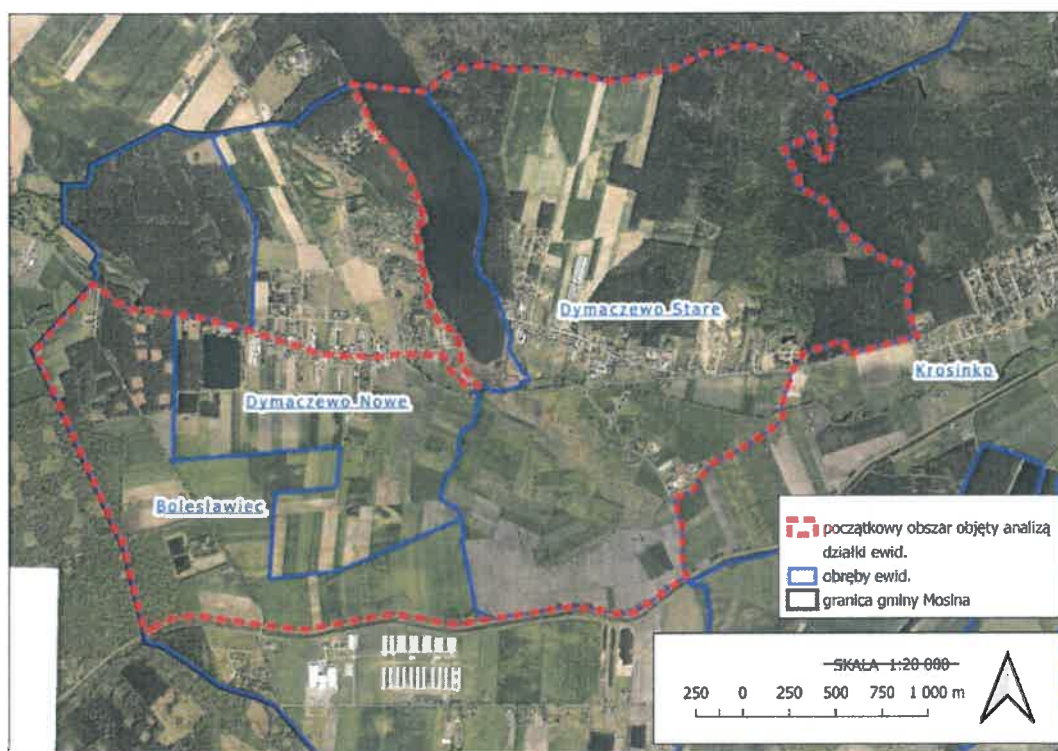
Do sporządzenia analizy przystąpiono z urzędu. Jako początkowy obszar objęty analizą, z którego niniejsza analiza ma wyłonić rekomendowaną granicę przystąpienia do opracowania planu, wyznaczono teren obejmujący cały obręb Dymaczewo Stare oraz części obrębów Bolestawiec, Dymaczewo Nowe i Krosinko o łącznej powierzchni ok. 870 ha, co stanowi ok. 5% powierzchni gminy Mosina. Na obszarze tym występują duże jednolite potacie terenów o charakterze rolniczym, lasy, łąki, pastwiska, nieużytki, drogi różnych klas - wojewódzkie, powiatowe i gminne, tereny zabudowane oraz jezioro Łódzko-Dymaczewskie (ryc. 1).

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2022 r., poz. 503

<sup>2</sup> Dz. U. nr 164, poz. 1587

Ryc. 1 Granica obszaru objętego analizą na początkowym etapie analizy na tle ortofotomapy



Źródło: opracowanie własne

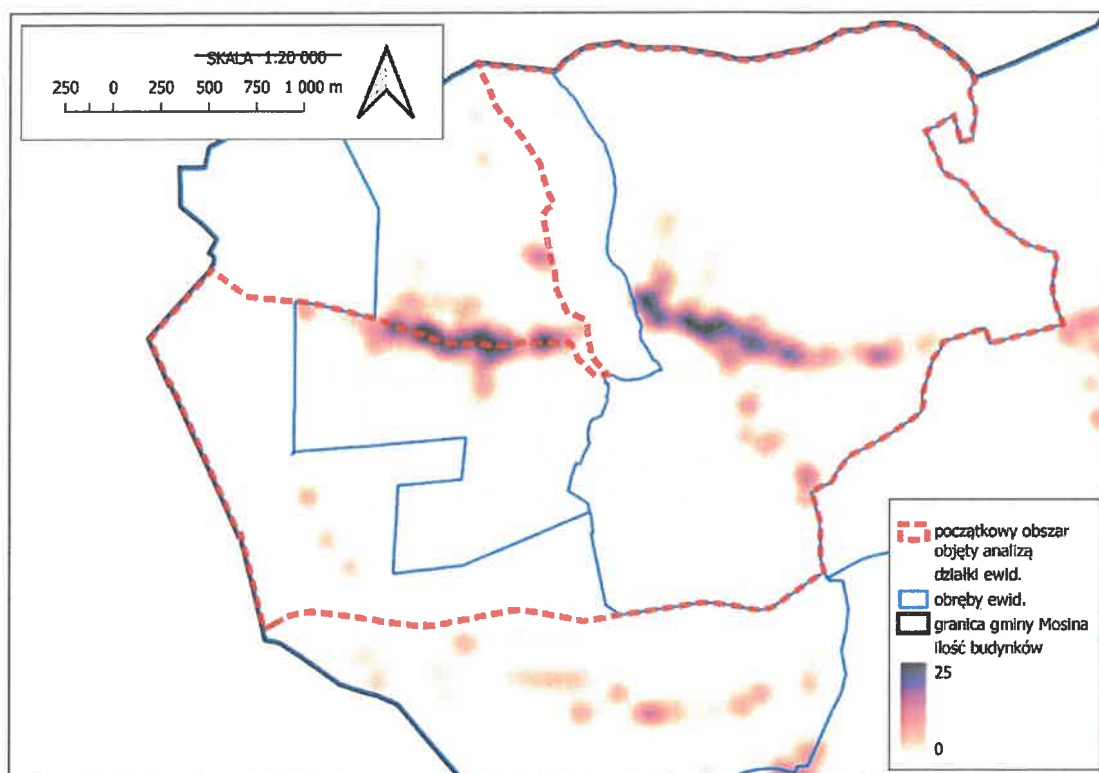
Tereny zabudowane występują w kilku grupach skupionych przy drogach oraz w ramach większych jednostek osadniczych - wsi Dymaczewo Nowe i Dymaczewo Stare. Dymaczewo Nowe jest ulicówką rozwiniętą wzdłuż drogi powiatowej - ul. Witosa - o przebiegu równoleżnikowym, natomiast Dymaczewo Stare pierwotnie kształtowało się jako wieś rzędowa w kierunku wschód-zachód, którą przyrost współczesnych zabudowań przekształcił w ulicówkę<sup>3</sup> (ryc. 2).

Na całym obszarze analizowanym pobudowano 654 budynki o łącznej powierzchni ok. 62 tys. m<sup>2</sup> (6,2 ha), co daje średnią powierzchnię budynku ok. 95 m<sup>2</sup> (min. 2 m<sup>2</sup>, max. 2624 m<sup>2</sup>). Budynki pobudowano na 250 działkach ewidencyjnych o łącznej powierzchni ok. 956 tys. m<sup>2</sup> (95,6 ha). Średnia powierzchnia zabudowanej działki wynosi ok. 3854 m<sup>2</sup>. Tym samym na obszarze analizowanym średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi ok. 6,5%.

W obszarze objętym analizą wydzielono 926 działek ewidencyjnych. Średnia powierzchnia działki wynosi ok. 9 500 m<sup>2</sup> (min. 2 m<sup>2</sup>, max. 565 921 m<sup>2</sup>).

<sup>3</sup> Chrust S., *Strategia rozwoju i odnowy obszarów wiejskich gminy Mosina*, Poznań 2020

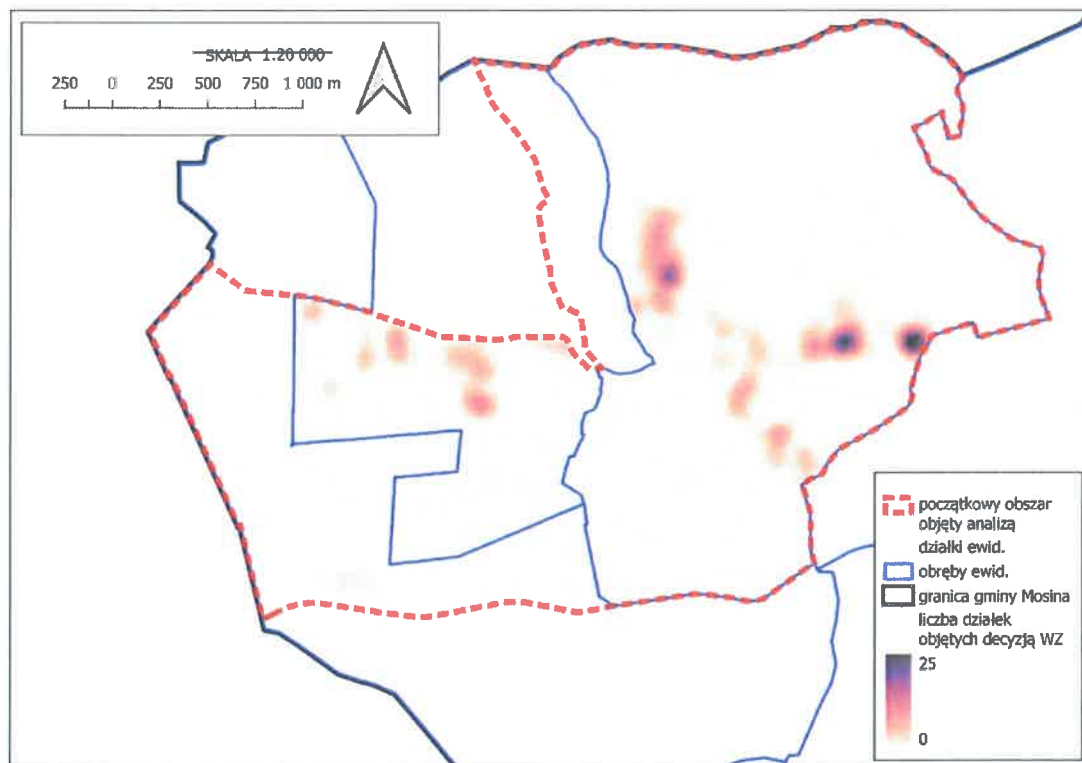
Ryc. 2 Lokalizacja (skupiska) budynków na obszarze analizowanym i w okolicach



Źródło: opracowanie własne

Z uwagi na fakt, iż tylko dla nieznacznej części terenu objętego opracowaniem ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie planu miejscowego otwarta jest możliwość wnioskowania o ustalenie tych warunków w formie decyzji Burmistrza Gminy Mosina (ryc. 3).

