

MOSINA



REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I BUDOWNICTWA

Mosina, 28 kwietnia 2023 r.

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY JACKA MAŁCZEWSKIEGO OBEJMUJĄCEJ CZĘŚĆ MIASTA MOSINA, WSI KROSNO ORAZ WSI KROSINKO

Opracowanie:
Sabina Kurek

Spis treści

1	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jacka Malczewskiego obejmującej część miasta Mosina, wsi Krosno oraz wsi Krosinko.....	1
2	Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jacka Malczewskiego obejmującej część miasta Mosina, wsi Krosno oraz wsi Krosinko z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina	8
3	Podsumowanie.....	10
Załączniki:		11

1 Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jacka Malczewskiego obejmującej część miasta Mosina, wsi Krosno oraz wsi Krosinko.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹, (dalej: u.p.z.p), przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Do sporządzenia analizy przystąpiono z urzędu. Do Burmistrza Gminy Mosina cyklicznie wpływają wnioski o ustalenie na terenach nie posiadających planu miejscowego, warunków zabudowy dla inwestycji kontynuujących intensywny charakter zabudowy sąsiedniej. Głównym celem planu jest ochrona terenów zielonych wzdłuż Kanału Mosińskiego poprzez zachowanie i ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych, a także uporządkowanie planowanej zabudowy. Zagrożenie dla tego terenu stanowi rozwijająca się w najbliższym sąsiedztwie terenów zieleni zabudowa mieszkaniowa, która w sposób chaotyczny rozwija się na przedmiotowym terenie (ryc.1).

Przedmiotowy obszar stanowi częściowo teren zainwestowany oraz przygotowany do inwestowania, z widocznymi wydzieleniami pod zabudowę mieszkaniową. W północnej części dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków z dwoma lokalami mieszkalnymi.

W południowej części zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne oraz zabudowa wielorodzinna. Obszar na południowy zachód stanowi teren wolny od zabudowy na którym znajduje się punkt Zielony Przylądek, który został stworzony staraniami i siłami mieszkańców.

Centralną część terenu stanowi obszar wolny od zabudowy z wyraźnymi podziałami pod zabudowę mieszkaniową. Zaplanowane zostały działki o wielkości do 1000 m² wraz z układem komunikacyjnym. Zaproponowany układ komunikacyjny stanowić ma przedłużenie ulicy Chełmońskiego i połączenie z ulicą Wyczółkowskiego a następnie z ulicą Strzelecką.

Obszar analizowany obejmuje powierzchnię ok. 31,4 ha.

Jedną z głównych obaw jaka wynikła przy sporządzaniu analizy terenu objętego przystąpieniem jest strefa własności, która w większej części stanowi własność prywatną (ryc. 2), co może mieć negatywny wpływ na ochronę terenów zielonych wzdłuż Kanału Mosińskiego. Możliwości ochrony terenu wynikające z wydawanych przez Burmistrza Gminy Mosina decyzji o warunkach zabudowy, maleją z chwilą zaskarżenia wydanej odmownej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu.

W obszarze analizowanym wydanych decyzji oraz obecnie procedowanych wniosków, jak na tak niewielki obszar, jest bardzo dużo. Większość wniosków

¹ Dz. U. z 2022 r., poz. 503

dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zdarzają się wnioski o zabudowę wielorodzinną oraz usługi.

Obecnie na obszarze objętym analizą nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty analizą otoczony z każdej strony jest obowiązującym miejscowym planem (ryc. 3):

1. od północy obowiązuje uchwała nr LXXIII/606/2022 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 września 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosinko oraz części miasta Mosina - etap II;
2. od północy obowiązuje uchwała nr XXIX/197/12 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Strzeleckiej i Łaziennej w Mosinie;
3. od południa obowiązuje uchwała nr LIII/440/21 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 6 października 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części Krosno i Krosinko;
4. od wschodu obowiązuje uchwała nr XXIV/146/08 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oświaty w Mosinie w rejonie ulic: Strzeleckiej i Krasickiego;
5. od wschodu obowiązuje uchwała nr XLVII/307/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 czerwca 2013 r. sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług oświaty w Mosinie w rejonie ulic: Strzeleckiej i Krasickiego, w zakresie działki o nr ewid. 2713/3, obręb Mosina;
6. od wschodu obowiązuje uchwała nr LXIX/794/18 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Krosno;

