

Uzasadnienie

Uchwałą nr LIX/420/14 z dnia 29 kwietnia 2014 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodnich terenów wsi Krajkowo.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo-zachodnich terenów wsi Krajkowo jest określenie zasad i warunków zabudowy oraz zagospodarowania terenów i zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu. Obecnie omawiany teren jest częściowo zainwestowany w obrębie zwartej zabudowy wsi. Planowane tereny zabudowy są odzwierciedleniem kierunków rozwoju zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina. Stąd też przedmiotowy plan miejscowy ma umożliwić:

- 1) rozwój zabudowy w ramach wsi Krajkowo;
- 2) ochronę i rozwój terenów rolniczych jako zwartego kompleksu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- 3) ochronę i funkcjonowanie terenów leśnych oraz terenów łączników ekologicznych;
- 4) ochronę gruntów rolnych i leśnych przed nieplanowaną i rozproszoną zabudową.

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 2013 r., poz. 235 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 24 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 27 lipca 2015 r. zaopiniował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu opinią z dnia 17 sierpnia 2015 r. nr WOO-III.410.448.2015.AO.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 uzupełnienia zapisów dot. m.in. wpływu planowanych inwestycji na klimat lokalny oraz krajobraz;

-konieczności uzasadnienia braku przekształceń istniejącej rzeźby terenu w związku z ustaleniami projektu planu;

-konieczności zweryfikowania ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko dotyczących podstaw powołania Rogalińskiego Parku Krajobrazowego;

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

-uszczerbowienia 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 odpowiednio do zakresu miejscowego planu oraz zgodnie z 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.

W toku procedury wystąpił obowiązek uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele 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 Marszałka Województwa w postaci decyzji z dnia 28 września 2016 r. nr DR-I.7151.40.2016 na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,5844 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na działkach o nr ewid. 189/4, 205/1, 268/2, 269, 270, 273, 285 obręb Krajkowo pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny dróg publicznych. Część terenów wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina nie uzyskało zgody Marszałka Województwa na wyłączenie gruntów z produkcji leśnej, stąd konieczność ustalenia w miejscowym planie przeznaczenie leśnego, zgodnego ze stanem obecnym. Również fragment terenu na południu obszaru, obecnie zagospodarowany leśniczówką nie uzyskał pozytywnej opinii Lasów Państwowych dotyczących wytyczenia drogi wewnętrznej. Właściciel gruntu nie ma zamiaru kontynuować obecnego zagospodarowania terenu i nie wyraża zgody na procedowanie wyłączenia gruntów z produkcji leśnej, gdyż jest to sprzeczne z celem wyznaczonym przez Lasy Państwowe dla danego obszaru leśno-rolnego. Stąd też w planie miejscowym wyznaczono tereny lasów i tereny rolnicze z zakazem zabudowy, jako formę docelową zagospodarowania terenu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 19 października 2016 r. do dnia 10 listopada 2016 r. z dyskusją publiczną w dniu 26 października 2016 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 28 listopada 2016 r. W toku wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 16 uwag w tym jedna po wyznaczonym terminie. Burmistrz Gminy Mosina rozpatrzył wniesione uwagi i zdecydował o uwzględnieniu części z nich poprzez:

- pozostawienie obecnych ustaleń projektu planu miejscowego w zakresie działki o nr ewid. 267 obręb Krajkowo,
- pozostawienie w rolniczym użytkowaniu pozostałego obszaru działek o nr ewid. 227, 226/7, 228/6, 228/7, 228/8, 228/9, 225/1, 225/4, obręb Krajkowo.

W wyniku wprowadzonych zmian do projektu planu miejscowego uwzględniono także wydaną dla działki o nr ewid. 228/5 obręb Krajkowo wydaną przez Samorządowe

Kolegium Odwoławcze w Poznaniu decyzję z dnia 18 maja 2010 r. ustalającą na tej działce lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego. Przedmiotowa decyzja zakładała obsługę komunikacyjną poprzez tzw. „sięgacz”, połączony z drogą tj. działką o nr ewid. 236 obręb Krajkowo (objętą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów części wsi Krajkowo i Baranowo, przyjętym uchwałą nr XLVIII/321/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 września 2013 r. – Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 6617). Jednakże w celu uniknięcia rozdzielania drogą terenu rolniczego, oznaczonego symbolem 9R na rysunku na dwa odrębne tereny rolnicze, wskazano obsługę komunikacyjną działki o nr ewid. 228/5 obręb Krajkowo poprzez drogę 2KDD.

Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

W związku z tym, projekt planu musiał ulec zmianie i tym samym zaistniała konieczność ponownego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Wyłożenie miało miejsce w terminie: od dnia 22 maja 2017 r. do dnia 13 czerwca 2017 r. z dyskusją publiczną w dniu 7 czerwca 2017 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 28 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 ponad 360 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 wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartymi jednostkami osadniczymi,
- tereny lasów,
- tereny potencjalnych dolesień,
- tereny rolnicze.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami RM;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R;
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL;
- 5) tereny dolesień, oznaczone na rysunku symbolami 1DL, 2DL, 3DL, 4DL, 5DL;
- 6) tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczone na rysunku symbolami 1W, 2W;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;

Plan miejscowy obejmuje zarówno tereny zabudowane części wsi Krajkowo oraz tereny niezabudowane (rolnicze i leśne). W ramach sporządzonego planu miejscowego uregulowano parametry istniejących dróg, co wiązało się z koniecznością uzyskania w/w decyzji Marszałka Województwa Wielkopolskiego. 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. Grunty rolne wchodzące w obszar objęty opracowaniem przedmiotowego planu miejscowego stanowią enklawy zwartych kompleksów i są uprawiane. Znaczną część terenu obejmują również użytki leśne i dolesienia. Obszar również jest objęty ochroną formalno-prawną ze względów przyrodniczych.

Plan miejscowy utrzymuje zatem istniejący rolniczy i leśny charakter terenu, zapobiegając tym samym rozpraszaniu się zabudowy i ponoszeniu kosztów z tym związanych. Zabudowa jest poszerzeniem istniejących terenów i ograniczona jest drogami gminnymi. Same ustalenia planu nie generują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego.

W planie 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 gminnej ewidencji zabytków, stąd też plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwym 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 terenów leśnych i rolniczych stworzono warunki do dalszego funkcjonowania terenów wolnych od zabudowy i tym samym ograniczono rozpraszanie zabudowy, która mogłaby kolidować z uprawami rolniczymi czy terenami lasów podlegającymi ochronie. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz ich opinie i uzgodnienia. Przeanalizowane zostaną także uwagi, jeśli wpłyną w okresie wyłożenia do publicznego wglądu.

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 w bardzo niewielkim stopniu poszerza istniejące tereny zabudowy, co oznacza, że nie zwiększą się wpływy z podatków od nieruchomości. Jednak gmina będzie zobowiązana do realizacji niektórych dróg publicznych.

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 południowo-zachodnich terenów wsi Krajkowo.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.