Ryc. 3 Lokalizacja działek objętych decyzjami o warunkach zabudowy oraz przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych



Źródło: opracowanie własne

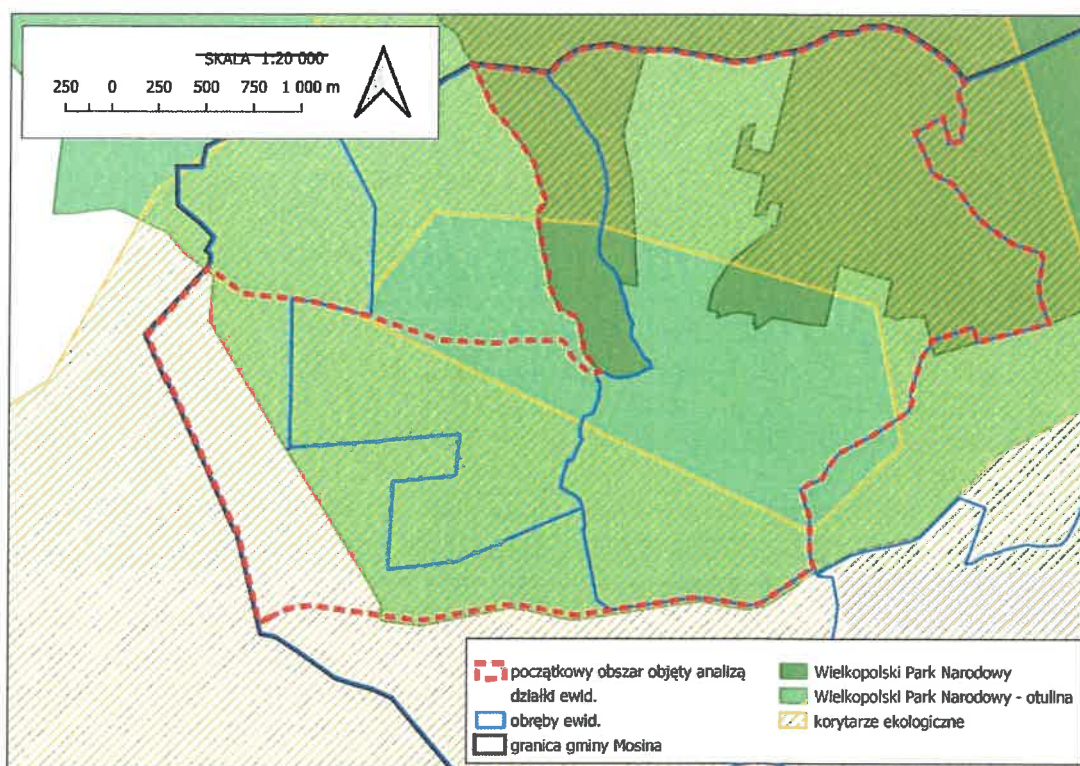
O dużej wartości przyrodniczej obszaru objętego niniejszą analizą świadczy fakt, iż znajduje się w całości w granicach otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego, a częściowo także w granicach samego Parku. W ramach procedowania postępowań ws. ustalenia warunków zabudowy Burmistrz Gminy Mosina otrzymuje sygnały (w formie postanowień Dyrektora WPN uzgadniających lub odmawiających uzgodnienia projektów decyzji) podkreślające znaczenie tego terenu: przez sąsiedztwo z parkiem narodowym obszar objęty analizą jest siedliskiem wielu gatunków zwierząt, a utrzymanie jego naturalnego charakteru pozwoli zachować korytarze migracyjne zwierząt, przyczyniając się tym samym do rozwoju różnorodności gatunkowej. Obszar objęty analizą należy zatem postrzegać jako strefę buforową szczególnie cenną z przyrodniczego punktu widzenia.

Obszar analizowany znajduje się w dużej części na terenie korytarza ekologicznego. Definicję korytarza ekologicznego zdefiniowano w polskim prawodawstwie jako obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów<sup>4</sup>. Jest to więc teren szczególnie istotny z przyrodniczego punktu widzenia, która jednak nie jest szczególnie chroniona, a jej występowanie nie wiąże się z ograniczeniami w inwestowaniu (ryc. 4).

<sup>4</sup> Art. 5 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.)



Ryc. 4 Lokalizacja działek obszaru analizowanego objętych decyzjami o warunkach zabudowy



Źródło: opracowanie własne

Korytarz ekologiczny łączy obszary Natura 2000 zachodzące na obszar analizowany od północy oraz wschodu. Obszary tego typu definiowane są jako obszary specjalnej ochrony ptaków, specjalne obszary ochrony siedlisk lub obszary mający znaczenie dla Wspólnoty, utworzone w celu ochrony populacji dziko występujących ptaków lub siedlisk przyrodniczych lub gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty<sup>5</sup>.

### 1.3 Obecne uwarunkowania planistyczne

Obecnie w granicach obszaru objętego analizą obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone następującymi aktami prawnymi (ryc. 5):

1. uchwałą nr XXXVIII/330/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 15 marca 2001 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy zagrodowej we wsi Bolesławiec, obejmującego część działki o nr ewid. 16” (Dz. Urz. Woj. Wielk. nr 34, poz. 546 z 9 kwietnia 2001 r.) o powierzchni ok. 1,5 ha w całości w granicach obszaru analizowanego;
2. uchwałą nr XLIX/417/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 listopada 2001 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Bolesławiec, obejmującego obszar części działki o nr ewid. 2” (Dz. Urz. Woj. Wielk. nr 152,

<sup>5</sup> Art. 5 pkt 2b ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.)

poz. 3227 z 7 grudnia 2001 r.) o powierzchni ok. 1 ha w całości w granicach obszaru analizowanego;

3. uchwałą nr XIII/98/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 17 lipca 2003 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym” (Dz. Urz. Woj. Wielk. nr 165, poz. 3080 z 22 października 2003 r.) o powierzchni ok. 66 ha, z czego ok. 1,5 ha w granicach obszaru analizowanego;
4. uchwałą nr LI/402/05 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 15 grudnia 2005 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr ewid. 28 i 30 w Dymaczewie Starym - Gmina Mosina” (Dz. Urz. Woj. Wielk. nr 17, poz. 461 z 1 lutego 2006 r.) o powierzchni ok. 6 ha w całości w granicach obszaru analizowanego.

Łączna powierzchnia planów miejscowych obowiązujących w granicach obszaru objętego analizą wynosi ok. 10 ha, co stanowi ok. 1% obszaru objętego niniejszą analizą.

W bezpośrednim sąsiedztwie - styczne do obszaru objętego analizą - obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone następującymi aktami prawnymi (ryc. 5):

1. uchwałą nr XXXIV/295/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 14 grudnia 2000 r. w sprawie uchwalenia „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina we wsi Dymaczewo Nowe, obejmującej część działek o nr ewid. 124 i 125” (Dz. Urz. Woj. Wielk. nr 92, poz. 1238 z 29 grudnia 2000 r.);
2. uchwałą nr VII/60/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Dymaczewie Nowym, obejmującego obszar działek o nr ewid. 127/1 i 127/2” (Dz. Urz. Woj. Wielk. nr 70, poz. 1348 z 6 maja 2003 r.);
3. uchwałą nr LXXIII/606/22 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 września 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części terenów miasta Mosina - Etap II (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 7914 z 15 listopada 2022 r.);

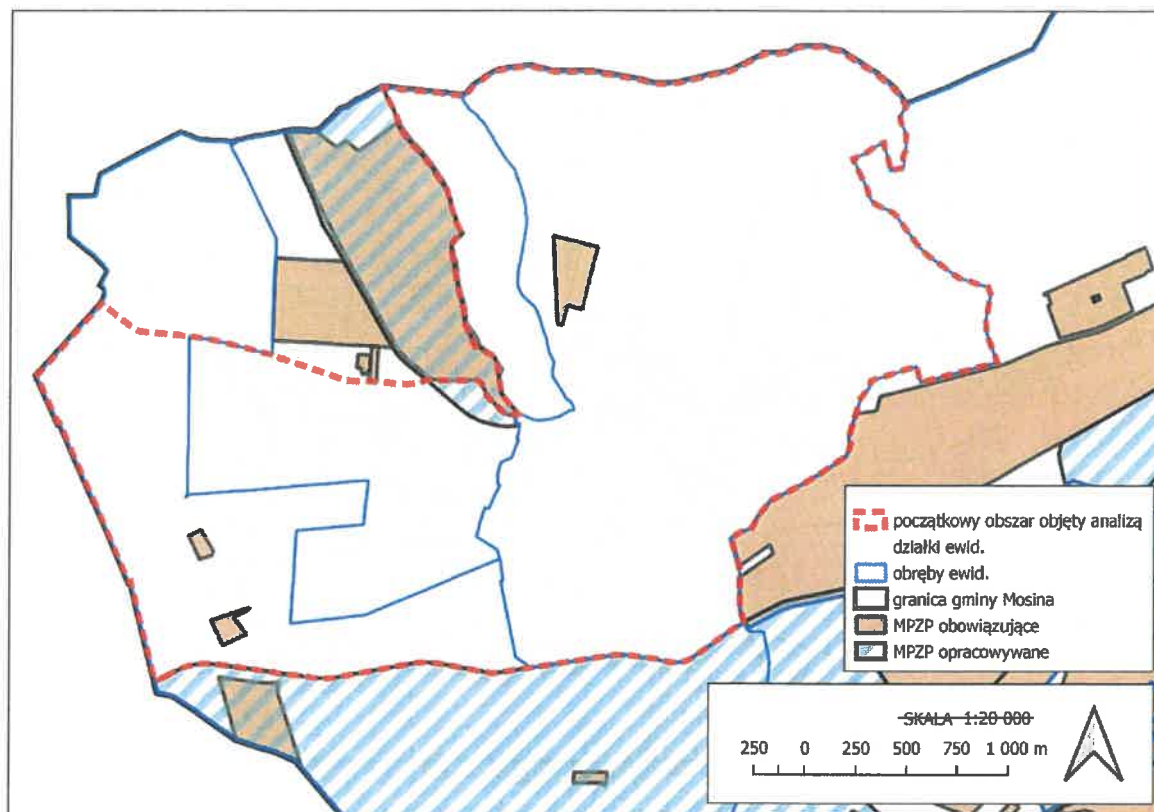
Od północy oraz od zachodu obszar objęty analizą przylega do granicy gminy. W granicach gminy Stęszew nie występują obowiązujące plany miejscowe styczne do obszaru objętego analizą.

