

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XX/137/15 z dnia 29 października 2015 r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosno.

Dla części przedmiotowego obszaru obowiązuje „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina we wsi Krosno dz. nr ewid. 79/16” uchwalona uchwałą XXI/138/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 września 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, Nr 78, poz. 1506) oraz „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mosina obejmującego teren działek o nr ewid. 83/3, 103/3 i 133 położonych przy ulicy Piaskowej we wsi Krosno” uchwalona uchwałą XXI/186/99 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 grudnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, z 2000 r., Nr 7, poz. 84).

Cele przystąpienia do opracowania to:

- aktualizacja obowiązujących planów z uwzględnieniem kierunków przewidzianych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina,
- uporządkowanie istniejącej struktury urbanistycznej terenu,
- wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę.

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). 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 2017 r., poz. 1405) 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. 17 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 częściowo położony jest w strefie ochronnej ujęcia wody Mosina – Krajkowo ustanowionej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 13 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2012 r., poz. 3556). 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:

- 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,
- 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 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.

Biorąc pod uwagę w/w aspekty sporządzono niniejsze uzasadnienie, które zawiera wyjaśnienia i odniesienia do poszczególnych wymogów ustawowych.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni ok. 41,1 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, oznaczone na rysunku studium symbolami A3_M3, E1_M2,
- wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej, oznaczone na rysunku studium symbolem E1_R.

Dominującym przeznaczeniem, jakie przewidziano dla terenu objętego przedmiotowym planem, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna oraz towarzyszące usługi, co jest zgodne z obecnie obowiązującym Studium kierunkiem zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty planem w większości jest już zurbanizowany. Obszar o powierzchni około 7 ha stanowią tereny niezagospodarowane, są to pojedyncze działki, których sąsiedztwo stanowi istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna lub mieszkaniowo – usługowa. Projektowana funkcja dla terenów niezagospodarowanych stanowi w przeważającej części kontynuację funkcji sąsiedniej zabudowy.

Na terenie objętym planem funkcjonuje układ komunikacyjny, który stanowią drogi publiczne, jest to droga powiatowa nr 2465P relacji Mosina – Czempin (ul. Główna) oraz system dróg gminnych, tj. ulice: Jana Cypisa, Strzelecka, Mieszka I, Polna, Piaskowa, Nektarowa, Olszynkowa, Krótka, Miodowa, Tylna i Boczna. Układ komunikacyjny uzupełniony został o połączenia realizowane projektowanymi drogami publicznymi, ciągami pieszymi oraz drogami wewnętrznymi. Obsługa komunikacyjna terenów realizowana będzie w oparciu o istniejące i projektowane drogi – głównie publiczne.

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 i uzupełniała istniejącą strukturę przestrzenną miasta Mosina oraz wsi Krosno. W ten sposób projekt zapewnia efektywne wykorzystanie terenów oraz w pełni wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą, w tym dopuszczenie stosowania instalacji odnawialnych źródeł energii. 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 gestora sieci wodociągowej (i kanalizacyjnej) na terenie gminy Mosina.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględniono poprzez:

- wyznaczenie terenów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków i wskazanie zakazów obowiązujących w ich granicach,
- wskazanie obiektu budowlanego ujętego w gminnej ewidencji zabytków (dom mieszkalny z końca XIX w. na terenie działki o nr ewid. 113/3 przy ul. Głównej 28) oraz określenie zasad prowadzenia ewentualnych inwestycji dla tego budynku.

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 oraz udział społeczeństwa postępowaniu dotyczącym ochrony środowiska.

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.

W granicach projektu planu obowiązują obecnie dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie zmienia znacząco funkcji ani przebiegu linii rozgraniczających terenów. W związku z tym zaproponowane w projekcie planu rozwiązania dla terenów objętych planem 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.

Jednocześnie na terenie dotychczas nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami, co zapewni nowe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości, zgodnie ze stawkami ustalonymi przez Radę Miejską w Mosinie dla obiektów mieszkalnych oraz działalności gospodarczej. Ponadto może wystąpić podstawa do pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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 częściowo z obowiązujących planów, przy czym drogi te już zostały zrealizowane. Dla drogi 3KDD przewidziano poszerzenie. Dla terenu poszerzenia drogi wystąpi obowiązek wykupu terenu przez gminę oraz wystąpią koszty związane z budową infrastruktury drogowej.

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. Przystąpienie do opracowania planu jest uzasadnione przede wszystkim koniecznością uwzględnienia kierunków przewidzianych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina oraz objęciem opracowaniem terenów pomiędzy obowiązującymi planami.

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.