

Uzasadnienie

Uchwałą nr XXXV/242/12 z dnia 29 listopada 2012 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla terenów części wsi Babki, Sasinowo i Rogalinek**.

Dla części przedmiotowego terenu obowiązują miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu magistrali wodociągowej na terenie wsi Sasinowo, Rogalin, Mieczewo, przyjęty uchwałą nr XXXI/220/12 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 września 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2013 r., poz. 335).

Celem opracowania jest opracowanie planu miejscowego dla terenów rolniczych, terenów lasów, oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych również z zabudową usługową. Przedmiotowy plan miejscowy dotyczy obszarów zagospodarowanych jedynie w niewielkiej części, obejmującej zabudowę istniejącą i jej uzupełnienia. Znaczną większość terenu stanowią grunty rolne, stąd też przedmiotowy plan miejscowy ma umożliwić przede wszystkim:

- 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
- 4) regulację zasad zabudowy w wyznaczonych enklawach.

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 toku w/w procedury planistycznej 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 2016 r., poz. 353 z późn. zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Wielopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu najpierw o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko, a następnie o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzonej prognozy.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu postanowieniem z dnia 23 lipca 2015 r. nr NS-52/3-151(1)15 uzgodnił projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny opinią sanitarną z dnia 30 lipca 2015 r. (DN-NS.9012.1043.2015) zaopiniował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu postanowieniem z dnia 31 lipca 2015 r. (WPN-II.610.127.2015.KŁ) uzgodnił projekt przedmiotowego planu natomiast w opinii z dnia 3 sierpnia 2015 r. nr WOO-III.410.439.2015.AK.1 przedstawił swoje uwagi do projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu dotyczyły między innymi:

- konieczności ustalenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla przeważającego rodzaju zabudowy

- konieczności sprecyzowania szczególnych warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej a także

ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

- konieczności ujednoczenia niektórych zastosowanych zapisów pomiędzy planem a prognozą a także aktualizacji niektórych przywołanych adresów publikacyjnych aktów prawnych

- konieczności zweryfikowania ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko dotyczących podstaw powołania Rogalińskiego Parku Krajobrazowego oraz analizy i oceny czy plan będzie naruszać zapisane ograniczenia dla tego obszaru;

- konieczności określenia, przeanalizowania i dokonania oceny wpływu ustaleń planu na jednolite części wód;

- konieczności zweryfikowania w prognozie oddziaływania na środowisko informacji dotyczących aktualnego stanu wód podziemnych oraz jakości powietrza;

- konieczności ujednoczenia w prognozie oddziaływania na środowisko wpływu realizacji planu poszczególnych komponentów środowiska;

- konieczności określenia, przeanalizowania i dokonania oceny celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym, istotnych z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposobów ich uwzględnienia;

- uszczegółowienia zapisów prognozy oddziaływania na środowisko dotyczących streszczenia w języku niespecjalistycznym.

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.

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. Ustalenia planu zakazują zabudowy na terenach rolniczych i leśnych oraz umożliwiają ich ochronę i rozwój.

W toku procedury wystąpił obowiązek uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, 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.). Stąd też Burmistrz Gminy Mosina uzyskał zgodę Ministra Środowiska w postaci decyzji z dnia 27 grudnia 2016 r. nr ES.2210.103.2016.WS na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,1405 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na działce o nr ewid. 103/1 obręb Babki pod teren drogi wewnętrznej.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 5 maja 2017 r. do dnia 29 maja 2017 r. z dyskusją publiczną w dniu 25 maja 2017 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 13 czerwca 2017 r.

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 276,3 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 zainwestowania, w tym:**
 - RZS* - teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartymi jednostkami osadniczymi o szczególnych walorach kulturowych
 - RZ - teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartymi jednostkami osadniczymi
 - C1-C – teren cmentarza
- **Tereny pełniące funkcje przyrodnicze, w tym:**
 - tereny lasów
 - tereny rolnicze

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

- 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **RM/U**;
- 3) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL**;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R**;
- 5) teren infrastruktury technicznej – wodociągowej, oznaczony na rysunku symbolem **W**;
- 6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku symbolem **E**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku symbolem **KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**.

Plan miejscowy obejmuje niemal wyłącznie tereny niezabudowane (rolnicze i leśne) w częściach wsi Sasinowo, Babki i Rogalinek. W ramach sporządzonego planu miejscowego uregulowano parametry istniejących dróg gminnych, co wiązało się z koniecznością uzyskania w/w decyzji Ministra Środowiska. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu pozwalają na podkreślenie walorów krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego w szczególności poprzez zakaz zabudowy na terenach rolnych i leśnych. Plan miejscowy utrzymuje istniejący rolniczy i leśny charakter terenu, 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 nie generują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego.

Na obszarze planu znajduje się istniejąca zabudowa zabytkowa dworu w Głuszynie Leśnej i jego otoczenia w ramach d. Państwowego Gospodarstwa Rolniczego, której przeznaczenie wzbogacono o możliwość realizacji funkcji usługowych. Stwarza się w ten sposób szansa na aktywizację tego terenu.

Na obszarze planu przewidziane jest prowadzenie infrastruktury technicznej, jednakże będzie ona służyć terenom zurbanizowanym znajdującym się poza jego granicami. 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.

Na przedmiotowym obszarze występują obiekty wpisane do rejestru zabytków - dwór w Głuszynie Leśnej pod nr 2145/A i gminnej ewidencji zabytków w tym cmentarza ewangelickiego, stąd też plan miejscowy zawiera szereg ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej. Projekt ten uzyskał uzgodnienie postanowieniem nr 879/2015 Starosty Poznańskiego z dnia 27 lipca 2015 r. (KZ.410.12.00016.2014.III)

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 istniejącą funkcję terenu stworzono warunki do funkcjonowania rolnictwa i tym samym ograniczono rozpraszanie zabudowy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz ich opinie i uzgodnienia. Przeanalizowano także 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 dotychczasowej funkcji rolniczej i leśnej. W niewielkim stopniu uzupełnia zabudowę istniejącą. 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.

Zgodnie z uchwałą nr XLIII/448/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Mosina obszar wsi Babki i Rogalinek położone są na obszarze zdegradowanym. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 1271). Po dopełnieniu przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedmiotowy projekt zostanie przedłożony Radzie Miejskiej w Mosinie.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.