W granicach obszaru objętego niniejszą analizą znajduje się teren o powierzchni ok. 4,5 ha, dla którego opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (ryc. 5). Fragment ten jest częścią większego obszaru zlokalizowanego w Dymaczewie Nowym objętego uchwałą nr L/354/09 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 października 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy jeziorze Dymaczewskim w Dymaczewie Nowym. Po stronie gminy Stęszew brak planów miejscowych w opracowaniu stycznych do granicy obszaru objętego analizą.

Stan zainwestowania na terenach, na których obowiązują już plany miejscowe, jest wysoki. Opracowanie nowego planu miejscowego dla tych terenów należy uznać za bezcelowe.



Ryc. 5 Zasięgi obowiązujących planów miejscowych oraz obszarów objętych przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego



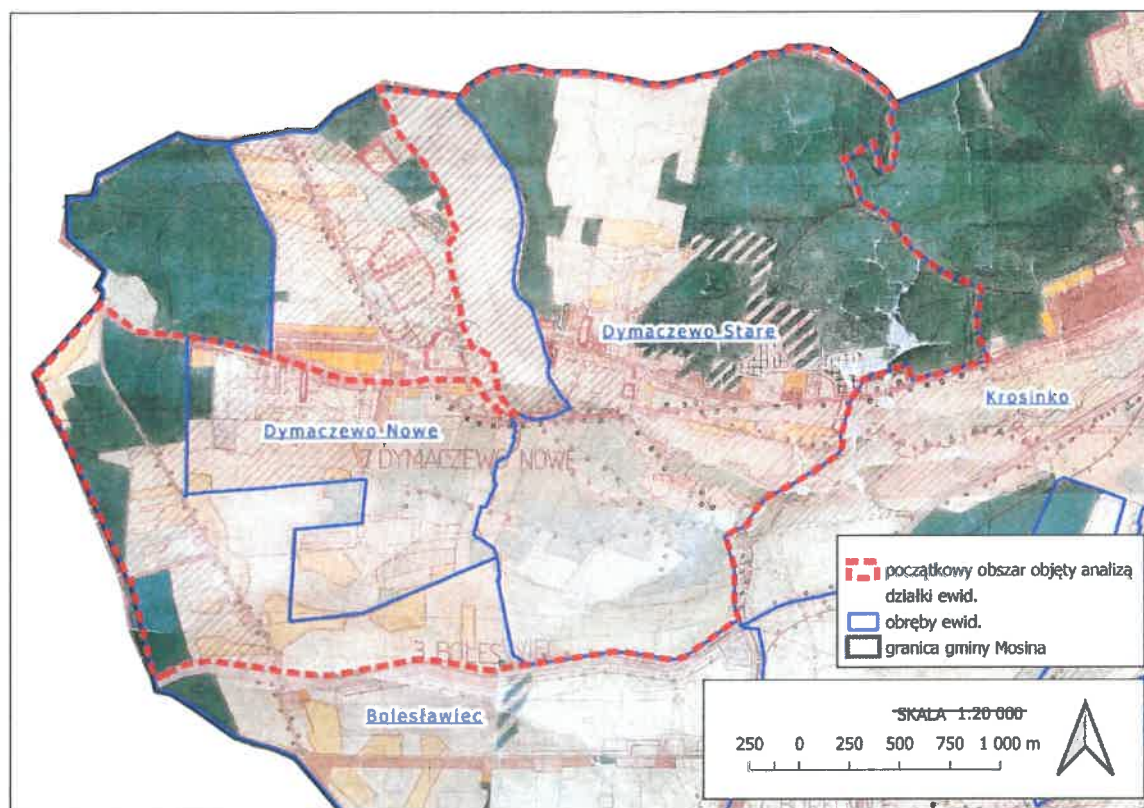
Źródło: opracowanie własne

#### 1.4 Historyczne uwarunkowania planistyczne

Na całym obszarze objętym analizą ostatnim (lub poprzednim - dla terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi) obowiązującym planem miejscowym był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą nr XXI/127/91 Rady Miasta i Gminy w Mosinie z dnia 30 grudnia 1991 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina (Dz. Urz. Woj. Poz. z 1992 r., nr 2, poz. 14), który stracił moc w związku z art. 87 ust. 3 u.p.z.p. (ryc. 6, ryc. 17 - legenda).

Struktura przeznaczeń terenów była wówczas różnorodna, jednak ze zdecydowaną przewagą gruntów niepodlegających zabudowie - rolniczych, leśnych, łąk, pastwisk itp. Lokalizowanie zabudowań możliwe było w ramach zwartych jednostek osadniczych (wsie Dymaczewo Stare i Nowe). Wyznaczono również niewielkie rozproszone obszary zabudowy wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych związane z występowaniem gospodarstw rolnych (zabudowy siedliskowej) przyległych do pól uprawnych.

Ryc. 6 Obszar objęty analizą na tle ogólnego planu miejscowego z 1991 r.



Źródło: opracowanie własne (legenda - ryc. 17)

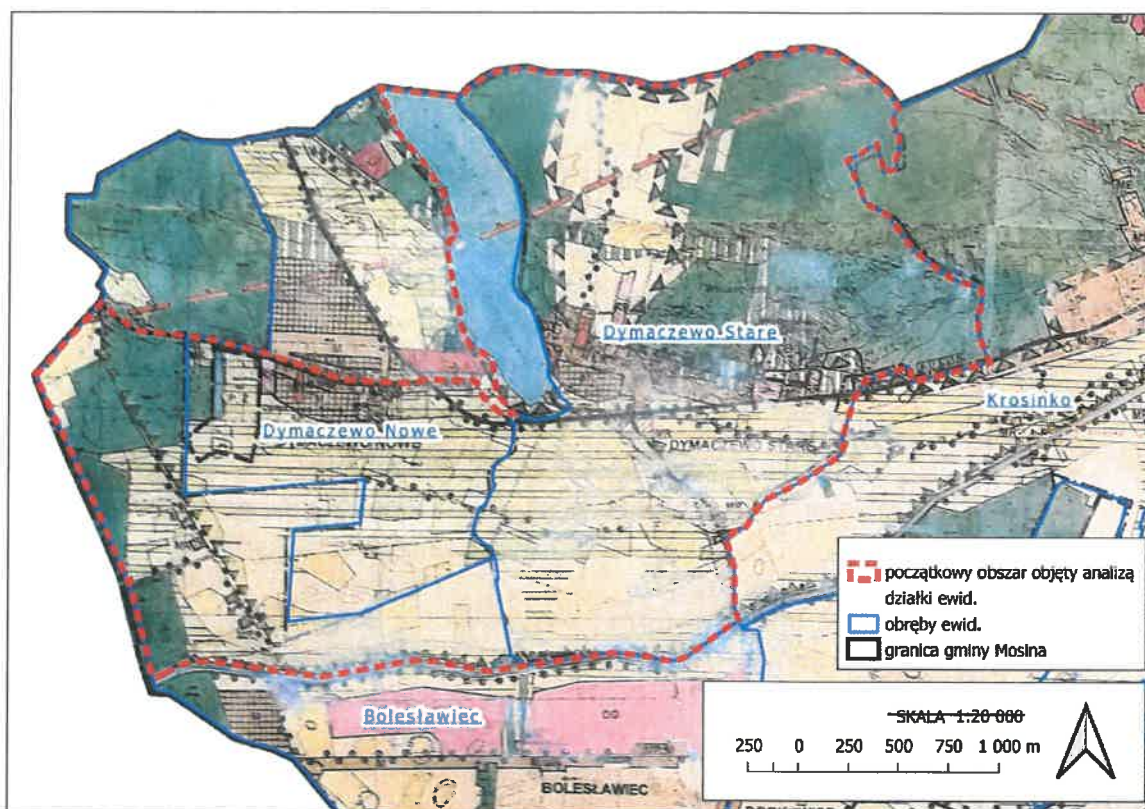
Drugim z historycznych dokumentów obowiązujących na obszarze objętym analizą było Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mosina przyjęte uchwałą nr XLVIII/365/98 Rady Miejskiej w Mosinie z 9 czerwca 1998 r., zmienianego uchwałami:

1. nr XXX/251/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z 27 lipca 2000 r.,
2. nr XXXI/262/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z 7 września 2000 r.,
3. nr XXXVIII/329/01 Rady Miejskiej w Mosinie z 15 marca 2001 r.,
4. nr XL/348/01 Rady Miejskiej w Mosinie z 10 kwietnia 2001 r.,

które straciło moc w związku z podjęciem przez Radę Miejską w Mosinie uchwały nr LVI/386/10 z 25 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone na analizowanym obszarze były zbieżne z ustaleniami obowiązującego wówczas ogólnego planu miejscowego (ryc. 7, ryc. 18 - legenda):

Ryc. 7 Obszar objęty analizą na studium z 1998 r.



Źródło: opracowanie własne (legenda - ryc. 18)

Analiza historycznych dokumentów planistycznych oraz porównanie z obecnym stanem terenu obrazuje 30 lat konsekwentnego formowania terenu objętego opracowaniem jako teren wykorzystywany na cele rolnicze przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa parku narodowego. W tym czasie tereny nie uległy znacznemu przekształceniu zachowując swój w większości rolniczy charakter. Zabudowa nieznacznie się rozwinęła, a tereny leśne zachowały swój kształt.

