

## Uzasadnienie

Uchwałą Nr IX/47/15 z dnia 26 marca 2015 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów usytuowanych przy ul. Leszczyńskiej, Jarzynowej i Strzeleckiej w Mosinie, terenu parku gminnego „Strzelnica” oraz terenu usług na działce o nr ewid. 1829/3, obręb Mosina.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.). W trakcie w/w procedury Burmistrz Gminy Mosina wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 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 (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko. Następnie wystąpił do ww. organów oraz pozostałych organów wymienionych w art. 11 pkt 5 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu w przewidzianym terminie nie zajął stanowiska, co w myśl art. 25 ust. 2 ustawy 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) jest równoznaczne z uzgodnieniem projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny opinią sanitarną z dnia 22.09.2016 r. nr DN-NS.9012.1369.2016 zaopiniował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu opinią z dnia 14.10.2016 r. nr WOO-III.410.682.2016.PW.1 przedstawił swoje uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu dotyczyły:

- uzupełnienia prognozy oddziaływania na środowisko o aktualny opis stanu zagospodarowania terenu oraz oceny jest walorów przyrodniczych;
- zapisów dotyczących utworzenia Rogalińskiego Parku Krajobrazowego;
- doprecyzowania zapisów dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- ustaleń dotyczących terenów podlegających ochronie akustycznej;
- wskazania celów środowiskowych dla jednolitych części wód;

-odniesienia się do usytuowania terenu na obszarze ochrony pośredniej ujęcia wody Mosina - Krajkowo;

-ustaleń dotyczących ochrony krajobrazu oraz oddziaływania na klimat;

-zweryfikowania położenia obszaru na terenie zagrożenia powodziowego;

-uzupełnienia rozdziału zawierającego streszczenie w języku niespecjalistycznym;

-określenia, przeanalizowania i dokonania oceny ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotnych z punktu widzenia projektowanego dokumentu;

-oceny oddziaływania na środowisko kondygnacji podziemnych;

-wyjaśnienia pojęcia „obiektów uciążliwych”.

W związku z powyższym zarówno prognoza oddziaływania na środowisko jak i projekt planu miejscowego zostały skorygowane i uzupełnione zgodnie z w/w uwagami oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie doprowadzi do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ w dużej mierze projekt adaptuje istniejące zagospodarowanie. Ingerencja w tereny zielone odbędzie się z maksymalnym możliwym poszanowaniem istniejącego drzewostanu

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

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

Stąd też odnosząc się do w/w aspektów należy stwierdzić.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 17,5 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina (uchwała Nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r.) obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje następujące tereny:

- tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku studium symbolem A3\_U2;
- tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku studium symbolem A3\_ZU;
- tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku studium symbolem A3\_M1.

Ponadto, przedmiotowy obszar jest objęty następującymi obowiązującymi planami miejscowymi:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług przy ul. Leszczyńskiej w Mosinie - Uchwała nr XLIX/336/09 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 24 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 209, poz. 3592)

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Leszczyńskiej i Jarzynowej w Mosinie oraz terenu parku gminnego „Strzelnica” - Uchwała nr XLV/297/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 maja 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4805).

Zakres zmian w stosunku do ww. planów miejscowych dotyczy sprecyzowania lokalizacji budynków użyteczności publicznej, ustalenia zasad zagospodarowania terenu parku gminnego „Strzelnica“, a także ustalenia parametrów i wskaźników oraz zasad zabudowy i zagospodarowania niektórych terenów.

Obszar objęty planem miejscowym nie narusza ustaleń obowiązującego Studium i obejmuje:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami : **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U, 2U**;
- 4) teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem **U/ZP**;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 6) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku symbolem **KDG**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku symbolem **KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**;
- 10) tereny publicznych dróg rowerowych i ciągów pieszych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDX, 2KDX**.

