

MOSINA



BURMISTRZ GMINY MOSINA

PP.671.4.2024.JD

Mosina, 29 lipca 2024 r.

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pecna - tereny południowo-zachodnie” obejmującego część wsi Pecna

opracowanie:
z up. Jan Dziurzyński

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

Spis treści:

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pecna - tereny południowo-zachodnie” obejmującego część wsi Pecna.
2. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina (uchwała Rady Miejskiej w Mosinie nr LVI/386/10 z 25 lutego 2010 r.).
3. Podsumowanie

Zgodnie z art. 14 ust. 5 Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977) została wykonana:

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pecna - tereny południowo-zachodnie” obejmującego część wsi Pecna.
 - 1) Do sporządzenia analizy przystąpiono z urzędu.
 - 2) Analizowany obszar obejmuje teren niezabudowany - użytkowany rolniczo, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, siedliskowej oraz drobnych usług z elementami zabudowy techniczno-produkcyjnej. Teren od strony północnej ogranicza obszar obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Pecna (uchwała nr XXV/173/12 Rady Miejskiej w Mosinie z 29 marca 2012 r. - Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2012 r., poz. 2289 z 16 maja 2012 r.). Od strony wschodniej linia kolejowa Poznań-Wrocław. Od strony południowej teren graniczy z gminą Czempień - tereny rolnicze. Od strony zachodniej teren objęty potencjalnym planem miejscowym ogranicza ww. obowiązujący plan, gmina Czempień oraz odrębnie opracowywany plan dla zachodnich i północnych terenów wsi Pecna (uchwała Rady Miejskiej w Mosinie nr XXXVIII/371/16 z 27 października 2016 r.) - ortofotomapa (rys. 1).
 - 3) Na danym obszarze obecnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
 - 4) Nowo zainicjowana procedura planistyczna będzie prowadzona zgodnie z obecnym stanem prawnym - obowiązującym od reformy systemu planowania przestrzennego z września 2023 r. (co powinno przyspieszyć czas prowadzonych prac). Tym samym istnieje potencjalna możliwość ubiegania się o finansowanie zewnętrzne kosztów sporządzenia mpzp (refinansowanie w ramach KPO). Niemniej z uwagi na szacowane skomplikowanie zainicjowanej procedury planistycznej finansowanie zewnętrzne należy uznać za mało prawdopodobne.
 - 5) Potrzeba wywołania uchwały rozpoczynającej prace nad mpzp wynika z narastającej presji na urbanizację tego obszaru. W planie miejscowym zaistnieje możliwość takiego ukształtowania przestrzeni, która będzie tworzyła harmonijną całość z uwzględnieniem relacji wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych. Zaistnieje możliwość zaprojektowania równoległych (względem ul. Głównej i Bieczyńskiej) rozwiązań komunikacyjnych). Obecnie względem dotychczasowego ulicowego charakteru tej części wsi rozwija się tzw. „zabudowa łańcowa” (kształt terenów zabudowanych jest determinowany przez dotychczasowy układ działek rolnych, charakteryzujący się długimi sięgaczami bez równoległych powiązań komunikacyjnych). Ponadto opracowany plan ułatwiłby prace zarządcą infrastruktury technicznej.
 - 6) Powierzchnia analizowanego terenu wynosi ok. 111 ha. Granicę potencjalnego opracowania mpzp przedstawia rysunek 2.
 - 7) Z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Poznańskiego wynika, że teren dla którego proponowane jest sporządzenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą własności.

2. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina (uchwała Rady Miejskiej w Mosinie nr LVI/386/10 z 25 lutego 2010 r.).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina z 2010 r. teren objęty planowanym mpzp (rys. 3) został oznaczony symbolem: E3_M1 i E3_M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Pecnej; E3_G1 i E3_G2 - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej oraz oznaczony jako tereny pełniące funkcje przyrodnicze w tym - tereny rolnicze oraz tereny łączników ekologicznych. Przewidywane rozwiązania projektowe byłyby zgodne z obecnie obowiązującym dokumentem studium.

