

UZASADNIENIE
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE
z dnia _____ 2018 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosno oraz części wsi Drużyna

Uchwałą Nr XX/136/15 z dnia 29 października 2015 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosno oraz części wsi Drużyna.

Dla części przedmiotowego obszaru obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-rzemieślniczej i usług komunikacji samochodowej we wsi Krosno, obejmujących obszar części działek o nr ewid. 167/3 i 163/2” uchwalony uchwałą Nr XLIX/419/01 Rady Miejskiej Mosiny z dnia 29 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2002 r. nr 48, poz. 1413 2002 r.) oraz „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/127/91 Rady Miasta i Gminy Mosina z dnia 30.12.1991 r.” uchwalony uchwałą Nr XLVIII/367/98 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 9 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Pozn. nr 17, poz. 228)

Decyzja o przystąpieniu do prac nad w/w planem związana była z potrzebą aktualizacji obowiązujących na terenie opracowania w/w planów miejscowych, wyznaczenia nowych terenów po zabudowę, w tym po zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz zabudowę mieszkaniową w sąsiedztwie przystanku linii kolejowej E-59 Wrocław – Poznań jak również potrzebę ochrony obszarów cennych przyrodniczo.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn.zm.). Stosownie do art. 17 ustawy ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. W procedurze sporządzenia planu uwzględniono wszystkie zgromadzone wnioski instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do ich rozpatrzenia oraz analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu

W trakcie w/w procedury Burmistrz Gminy Mosina wystąpił także 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 2017 r., poz. 1405 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.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu opinią z dnia 7 sierpnia 2017 r. nr NS-52/3-189/17 zaopiniował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny opinią sanitarną z dnia 2 sierpnia 2017 r. (DN-NS.9012.1197.2017) zaopiniował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2018 r. o znaku WPN-II.610.90.2017.KŁ umorzył postępowanie ws. uzgodnienia projektu planu, natomiast w opinii z dnia 17 sierpnia 2017 r. nr WOO-III.410.615.2017.AM.1 przedstawił swoje uwagi do projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu dotyczyły między innymi:

- wskazania w prognozie przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji zabudowy w odniesieniu do terenów kolejowych, o których mowa w uchwale;
- wskazania w prognozie rozwiązań technicznych i technologicznych umożliwiających zachowanie standardów akustycznych wraz z oceną ich skuteczności;
- ujednoczenia oznaczeń na rysunku planu i zapisów projektu w zakresie linii elektroenergetycznych WN 110 kV;
- dokonania oceny w prognozie wpływu istniejących zakresie linii elektroenergetycznych WN 110 kV na klimat akustyczny terenów podlegających ochronie akustycznej sąsiadujących z tą linią;
- ujednoczenia w prognozie zapisów dot. chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- odniesienia się w prognozie do postanowień Europejskiej Konwencji Krajobrazowej sporządzonej we Florencji dnia 20.10.2000 r.;
- odniesienia się w prognozie do przewidywanych zmian klimatu w zakresie kształtowania się warunków termicznych, anemometrycznych i wilgotnościowych;
- wskazania w prognozie czy realizacja ustaleń planu może spowodować nieosiągnięcie celów środowiskowych wskazanych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”;
- zaktualizowania w prognozie wyników badań jakości powietrza atmosferycznego;
- zaktualizowania dziennika ustaw, w którym opublikowano ustawę 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;
- uszczegółowienia zapisów prognozy oddziaływania na środowisko dotyczących streszczenia w języku niespecjalistycznym;
- zdefiniowania w planie pojęcia „obiekty uciążliwe”.

Projekt planu został skorygowany o w/w opinie w zakresie, w jakim dopuszczają to przepisy oraz w ramach zakresu kompetencji. Zapisy prognozy uzupełniono o wytyczne opisane w/w opinii stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że w obszarze opracowania planu fauna i flora jest dość uboga ze względu na istniejące częściowe zagospodarowanie terenu. Poza terenami zainwestowanymi występują głównie pola uprawne z miejscowo występującą roślinnością trawiastą oraz pojedynczymi drzewami. W południowo – centralnej części występują obszary leśne z drzewostanem sosnowym. W granicach obszaru opracowania nie występują chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów. 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, klimatu oraz zasobów naturalnych. Rozwiązaniami 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,
- zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- na części planu zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących 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,
- odprowadzenie ścieków z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów na terenie należącym do inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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.

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 2017 r., poz. 1161 z późn.zm.). Stąd też Burmistrz Gminy Mosina decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 maja 2018 r. nr DR.I-7151.23.2018 uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,3289 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na działkach o nr ewid. 237 obręb Borkowice i 43/42 obręb Drużyna oraz decyzją Ministra Środowiska z dnia na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 1,7295 ha gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa na działce o nr ewid. 415 obręb Krosno i części działki o nr ewid. 419 obręb Krosno.