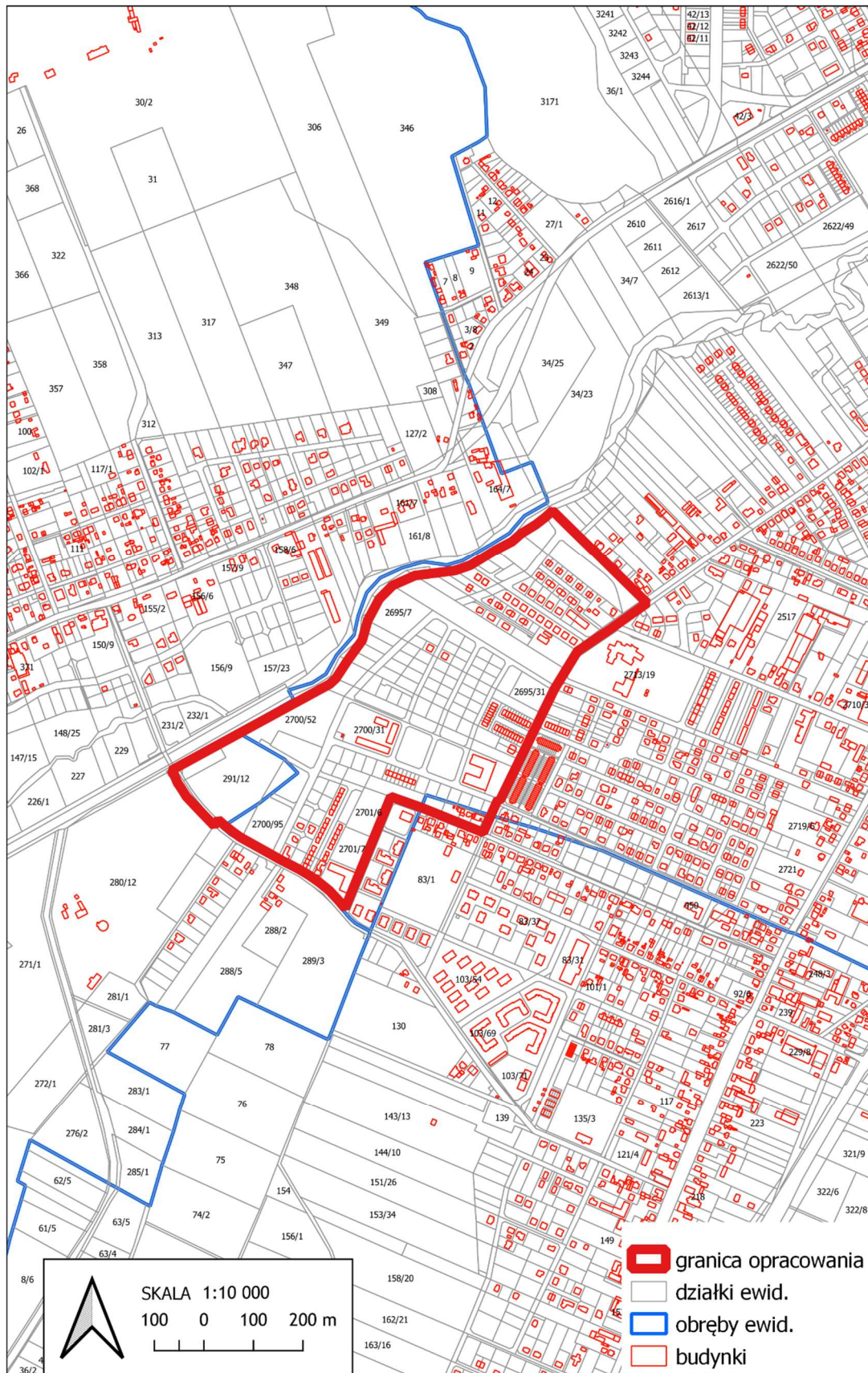
Ostatnimi obowiązującymi na obszarze analizowanym aktami planistycznymi były:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą nr XXI/126/91 Rady Miasta i Gminy w Mosinie z dnia 30 grudnia 1991 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina (Dz. Urz. Woj. Poz. z 1992 r., nr 2, poz. 13), który stracił moc w związku z art. 87 ust. 3 u.p.z.p.: teren analizowany przeznaczony był m.in. pod tereny łąk, pastwisk, użytków zielonych, tereny intensywne upraw ogrodnictwa i sadownictwa bez prawa zabudowy;
2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą nr XXI/127/91 Rady Miasta i Gminy w Mosinie z dnia 30 grudnia 1991 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina (Dz. Urz. Woj. Poz. z 1992 r., nr 2, poz. 14), który stracił moc w związku z art. 87 ust. 3 u.p.z.p.: teren analizowany przeznaczony był m.in. pod tereny łąk, pastwisk, użytków zielonych, tereny intensywne upraw ogrodnictwa i sadownictwa bez prawa zabudowy, tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem nieuciążliwych miejsc pracy oraz tereny działek mieszkalno-rolniczych o strefach uciążliwości nieprzekraczających granic własnej posesji;