### 1.5 Struktura użytkowania terenu

W granicach terenu objętego opracowaniem występuje łącznie 17 rodzajów użytków gruntowych, o których mowa w § 9 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków<sup>6</sup>:

#### 1. grunty rolne:

##### 1) użytki rolne:

- a) grunty orne, oznaczone symbolem R,
- b) łąki trwałe, oznaczone symbolem Ł,
- c) pastwiska trwałe, oznaczone symbolem Ps,
- d) sady, oznaczone symbolem S,
- e) grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem Br,
- f) grunty pod stawami, oznaczone symbolem Wsr,

<sup>6</sup> Dz. U. z 2021 r., poz. 1390

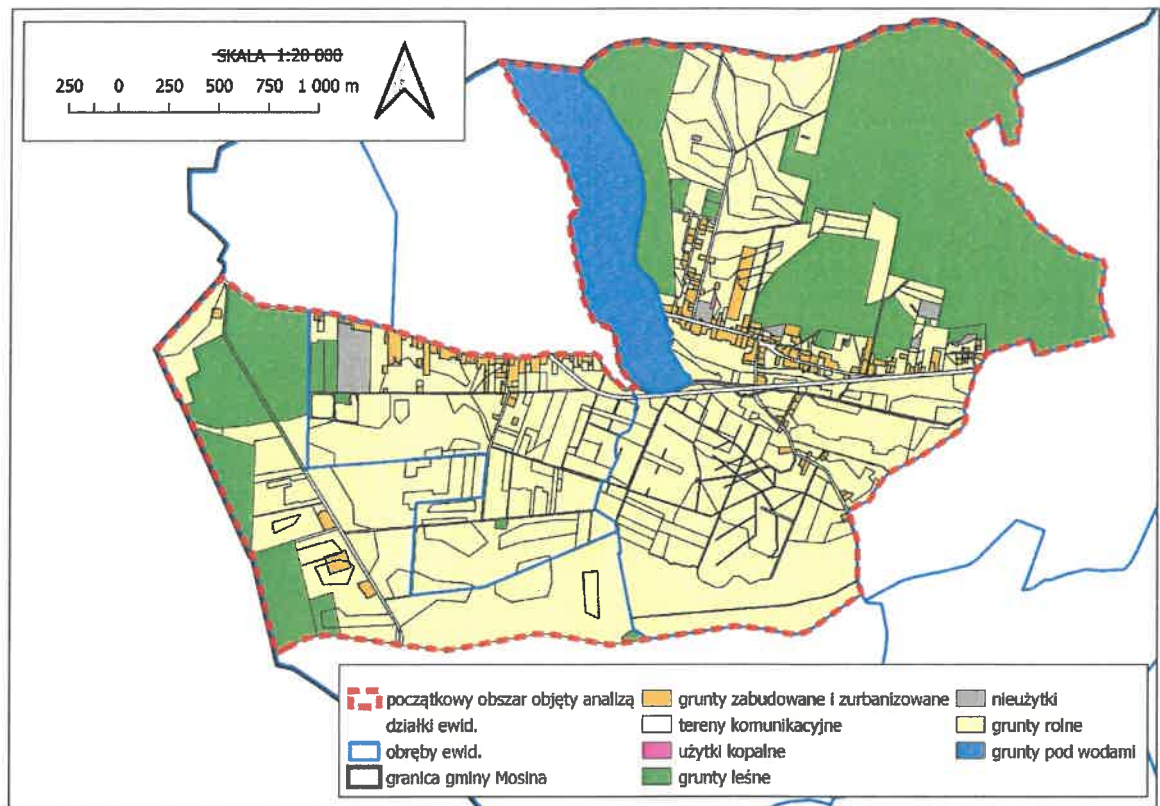


- g) grunty pod rowami, oznaczone symbolem W,
- 2) nieużytki, oznaczone symbolem N;
- 2. grunty leśne:
  - 1) lasy, oznaczone symbolem Ls,
  - 2) grunty zadrzewione i zakrzewione, oznaczone symbolem Lz,
  - 3) grunty pod rowami, oznaczone symbolem W (z uwagi na lokalizację użytków w sąsiedztwie terenów rolniczych na rycinach zaliczono użytek W do grupy gruntów ornych),
- 3. grunty zabudowane i zurbanizowane:
  - 1) tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolem B,
  - 2) tereny przemysłowe, oznaczone symbolem Ba,
  - 3) inne tereny zabudowane, oznaczone symbolem Bi,
  - 4) zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, oznaczone symbolem Bp,
  - 5) użytki kopalne, oznaczone symbolem K,
  - 6) tereny komunikacyjne - drogi, oznaczone symbolem dr,
- 4. grunty pod wodami - grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi, oznaczone symbolem Wp.

Tereny na północ od drogi wojewódzkiej 431 oraz jej przedłużenia w kierunku zachodnim - ul. Kasprowicza w Dymaczewie Nowym obejmują niemal całą różnorodność użytków gruntowych występujących na badanym obszarze. Pozostała część terenu - na południe - jest w tym zakresie jednorodna, obejmuje niemal wyłącznie grunty orne (ryc. , wyk. 1, tab. 1).

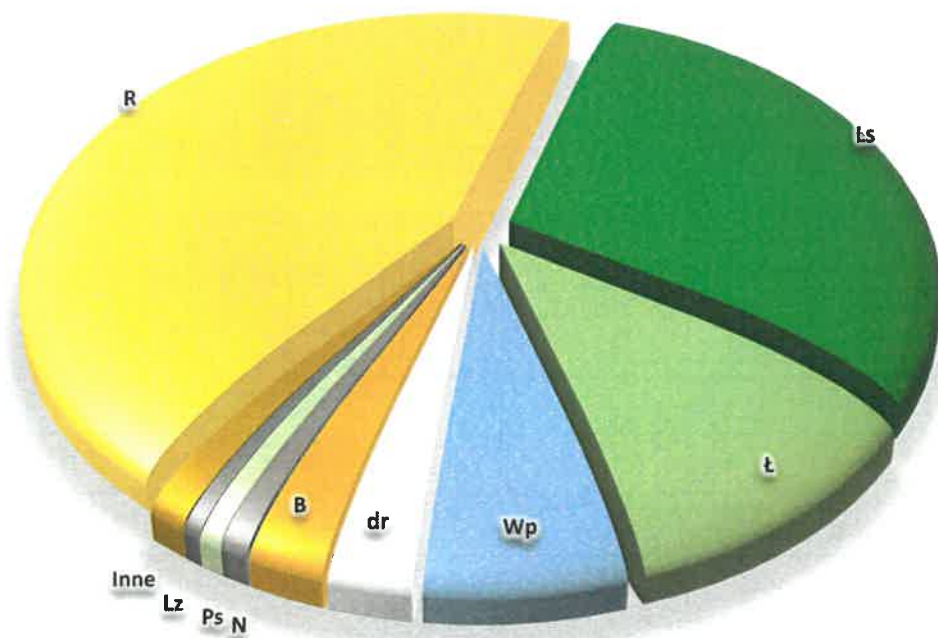
Około 91% powierzchni terenu analizowanego stanowią użytki niebudowlane - grunty orne, leśne, pod wodami i łąki. Użytkami, których udział przekracza 1% powierzchni terenu, są drogi i tereny mieszkaniowe (po ok. 3% każdy).

Ryc. 8 Lokalizacja użytków gruntowych na obszarze analizowanym



Źródło: opracowanie własne wg stanu na 5 kwietnia 2023 r.

Wyk. 1 Udział użytków gruntowych na obszarze analizowanym



Źródło: opracowanie własne wg stanu na 5 kwietnia 2023 r.



Tab. 1 Struktura użytków gruntowych na obszarze analizowanym w podziale na obręby geodezyjne

użytek	Dymaczewo Stare		Dymaczewo Nowe		Bolestawiec		Krosinko		Teren opracowania	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
R	183,1698	21,03%	92,3582	10,61%	104,1993	11,97%	0,0033	0,0004%	379,7306	43,61%
Ls	195,0979	22,40%	3,8078	0,44%	54,8258	6,30%	-	-	253,7315	29,14%
Ł	76,743	8,81%	17,9072	2,06%	4,8018	0,55%	-	-	99,4520	11,42%
Wp	1,3694	0,16%	56,7336	6,52%	-	-	-	-	58,1030	6,67%
dr	14,1437	1,62%	6,2501	0,72%	3,9231	0,45%	0,0373	0,004%	24,3542	2,80%
B	14,4542	1,66%	5,9751	0,69%	2,272	0,26%	-	-	22,7013	2,61%
N	2,8381	0,33%	5,4192	0,62%	-	-	-	-	8,2573	0,95%
Ps	2,4539	0,28%	1,4955	0,17%	2,8606	0,33%	-	-	6,8100	0,78%
Lz	4,5314	0,52%	0,9286	0,11%	-	-	-	-	5,4600	0,63%
Inne	6,1734	0,71%	5,2069	0,60%	0,8204	0,09%	-	-	12,2007	1,40%
W	2,5123	0,29%	0,4996	0,06%	0,5914	0,07%	-	-	3,6033	0,41%
Bp	2,0704	0,24%	0,7421	0,09%	-	-	-	-	2,8124	0,32%
Wsr	-	-	2,4019	0,28%	-	-	-	-	2,4019	0,28%
S	0,9364	0,11%	0,7109	0,08%	0,229	0,03%	-	-	1,8762	0,22%
Bi	0,3938	0,05%	0,8524	0,10%	-	-	-	-	1,2462	0,14%
K	0,1484	0,02%	-	-	-	-	-	-	0,1484	0,02%
Br	0,0994	0,01%	-	-	-	-	-	-	0,0994	0,01%
Ba	0,0127	0,00%	-	-	-	-	-	-	0,0127	0,001%
<b>SUMA</b>	<b>500,9748</b>	<b>57,53%</b>	<b>196,0822</b>	<b>22,52%</b>	<b>173,703</b>	<b>19,95%</b>	<b>0,0406</b>	<b>0,005%</b>	<b>870,8006</b>	<b>100,00%</b>

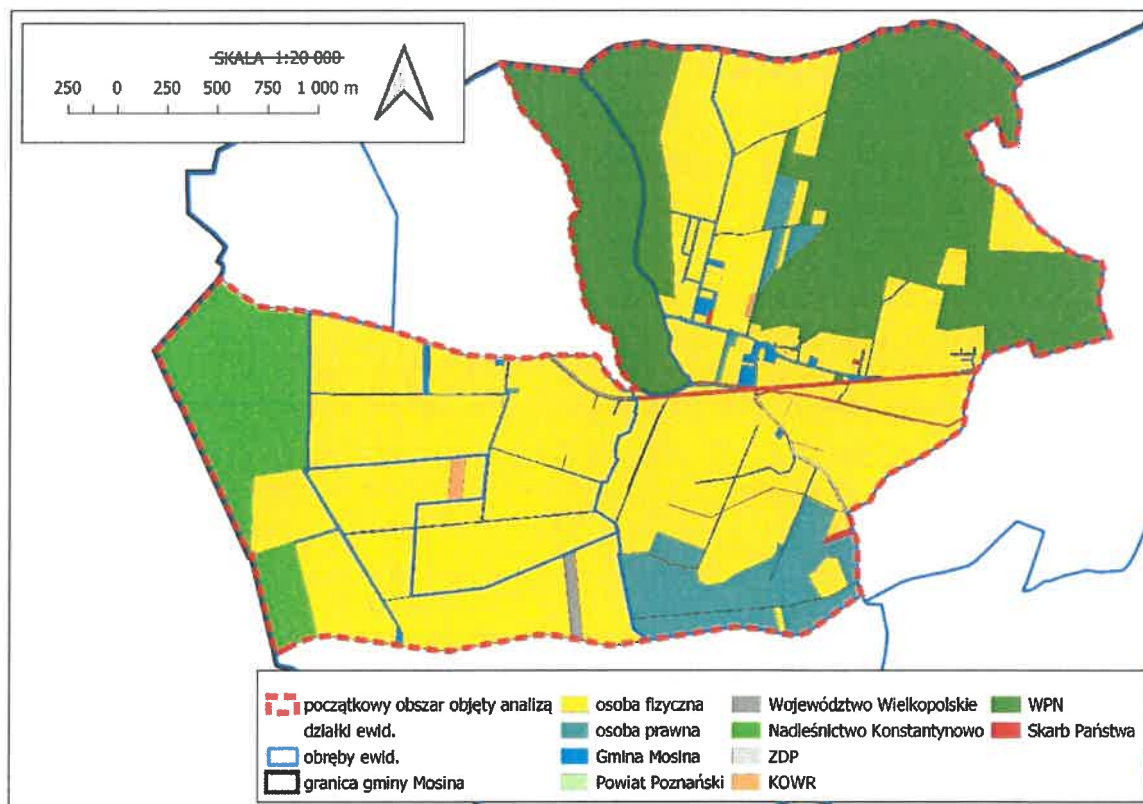
Źródło: opracowanie własne wg stanu na 5 kwietnia 2023 r.