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. 210,6 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 techniczno-produkcyjnej,
- zabudowy mieszkaniowej,
- wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej,
- lasów łączników ekologicznych, terenów rolniczych oraz wód powierzchniowych.
- zabudowy produkcyjnej, skoncentrowanej działalności gospodarczej.

Głównym przeznaczeniem, jakie przewidziano w niniejszym planie zagospodarowania przestrzennego, jest zabudowa obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami oraz zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny upraw rolnych i lasów, co jest zgodne z obecnie obowiązującymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie określone na rysunku planu symbolem P/U objęło istniejącą zabudowę o takim charakterze oraz część niezagospodarowanych terenów w południowej części opracowania zlokalizowanych wzdłuż linii kolejowej E-59 relacji Wrocław – Poznań. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN lokalizowane zostały głównie w południowej części terenu objętego opracowaniem, jako kontynuacja rozwoju istniejących terenów zabudowy wiejskiej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz usług stanowiąc mają strefę przejściową pomiędzy funkcjami potencjalnie mogącymi wywierać na siebie uciążliwe oddziaływanie.

Układ komunikacyjny realizowany będzie w oparciu o istniejące i projektowane drogi – głównie publiczne. Zarezerwowany został pas terenu pod budowę drogi zbiorczej KDZ mającej stanowić obwodnicę miasta Mosina, wyznaczoną na podstawie:

- 1) koncepcji programowo przestrzennej wschodniej obwodnicy miasta Mosina – etap I, łączącej ulicę Mocka w Mosinie (droga wojewódzka nr 431 Kórnik – Mosina – Stęszew) z ulicą Powstańców Wielkopolskich w Nowinkach – Drużynie (droga powiatowa nr 2465P Mosina – Czempień) z przeprawą mostową przez Kanał Mosiński;
- 2) koncepcji programowo – przestrzennej wschodniej obwodnicy miasta Mosina – etap II, łączącej ulicę Powstańców Wielkopolskich w Nowinkach – Drużynie (droga powiatowa nr 2465P Mosina – Czempień) z drogą wojewódzką w 431 Kórnik – Mosina – Stęszew w Dymaczewie Nowym i Dymaczewie Starym z przeprawą mostową przez Kanał Mosiński.

Układ komunikacyjny obejmuje również istniejącą linię kolejową wraz z terenami przeznaczonymi pod parkingi zlokalizowane w sąsiedztwie dworca kolejowego, mające służyć między innymi podróżnym korzystającym z usług PKP.

Wymagania ładunku 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 części wsi Krosno oraz

części wsi Drużyna. 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 wskazanie na konieczność stosowania rozwiązań niskoemisyjnych oraz dopuszczenie stosowania instalacji odnawialnych źródeł energii oraz ograniczenie, na niektórych terenach, możliwości realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględniono poprzez przedstawienie obiektu budowlanego wpisanego do ewidencji zabytków, objętego ochroną konserwatorską i zlokalizowane na działkach o nr ewid. 452 (dom dróżnika), a także przedstawienie obszarów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych 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 z dnia 18 lipca 2011 r. dotyczącej lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

W granicach projektu planu obowiązują obecnie dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu w przeważającej części adaptuje ustalenia wyżej wymienionych planów. Jednocześnie wyznacza się nowe tereny pod zabudowę. W związku z tym zaproponowane w projekcie planu rozwiązania dla części terenów wpłyną, 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.

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru objętego planem ulegnie zmianie przeznaczenie terenu. W związku z czym wzrośnie wartość terenu wynikająca ze zmiany przeznaczenia terenów rolniczych na tereny przeznaczone pod realizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. W przypadku zbycia terenu w ciągu pięciu lat od dnia w którym plan miejscowy stał się obowiązujący, dla części terenów objętych planem zaistnieje możliwość pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dodatkowym dochodem dla gminy będą opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, w szczególności od obiektów przeznaczonych pod działalność gospodarczą. Jednocześnie wystąpią dla gminy koszty związane z wykupem terenów pod drogi publiczne oraz zieleni urządzoną oraz koszty związane z budową infrastruktury technicznej, w tym drogowej oraz urządzeniem terenów zielonych.

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.

Północna część obszaru objętego planem miejscowym (obręb Krosno), 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.

Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 18 lipca do dnia 9 sierpnia 2018 r. z dyskusją publiczną w dniu 31 lipca 2018 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 24 sierpnia 2018 r. W przedmiotowym okresie wpłynęły uwagi. Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Zarówno na etapie redagowania planu, jak i rozstrzygania uwag rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy interesem publicznym, a postulatami zainteresowanych.

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 oraz części wsi Drużyna celem uchwalenia.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się uzasadnione.