3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mosina przyjętego uchwałą nr XLVIII/365/98 Rady Miejskiej w Mosinie z 9 czerwca 1998 r., zmienianego uchwałami:
- a. nr XXX/251/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z 27 lipca 2000 r.,
 - b. nr XXXI/262/2000 Rady Miejskiej w Mosinie z 7 września 2000 r.,
 - c. nr XXXVIII/329/01 Rady Miejskiej w Mosinie z 15 marca 2001 r.,
 - d. nr XL/348/01 Rady Miejskiej w Mosinie z 10 kwietnia 2001 r,

które straciło moc w związku z podjęciem przez Radę Miejską w Mosinie uchwały nr LVI/386/10 z 25 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina: dla obszaru analizowanego wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego tereny zabudowy mieszkaniowej;

Ryc. 1 Proponowana granica obszaru objętego MPZP w rejonie ulicy Jacka Malczewskiego obejmującej część miasta Mosina, wsi Krosno oraz wsi Krosinko



Źródło: opracowanie własne

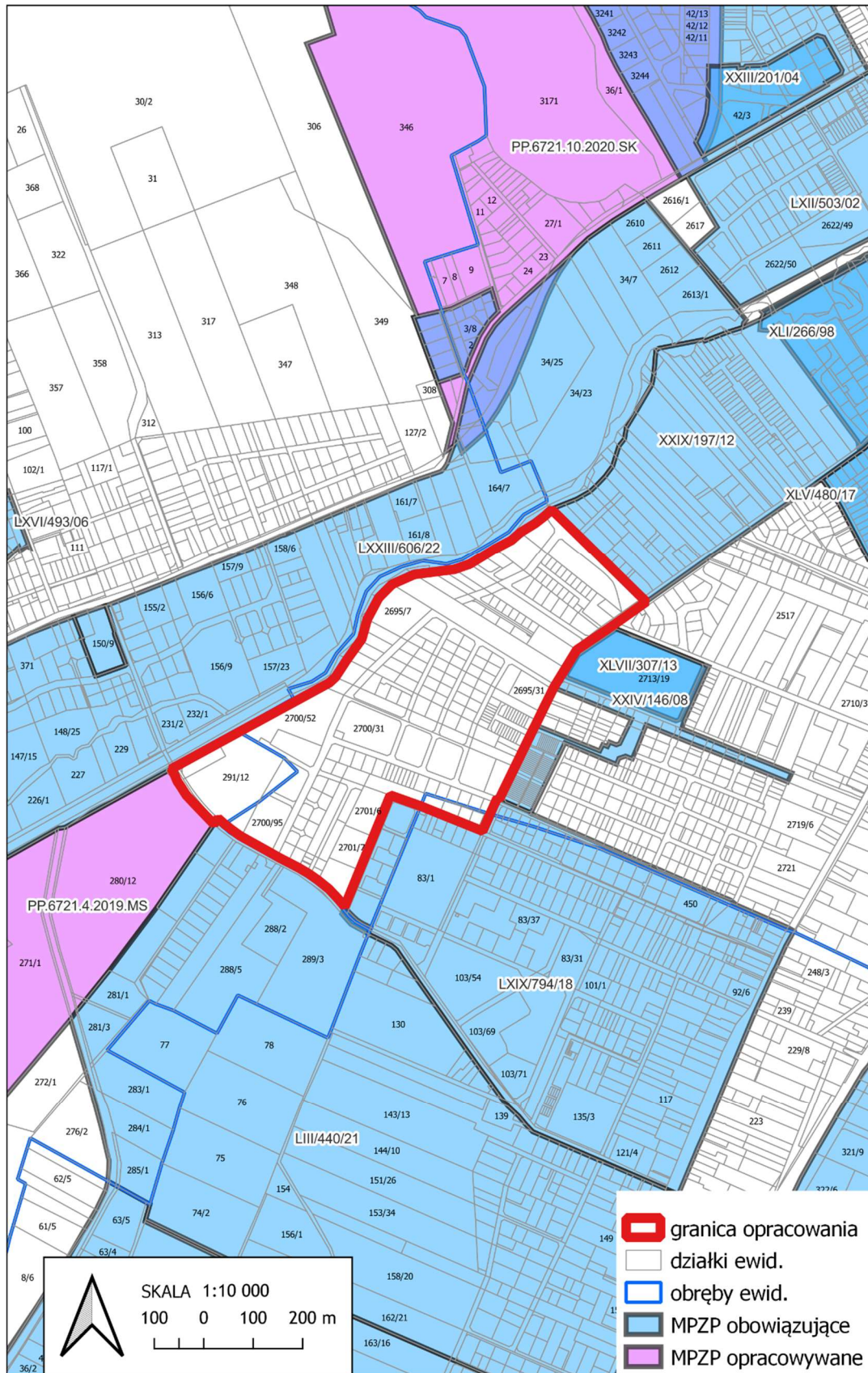
Urząd Miejski w Mosinie
 Referat Planowania Przestrzennego i Budownictwa
 pl. 20 Października 1; 62-050 Mosina
 www.mosina.pl