Na obszarze analizowanym grunty niebudowlane zajmują ok. 95% powierzchni. Grunty budowlane skupiają się w zwartych jednostkach osadniczych - w miejscowościach Dymaczewo Stare i Dymaczewo Nowe - grupują się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych - dróg wojewódzkich i powiatowych - oraz zajmują nowe tereny wzdłuż ulic odchodzących od głównych ciągów komunikacyjnych.

## 1.6 Struktura własności

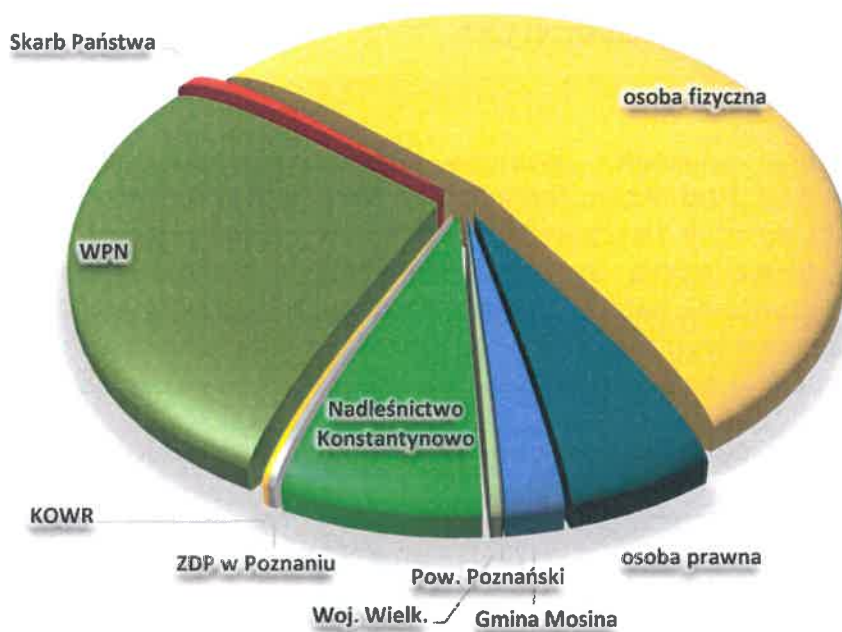
Struktura własności gruntów, podobnie jak struktura użytków gruntowych, jest stosunkowo jednorodna. Na badanym obszarze grunty należą w większości do osób fizycznych (ok. 54%). W grupie pozostałych właścicieli największą powierzchnią zarządza Wielkopolski Park Narodowy (ok. 28% powierzchni gruntów), natomiast powierzchniami przekraczającymi 1% powierzchni obszaru analizowanego zarządzają Nadleśnictwo Konstantynowo - ok. 8%, osoby prawne - ok. 6%, oraz gmina Mosina - ok. 2% (ryc. 9, wyk. 2, tab. 2).

Ryc. 9 Struktura własności na obszarze analizowanym



Źródło: opracowanie własne wg stanu na 5 kwietnia 2023 r.

Wyk. 2 Udział użytków gruntowych na obszarze analizowanym



Źródło: opracowanie własne wg stanu na 5 kwietnia 2023 r.

Tab. 2 Struktura własności na obszarze analizowanym w podziale na obręby geodezyjne

właściciel	Dymaczewo Stare		Dymaczewo Nowe		Bolesławiec		Krosinko		Teren opracowania	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
osoba fizyczna	240,6132	27,63%	132,3888	15,20%	96,9265	11,13%	0,0033	0,0004%	469,9318	53,97%
osoba prawna	51,5045	5,91%	0,1301	0,01%	-	-	-	-	51,6346	5,93%
Gmina Mosina	12,3313	1,42%	4,4485	0,51%	3,2648	0,37%	-	-	20,0447	2,30%
Powiat Poznański	-	-	-	-	0,6851	0,08%	-	-	0,6851	0,08%
Województwo Wielkopolskie	-	-	0,9746	0,11%	2,5309	0,29%	-	-	3,5055	0,40%
Lasy Państwowe Nadleśnictwo Konstantynowo	-	-	-	-	68,3153	7,85%	-	-	68,3153	7,85%
Zarząd Dróg Powiatowych w Poznaniu	1,2474	0,14%	1,3230	0,15%	-	-	0,0373	0,004%	2,6078	0,30%
Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa	0,3276	0,04%	0,0482	0,01%	1,5104	0,2%	-	-	1,8862	0,22%
Wielkopolski Park Narodowy	188,9687	21,70%	56,7337	6,52%	-	-	-	-	245,7025	28,22%
Skarb Państwa	5,9622	0,68%	0,0351	0,004%	0,4703	0,05%	-	-	6,4677	0,74%
<b>SUMA</b>	<b>500,9549</b>	<b>57,53%</b>	<b>196,0820</b>	<b>22,52%</b>	<b>173,7033</b>	<b>19,95%</b>	<b>0,0406</b>	<b>0,005%</b>	<b>870,7812</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: opracowanie własne wg stanu na 5 kwietnia 2023 r.

## 2 Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb ewidencyjny Dymaczewo Stare oraz części obrębów Borkowice, Dymaczewo Nowe i Krosinko, w gminie Mosina

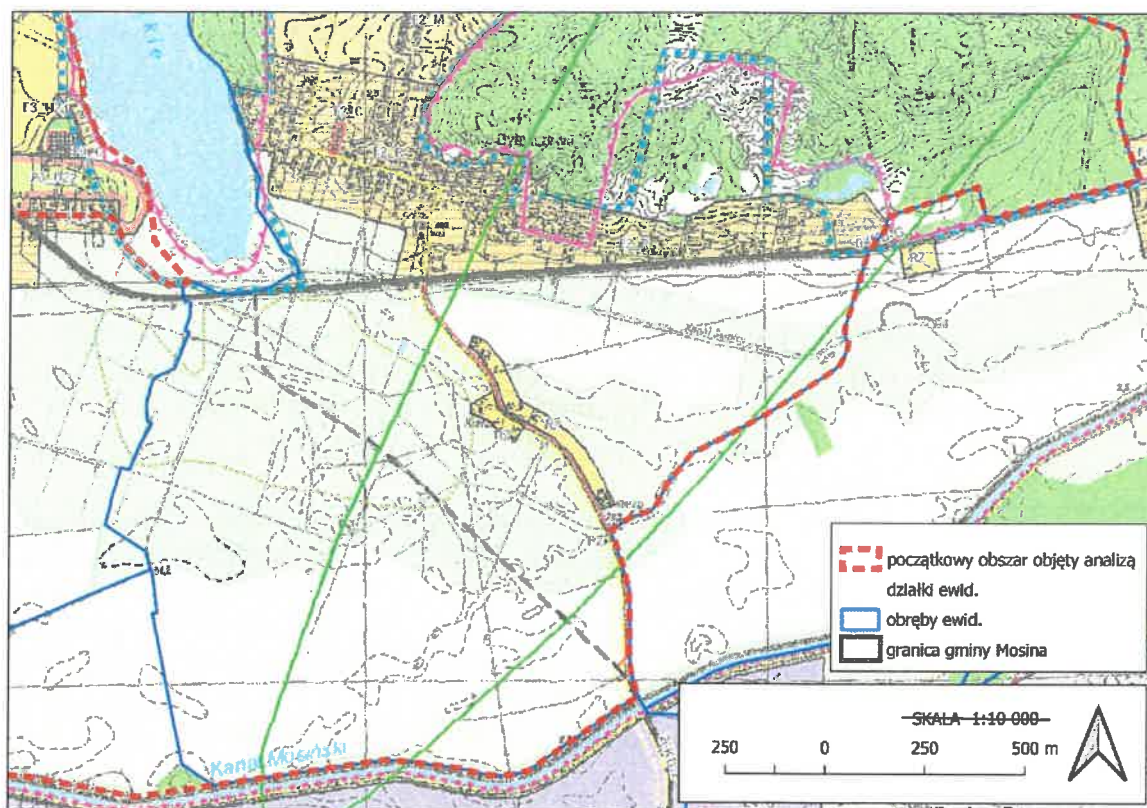
W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina przyjętym uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z 25 lutego 2010 r. na terenach poszczególnych obrębów wyznaczono następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

### 2.1 Dymaczewo Stare (ryc. 10, 11, 12):

- tereny wód powierzchniowych;
- tereny lasów;
- tereny łączników ekologicznych;
- tereny rolnicze;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze zwartych jednostek osadniczych, oznaczone na rysunku studium symbolem F2\_M, na których dopuszcza się lokalizowanie:
  - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej,oraz ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej;
- tereny zabudowy wielofunkcyjnej w obszarze zwartych jednostek osadniczych, oznaczone na rysunku studium symbolem F2\_R, na których dopuszcza się lokalizowanie:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - zabudowy zagrodowej,
  - obiektów produkcji rolniczej,
  - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła;
- tereny cmentarzy (w tym zabytkowych), oznaczone na rysunku studium symbolem F2\_C, na których ustala się zachowanie cmentarza zabytkowego oraz utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni;
- tereny zabudowy wielofunkcyjnej poza obszarem zwartych jednostek osadniczych, oznaczone na rysunku studium symbolem RZ, na których dopuszcza się lokalizowanie:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - zabudowy zagrodowej,
  - obiektów produkcji rolniczej,
  - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.



