

## UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XVIII/122/15 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 24 września 2015 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej i terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami przy ulicy Śremskiej w Mosinie.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej i terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami przy ulicy Śremskiej w Mosinie” uchwalony uchwałą Nr L/342/13 Rady Miejskiej Mosiny z dnia 30 października 2013 r.

Celem przystąpienia do opracowania jest uwzględnienie wniosków oraz rozstrzygnięcia sądu administracyjnego dot. obowiązującego miejscowego planu.

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 ze 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 2016 r., poz. 353 ze 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 w/w 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.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że w obszarze opracowania planu fauna i flora jest bardzo uboga ze względu na istniejące częściowe zagospodarowanie terenu. Przedmiotowy obszar położony jest w strefie ochronnej ujęcia wody Mosina – Krajkowo. Prognoza przedstawia również stan wód powierzchniowych i podziemnych, stan klimatu akustycznego oraz stan powietrza atmosferycznego w gminie Mosina lub na terenach położonych najbliżej obszaru opracowania. W toku analizy stwierdzono, że przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko może dotyczyć fauny i flory, powierzchni ziemi i gleby, klimatu akustycznego, klimat oraz zasoby naturalne. Rozwiązaniem ograniczającymi negatywnie oddziaływanie na środowisko, a wynikające z projektu planu są między innymi: wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej,

- ustalenie stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi,
- uwzględnienie położenia w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody,
- ustalenie stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych uwzględniających położenie obszaru opracowania planu w granicach GZWP,
- zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakaz realizacji miejsc postojowych na terenach przewidzianych pod realizację powierzchni biologicznie czynnej,

- odpowiednie zagospodarowanie zbędnych mas ziemnych,
- odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- ewentualne podczyszczenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów P/U, U oraz terenów komunikacji.

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 co następuje.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni ok. 30 ha. Obszar ten w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina, przyjętym uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r. przewidziany jest pod rozwój terenów:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy produkcyjnej, skoncentrowanej działalności gospodarczej.

Dominującym przeznaczeniem, jakie przewidziano dla terenu objętego przedmiotowym planem, jest zabudowa obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami oraz zabudowa usługowa, co jest zgodne z obecnie obowiązującym w studium kierunkiem zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie określone na rysunku planu symbolem P/U objęło istniejącą zabudowę o takim charakterze oraz część niezagospodarowanych terenów w południowej części opracowania..

W projekcie uwzględniono istniejące tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Nie wyznacza się nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Wyznaczono natomiast tereny usługowe, które zaprojektowano jako strefę przejściową pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową a produkcyjno – usługową.

Układ komunikacyjny realizowany będzie w oparciu o istniejące i projektowane drogi – głównie publiczne. Układ komunikacyjny obejmuje również istniejącą bocznicę kolejową z dopuszczeniem jej przedłużenia, jak również z możliwością zaprojektowania poprzecznego przejazdu kołowego.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaj i geometrię dachów i ich pokrycie. Parametry dla nowej zabudowy zostały określone w nawiązaniu do istniejącej zabudowy tak, aby jej forma stanowiła kontynuację istniejącej struktury przestrzennej tej części miasta Mosina. W ten sposób projekt zapewnia efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz jej walorów ekonomicznych.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą, w tym dopuszczenie stosowania instalacji odnawialnych źródeł energii oraz zakaz przechowywania na otwartych placach składowych materiałów powodujących pylenie. Uwzględniono również ograniczenia wynikające z rozporządzenia Dyrektora

Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego, w granicach której położony jest obszar opracowania. Uwzględnienie treści w/w rozporządzenia ma na celu jednocześnie zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Wymóg ten został również zrealizowany poprzez uwzględnienie wniosku spółki Aquanet będącej zarządcą sieci wodociągowej (i kanalizacyjnej) na terenie Mosiny.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków i wskazanie zakazów obowiązujących w ich granicach. Nie podjęto ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez dokonanie uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwa państwa..

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zrealizowane poprzez uwzględnienie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określenie zasad ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesy prywatne, w tym prawo własności. Opracowanie projektu poprzedzone zostało analizą własnościową. Podczas ustalania przeznaczenia terenu rozpatrzono wszystkie wnioski, które wpłynęły w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowywania planu. Uwzględniono wnioski instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania planu. Wnioski osób prywatnych zostały uwzględnione w takim zakresie, w jakim było to możliwe ze względu na obowiązujące przepisy, ustanowione strefy ochronne oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Projekt uwzględnia również interesy gminy, poprzez uwzględnienie jej zamierzeń planistycznych, jak również interes ponadlokalny – poprzez uwzględnienie postanowień decyzji nr 9/2011 Wojewody Wielkopolskiego dotyczącej lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

W granicach projektu planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie zmienia znacząco funkcji ani przebiegu linii rozgraniczających terenów. W związku z tym zaproponowane w projekcie planu rozwiązania nie wpłyną znacząco na:

- wzrost podatku od nieruchomości- powierzchni użytkowej budynków,
- wpływ ze sprzedaży terenów gminnych,
- wpływ z opłaty adiacenckiej,
- wpływ z podatku od czynności cywilno-prawnych,
- wpływ z opłaty planistycznej,
- wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne,
- koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej,

- koszty założenia i utrzymania terenów zielonych.

Poza drogami publicznymi plan nie wyznacza innych terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy. Obowiązek wydzielenia, budowy dróg publicznych i wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną wynika z już obowiązującego planu i uchwalanie zmiany planu podtrzymuje ten obowiązek.

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. wskazano, że obowiązujące na terenie Gminy Mosina miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne i nie wskazano obszarów do opracowania planów miejscowych. Przystąpienie do opracowania planu nie wynikało z analizy zawartej w ww. uchwale.

Cały obszar objęty planem miejscowym, w myśl uchwały nr XLIII/448/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Mosina (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 1271) znajduje się w obszarze zdegradowanym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Mosinie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosno celem uchwalenia.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.