Ryc. 2 Własności na terenie obszaru objętego MPZP w rejonie ulicy Jacka Malczewskiego obejmującej część miasta Mosina, wsi Krosno oraz wsi Krosinko



Źródło: opracowanie własne

Ryc. 3 Proponowana granica obszaru objętego MPZP w rejonie ulicy Jacka Malczewskiego obejmującej część miasta Mosina, wsi Krosno oraz wsi Krosinko na tle obowiązujących miejscowych planów oraz w opracowaniu



Źródło: opracowanie własne

Urząd Miejski w Mosinie
 Referat Planowania Przestrzennego i Budownictwa
 pl. 20 Października 1; 62-050 Mosina
 www.mosina.pl

Ryc. 4. Proponowana granica obszaru objętego MPZP w rejonie ulicy Jacka Malczewskiego obejmującej część miasta Mosina, wsi Krosno oraz wsi Krosinko na tle ortofotomapy



Źródło: opracowanie własne

2 Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jacka Malczewskiego obejmującej część miasta Mosina, wsi Krosno oraz wsi Krosinko z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina przyjętym uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z 25 lutego 2010 r. obszar analizowany: (ryc. 5) dla terenu wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego pod **zabudowy mieszkaniowej**, oznaczone na rysunku Studium symbolem **A3_M2**- na takim terenie dopuszcza się lokalizowanie:

- a. lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b. zachowanie i remonty obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej, do czasu ich likwidacji,
- c. lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej;

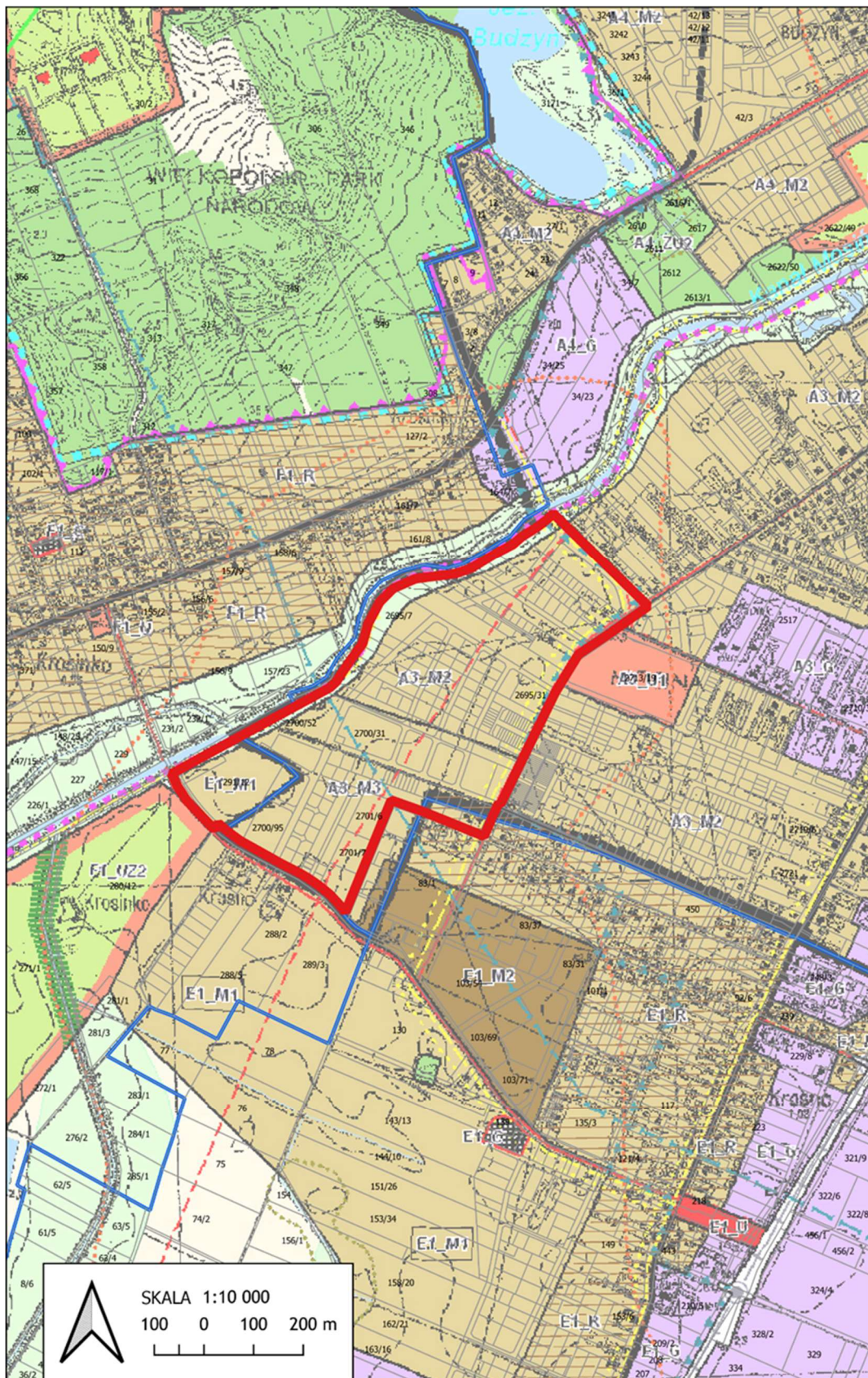
A3_M3- na takim terenie dopuszcza się lokalizowanie:

- a. lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b. lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
- c. lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej;

E1_M1 - na takim terenie dopuszcza się lokalizowanie:

- a. lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b. lokalizowanie usług podstawowych, przy czym usługi powinny być grupowane wzdłuż ważniejszych ulic lub wokół placów, a powierzchnia terenu przeznaczona pod funkcje usługowe nie może być większa niż 20% powierzchni jednostki bilansowej. Ustala się tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych, przy czym łączna powierzchnia terenów zieleni ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni jednostki bilansowej

Ryc. 5 Lokalizacja obszaru analizowanego części miasta Mosina części wsi Krosinko oraz części wsi Krosno na Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina przyjętym uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z 25 lutego 2010 r.



Źródło: opracowanie własne

3 Podsumowanie

Po przeprowadzeniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jacka Malczewskiego obejmującej część miasta Mosina, wsi Krosno oraz wsi Krosinko należy stwierdzić, że działanie to jest zasadne. Obszar analizowany jest częściowo niezabudowany z widocznym kierunkiem w stronę urbanizacji (wskazują na to liczne widoczne podziały gruntów). Dużym problemem z punktu widzenia ochrony środowiska jest chęć wkraczania nowej zabudowy mieszkaniowej w zbyt bliską odległość do Kanału Mosińskiego, która jest zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia ochrony środowiska dla Kanału. Nadrzędnym celem opracowania planu miejscowego dla tego terenu powinna być ochrona gruntów cennych przyrodniczo przyległych do obszarów stosunkowo silnie rozwijających się lub zabudowanych. Uporządkowana niska zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w połączeniu z terenem zielonym stanowiącym ochronę Kanału Mosińskiego a także bliskość szkół i przedszkoli oraz bardzo dobrze rozwinięta strefa infrastrukturalna nada przedmiotowemu obszarowi reprezentacyjnych walorów do zabudowy dla obecnych i przyszłych mieszkańców Gminy Mosina.

Analiza składanych wniosków o wydanie decyzji o warunki zabudowy skłania Burmistrza Gminy Mosina do szybkiego działania aby uchronić teren przed napływem zabudowy wielorodzinnej, która zaburza istniejącą niską zabudowę.

Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jacka Malczewskiego obejmującej część miasta Mosina, wsi Krosno oraz wsi Krosinko z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina wykazała, że procedura jest możliwa do przeprowadzenia.

Ustalenia planu wpisują się w ustalenia obowiązującego Studium i są z nim zgodne.

W związku z przeprowadzonymi analizami należy wskazać, że podjęcie omawianej uchwały jest zasadne.

Załączniki:

1. Analiza fotograficzna z wizji lokalnej (przeprowadzonej w dniu 28.04.2023)