Ryc. 10 Lokalizacja obszaru objętego analizą na rysunku studium z 2010 r. – część południowo-wschodnia



Źródło: opracowanie własne

## 2.2 Dymaczewo Nowe (ryc. 10, 11, 13):

- tereny wód powierzchniowych;
- tereny lasów;
- tereny łączników ekologicznych;
- tereny rolnicze;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze zwartych jednostek osadniczych, oznaczone na rysunku studium symbolem F3\_M, na których dopuszcza się lokalizowanie:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej,
 a także ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20% powierzchni jednostki bilansowej;
- tereny zabudowy wielofunkcyjnej w obszarze zwartych jednostek osadniczych, oznaczone na rysunku studium symbolem F3\_R, na których dopuszcza się lokalizowanie:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- zabudowy zagrodowej,
- obiektów produkcji rolniczej,
- obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła;
- tereny zabudowy wielofunkcyjnej poza obszarem zwartych jednostek osadniczych, oznaczone na rysunku studium symbolem RZ, na których dopuszcza się lokalizowanie:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - zabudowy zagrodowej,
  - obiektów produkcji rolniczej,
  - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła;
- tereny zabudowy usługowej w zieleni, oznaczone na rysunku studium symbolem F3\_UZ3, na których dopuszcza się lokalizowanie:
  - usług sportu i rekreacji oraz turystyki, w tym usług agroturystycznych,
  - obiektów budowlanych związanych z obsługą dopuszczonych funkcji, przy czym łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków w ramach jednostki bilansowej, nie może przekraczać 3000 m<sup>2</sup> i powinna być realizowana proporcjonalnie do powierzchni działek budowlanych lub zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,oraz zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych.

### 2.3 Bolestawiec (ryc. 10, 11, 13):

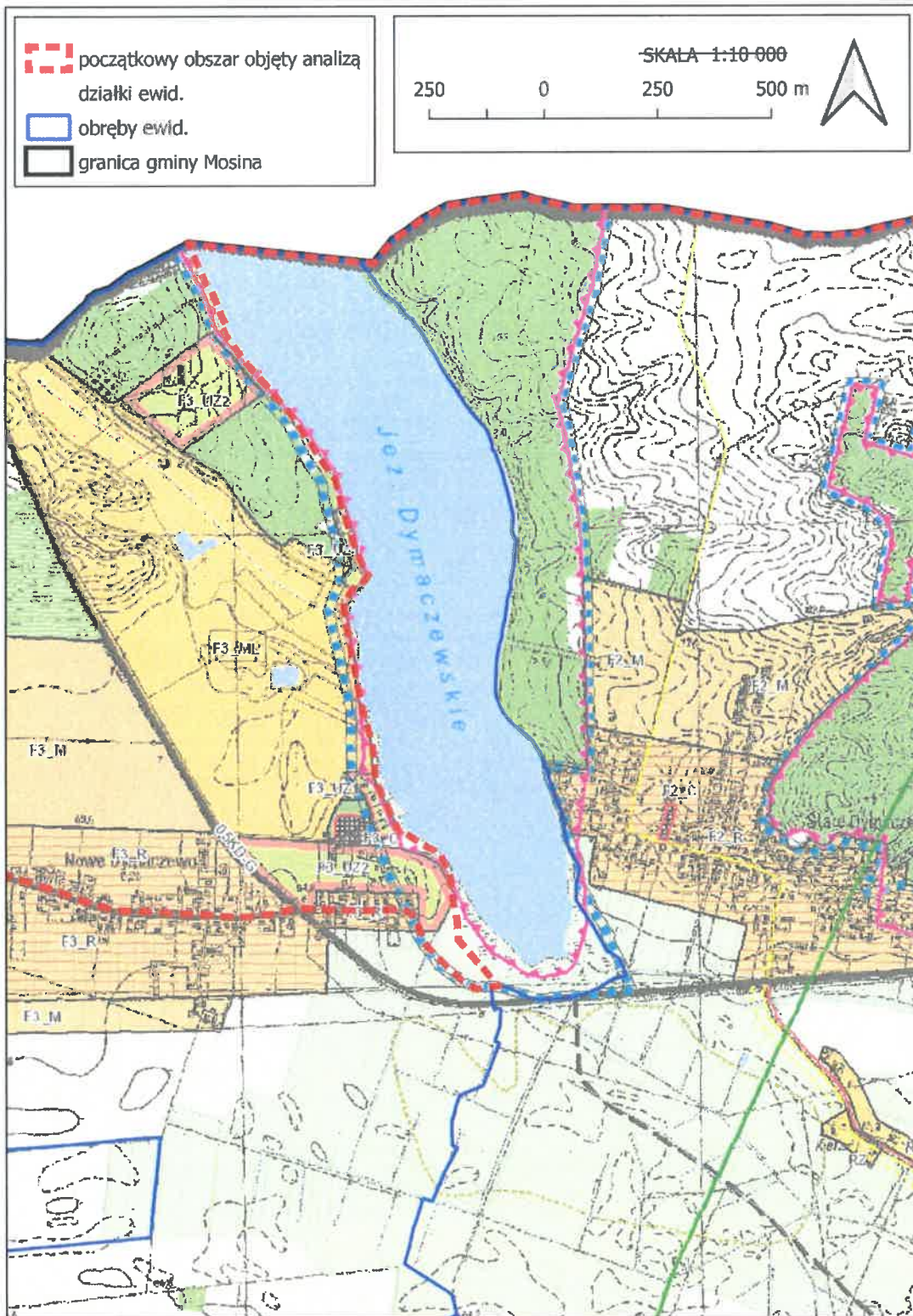
- tereny wód powierzchniowych;
- tereny lasów;
- tereny łączników ekologicznych;
- tereny rolnicze;
- tereny zabudowy wielofunkcyjnej poza obszarem zwartych jednostek osadniczych, oznaczone na rysunku studium symbolem RZ, na których dopuszcza się lokalizowanie:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - zabudowy zagrodowej,
  - obiektów produkcji rolniczej,
  - obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła;
- tereny zabudowy usługowej w zieleni, oznaczone na rysunku studium symbolem F3\_UZ3, na których dopuszcza się lokalizowanie:
  - usług sportu i rekreacji oraz turystyki, w tym usług agroturystycznych,
  - obiektów budowlanych związanych z obsługą dopuszczonych funkcji, przy czym łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków w ramach jednostki bilansowej, nie może przekraczać 3000 m<sup>2</sup> i powinna być realizowana proporcjonalnie do powierzchni działek budowlanych lub zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,oraz zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych.

#### 2.4 Krosinko (ryc. 10):

- tereny łączników ekologicznych;
- tereny rolnicze.



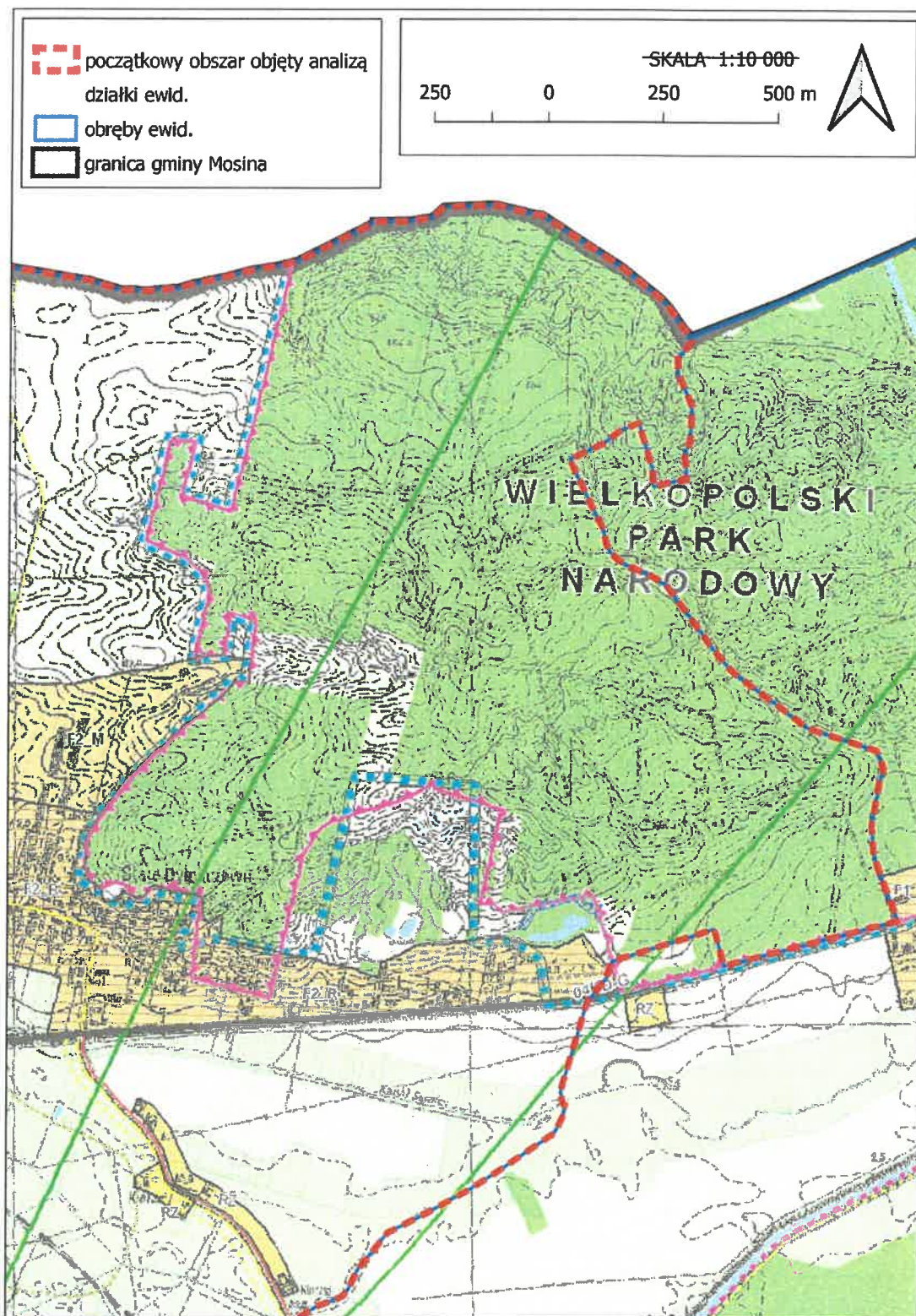
Ryc. 11 Lokalizacja obszaru objętego analizą na rysunku studium z 2010 r. – część północno-zachodnia