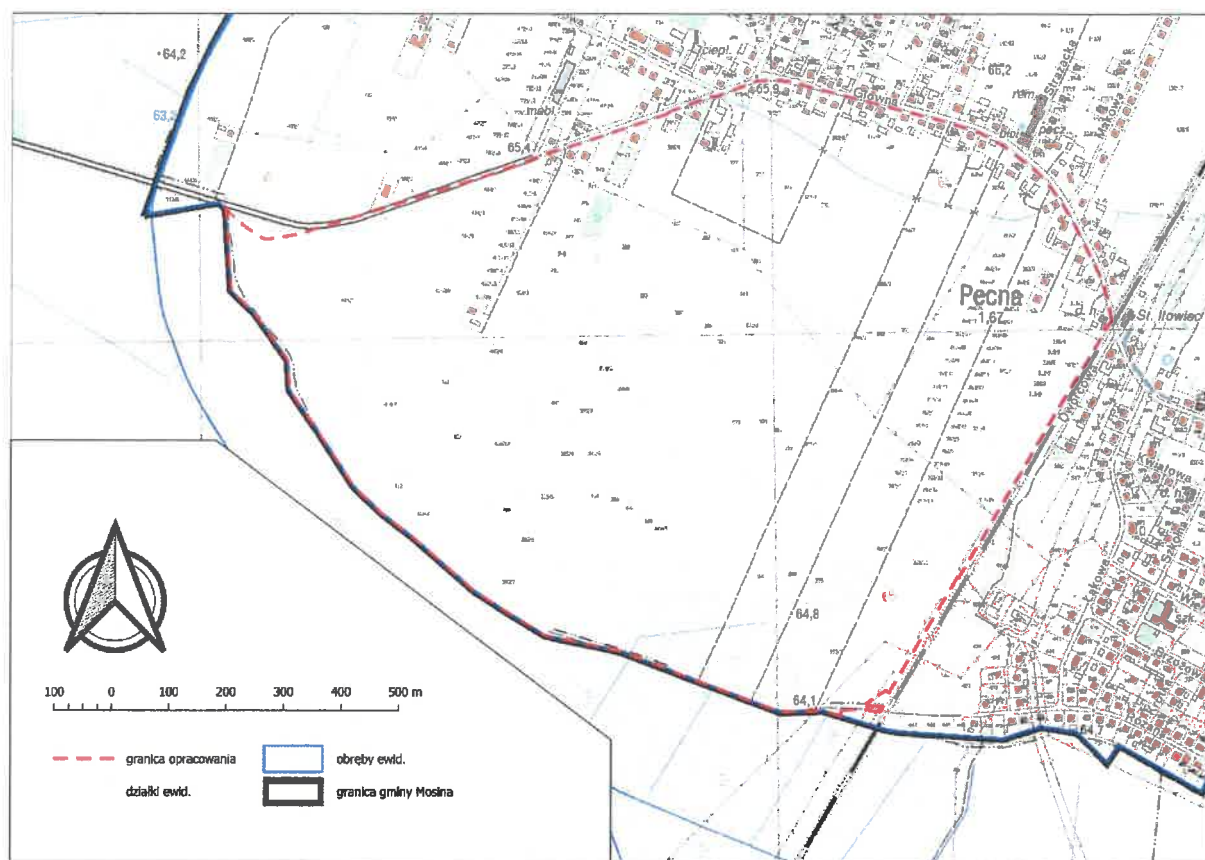
3. Podsumowanie

Opracowanie przedmiotowego planu umożliwi uporządkowanie terenów zabudowanych w południowo-zachodniej części Pecnej przy jednoczesnym ułatwieniu projektowania rozwiązań infrastrukturalnych oraz powstrzymanie ekspansji zabudowy na tereny ku temu nie predysponowane.

Rys. 1 Ortofotomapa - obrazująca obecny sposób zagospodarowania terenu dla którego należałoby sporządzić mpzp.



Rys. 2 Potencjalna proponowana granica obszaru objętego opracowywanym mpzp - na tle mapy ewidencyjnej.



Rys. 3 Nieruchomości objęte analizą na tle obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina (uchwała Rady Miejskiej w Mosinie nr LVI/386/10 z 25 lutego 2010 r.).