W toku procedury nie wystąpił obowiązek uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.) tj. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Plan miejscowy obejmuje tereny różnorodnie zagospodarowane - fragment osiedla mieszkaniowego, park gminny „Strzelnica” oraz teren niezabudowany dotąd, choć przeznaczony już w obowiązującym planie pod funkcje usługowe. Celem planu jest m.in. umożliwienie lokalizacji ośrodka sportowego z basenem pływackim oraz z towarzyszącą strzelnicą gminną. W ramach sporządzonego projektu planu miejscowego uregulowano parametry istniejących dróg w zgodzie z podziałami geodezyjnymi oraz związanych z ciągłością pasa drogowego drogi zbiorczej (ul. Leszczyńskiej).

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem poprzez poszanowanie istniejącej zabudowy. Zapisy planu pozwalają na podkreślenie walorów krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego w szczególności poprzez ustalenie zasad zagospodarowania parku gminnego „Strzelnica”.

Plan miejscowy utrzymuje obecne zainwestowanie obszaru osiedla z drobnymi korektami parametrów zabudowy, zapobiegając tym samym rozpraszaniu się zabudowy i ponoszeniu kosztów z tym związanych.

Obszar planu położony jest przy drodze publicznej (droga powiatowa) z dostępem do transportu publicznego. Same ustalenia planu generują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na planowaną funkcję sportowo-rekreacyjną, której do tej pory brak na terenie gminy. Wybór lokalizacji tego przedsięwzięcia podyktowany był również dogodnymi warunkami komunikacyjnymi - istniejący układ dróg jest wystarczający dla spełnienia potrzeb związanych z funkcjonowaniem basenu.

Na obszarze planu przewidziane jest prowadzenie infrastruktury technicznej, jednakże będzie ona służyć terenom zurbanizowanym. W ten sposób zrealizowane zostały potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 2.11.2016 do 24.11.2016 r., z dyskusją publiczną w dniu 14.11.2016 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 9.12.2016 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi. Uwagi dotyczyły zmiany funkcji drogi 3KDX na drogę wewnętrzną, doprecyzowania liczby budynków na terenie ZP, parametrów budynków - konieczności określania liczby kondygnacji na terenie U/ZP, doprecyzowania zapisów dotyczących sposobu ogrzewania planowanych budynków przy wykorzystaniu alternatywnych (odnawialnych) źródeł energii (OZE) i normatywu stanowisk postojowych. Uwzględnienie wniesionych postulatów spowodowało konieczność korekty uchwały w zakresie rezygnacji z określenia liczby kondygnacji nadziemnych dla wszystkich terenów i doprecyzowania parametrów dotyczących intensywności zabudowy na terenach MN, MN/U oraz U. Uwagi zostały w większości uwzględnione, a lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do uchwały.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy nie zawiera ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Utrzymując i wzbogacając istniejące i planowane funkcje terenu stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy jak i ograniczono obszar zabudowy mieszkaniowej do obecnie zajmowanych terenów. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz ich opinie i uzgodnienia. Burmistrz Gminy Mosina zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Analizie podlegają również ew. złożone uwagi.

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. zapisano, że obowiązujące na terenie Gminy Mosina plany miejscowe należy uznać za aktualne. Sporządzenia planu miejscowego nie wynikało z w/w Oceny.

Plan miejscowy nie zmienia dotychczasowych funkcji. Oznacza to, że wpływy z podatków od nieruchomości utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Dochody Gminy mogą ewentualnie wynikać ze sprzedaży terenów gminnych, wpływu z opłaty adiacenckiej, wpływu z podatku od czynności cywilno prawnych. Wydatki związane mogą być przede wszystkim z regulacją dróg gminnych oraz modernizacją, rozbudową infrastruktury technicznej.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Mosinie Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów usytuowanych przy ul. Leszczyńskiej, Jarzynowej i Strzeleckiej w Mosinie, terenu parku gminnego „Strzelnica” oraz terenu usług na działce o nr ewid. 1829/3, obręb Mosina celem uchwalenia.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.