Źródło: opracowanie własne



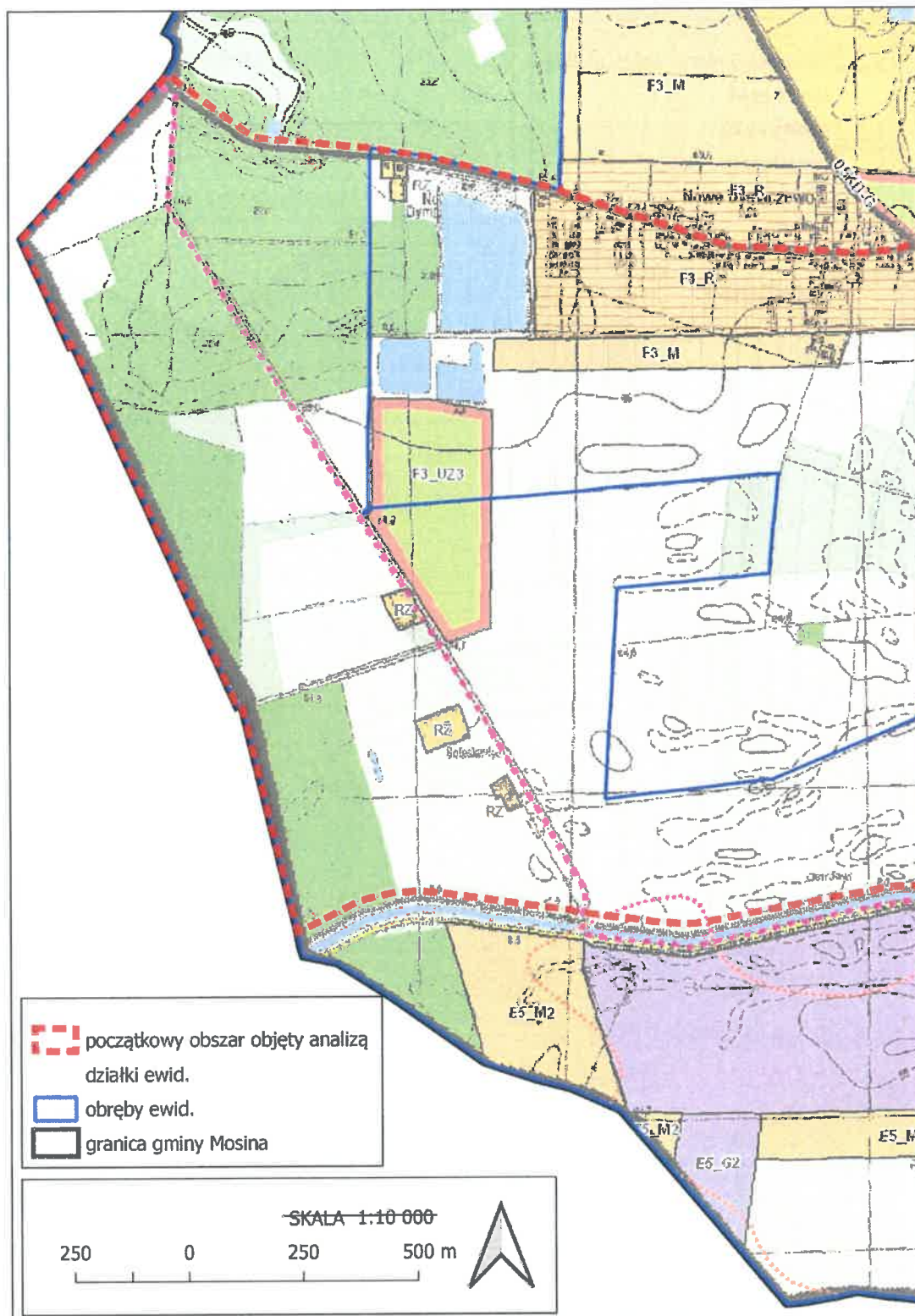
Ryc. 12 Lokalizacja obszaru objętego analizą na rysunku studium z 2010 r. – część północno-wschodnia



Źródło: opracowanie własne



Ryc. 13 Lokalizacja obszaru objętego analizą na rysunku studium z 2010 r. – część południowo-zachodnia



Źródło: opracowanie własne

### 3 Podsumowanie

Po analizie stanu zastanego oraz aspektów charakterystycznych dla obszaru objętego analizą zasadności należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego dla tego obszaru jest zasadne. Celem opracowania planu miejscowego powinna być ochrona gruntów cennych przyrodniczo oraz określenie ram rozwoju zabudowy w miejscowościach zlokalizowanych w granicach opracowania. Tak określony cel pozwoli na dookreślenie obszaru opracowania planu.

Należy mieć na względzie, że podczas opracowania planu dla tak dużego terenu mogą wystąpić okoliczności blokujące procedurę planistyczną. Oznacza to, że warto rozważyć wywołanie kilku procedur planistycznych obejmujących mniejsze obszary lub dopuścić na etapie uchwały intencyjnej opracowywanie planu w niezależnych częściach. Opracowywanie planów o powierzchni zbliżonej do arealu objętego analizą jest w gminie Mosina rzadkością, na co wskazuje przeciętna powierzchnia planów miejscowych obowiązujących (kiedykolwiek) na terenie gminy Mosina od 1996 r., wynosząca ok. 35 ha (min. ok. 0,07 ha, max ok. 1355 ha). Mimo to na terenie gminy Mosina uchwalono powierzchniowo jeden zbliżony oraz jeden większy plan miejscowy (tab. 3). Powyższe dowodzi, że opracowanie planów o zbliżonym areale, choć niewątpliwie skomplikowane, jest możliwe.

Tab. 3 Zestawienie obowiązujących planów miejscowych o powierzchni przekraczającej 300 ha

NR UCHWAŁY/ REJON GMINY	POWIERZCHNIA [HA]	DATA PRZYSTĄPIENIA	DATA UCHWALENIA	CZAS OPRACOWANIA [DNI]	DOMINĄCE PRZEZNACZENIE
XLVIII/321/13 KRAJKOWO/ BARANOWO	~1355	20 czerwca 2011 r.	26 czerwca 2013 r.	829	tereny lasów
OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ	-870	-	-	-	-
XLI/261/09 DASZEWICE/BABKI	~763	27 września 2007 r.	26 lutego 2009 r.	518	tereny rolnicze
XXXVII/331/16 MIECZEWO	~482	29 listopada 2012 r.	29 września 2016 r.	1400	tereny rolnicze
XXXIII/228/12 RADZEWICE	~364	29 października 2009 r.	25 października 2012 r.	1092	tereny lasów
L/341/13 WIÓREK	~359	2 września 2011 r.	30 października 2013 r.	789	tereny lasów

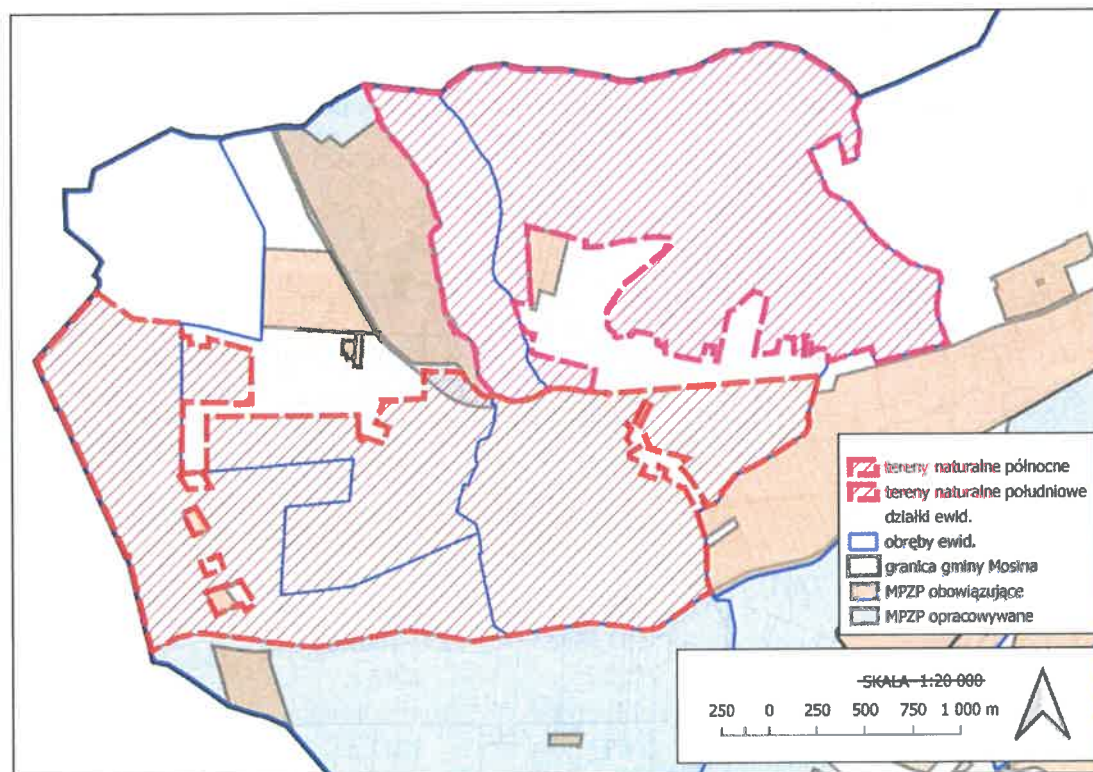
Źródło: opracowanie własne

Do sprawnego opracowania przedmiotowego planu miejscowego mogłoby przyczynić się zastosowanie następujących wskazówek wynikających z powyższego opracowania:

1. ograniczenie powierzchni opracowania przez podział na części, co ograniczy możliwości paralizu całego opracowania spowodowanego potencjalnym wystąpieniem trudności dla danego obszaru;
2. wykluczenie obszarów zabudowanych, co pozwoli na opracowanie zasad zagospodarowania terenu bez konieczności ustalania parametrów zabudowy - plan dla terenów naturalnych, pod tzw. „zakaz zabudowy”;
3. wykluczenie obszarów, dla których obowiązuje już plan miejscowy oraz obszarów, dla których w studium ustalono kierunek zagospodarowania przestrzennego jako tereny zabudowy;
4. wykluczenie terenów, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Poprzez zastosowanie powyższych wytycznych wyodrębniono 2 obszary o łącznej powierzchni ok. 761 ha, które mogłyby stanowić części terenu objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego obejmującego tereny naturalne lub tereny objęte dwoma niezależnymi uchwałami tego typu (ryc. 14).

Ryc. 14 Propozycja granic przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla terenów naturalnych w otoczeniu planistycznym obowiązującym i opracowywanym



Źródło: opracowanie własne

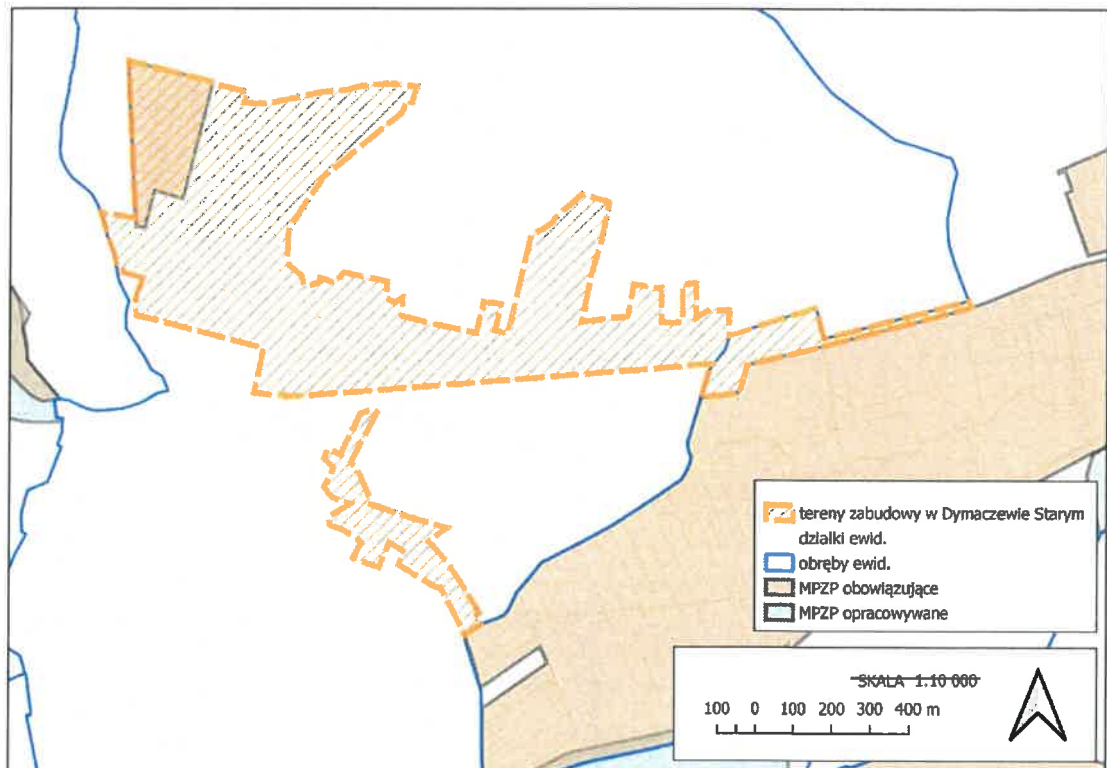
Powierzchnia planu miejscowego obejmującego północne tereny naturalne obejmuje ok. 327,5 ha, natomiast powierzchnia terenów południowych - ok. 433,5 ha. Takie powierzchnie są typowe dla dużych powierzchniowo planów miejscowych opracowywanych jak dotąd na terenie gminy Mosina.

Jako dopełnienie tak wyznaczonych obszarów należałoby wskazać tereny wykluczone z opracowania w toku niniejszej analizy uzupełnione o tereny



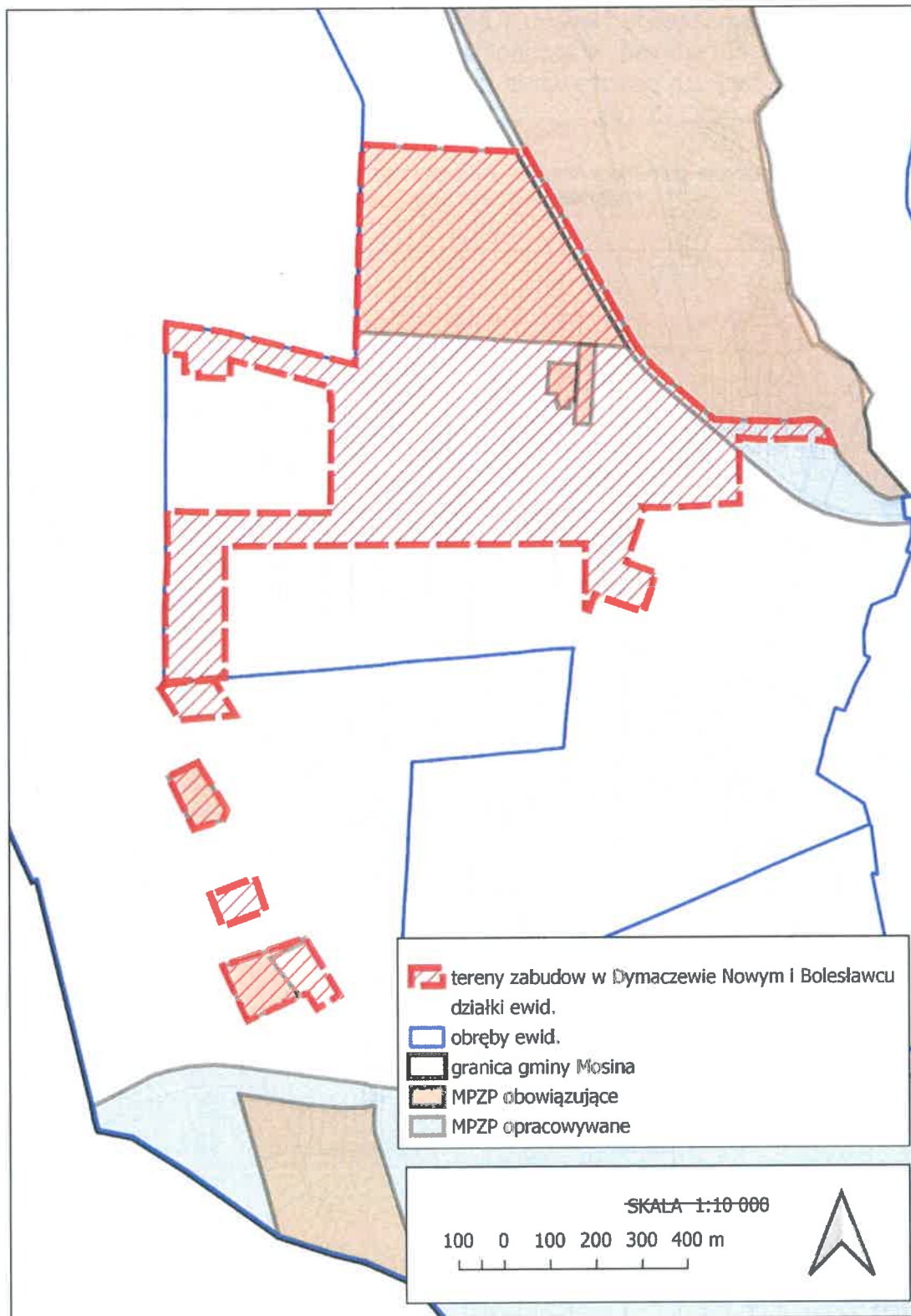
wykraczające poza początkowy obszar objęty analizą celem niedopuszczenia do powstawania luk między dokumentami planistycznymi. Obszary terenu w Dymaczewie Starym cechuje się odpowiednio powierzchnią ok. 71,5 ha, a terenu w Dymaczewie Nowym i Bolesławcu - ok. 72,5 ha. W proponowane granice tych opracowań włączono także przyległe plany miejscowe z uwagi na wczesne daty ich powstawania oraz potencjalne korzyści wynikające z ich unacześnienia (ryc. 15-16).

Ryc. 15 Propozycja granic przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla terenów zabudowanych w Dymaczewie Starym



Źródło: opracowanie własne

Ryc. 16 Propozycja granic przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla terenów zabudowanych w Dymaczewie Nowym i Bolesławcu



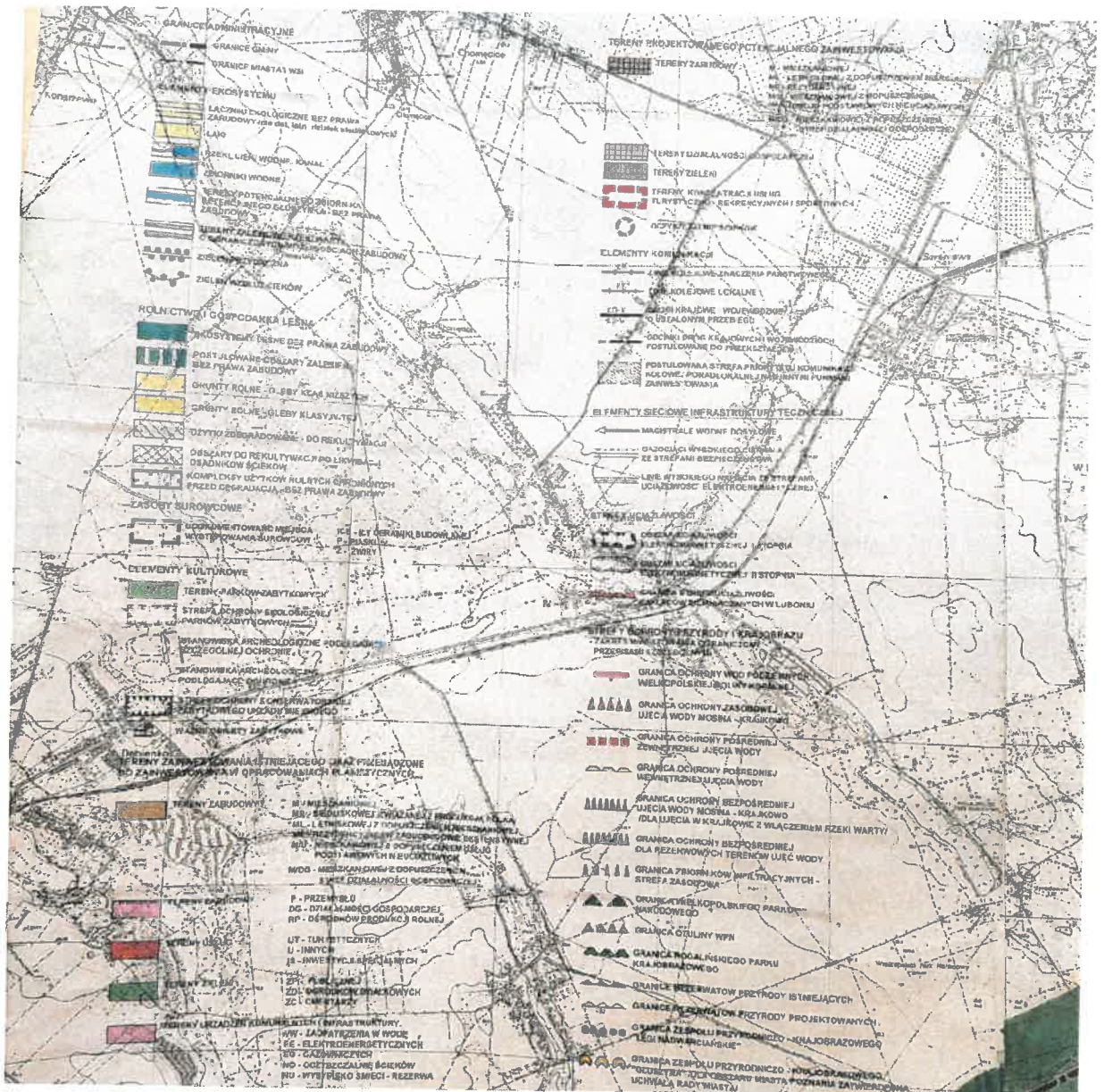
Źródło: opracowanie własne







Ryc. 18 Legenda do studium z 1998 r.



Źródło: opracowanie własne