

MOSINA



REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I BUDOWNICTWA

Mosina, 12 kwietnia 2021 r.

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. „DOLINA KOPLA - CZĘŚĆ WSCHODNIA” OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ WSI BABKI ORAZ DASZEWICE

Opracowanie:
Stanisław Chrust

Spis treści

1	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dolina Kopla - część wschodnia” obejmującego część wsi Babki oraz Daszewice.....	1
2	Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dolina Kopla - część wschodnia” obejmującego część wsi Babki oraz Daszewice z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina	15
3	Podsumowanie.....	18
Załączniki:		19

1 Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dolina Kopla - część wschodnia” obejmującego część wsi Babki oraz Daszewice

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 wpływają wnioski o ustalenie na terenach nie posiadających planu miejscowego, w tym na terenach rolniczych, warunków zabudowy dla inwestycji kontynuujących intensywny charakter zabudowy sąsiedniej. Mając na względzie historię rozwoju intensywnej zabudowy we wsiach przylegających do Poznania należy podjąć środki konieczne do zapewnienia ochrony pozostałego wiejskiego krajobrazu wsi - naturalnego oraz rolniczego - w ich częściach sąsiadujących z Koplem. Głównym celem planu jest ochrona terenów zielonych w dolinie Kopla, poprzez zachowanie i ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Zagrożenie dla tego terenu stanowi rozwijająca się w najbliższym sąsiedztwie terenów zieleni zabudowa mieszkaniowa.

Początkowo w analizie uwzględniono także część doliny Kopla w Czapurach. Obszar ten okazał się jednak problemowy pod względem planistycznym ze względu na okalającą dolinę rzeczną silnie rozwiniętą zabudowę. Osiedle wciąż się rozwija, np. otwarta jest kwestia układu komunikacyjnego, który na dzień tworzenia niniejszego opracowania, można ocenić jako niewydolny. Założenia planistyczne najprawdopodobniej okazałyby się niemożliwe do zrealizowania oraz mogłyby utrudnić wprowadzenie pozytywnych zmian. W przypadku obszaru w Czapurach zalecane byłoby sporządzenie odrębnej analizy zasadności przystąpienia do opracowywania planu miejscowego obejmującego zarówno obszar osiedli, jaki i otaczających je terenów zieleni, porządkując status terenu.

W granicach opracowania znajdują się głównie lasy, łąki oraz wody powierzchniowe. Ponadto w granicach opracowania znajdują się fragmenty dróg publicznych położone w granicach obrębów ewidencyjnych Babki i Daszewice (ryc. 1-4). Obszar analizowany obejmuje powierzchnię ok. 160 ha - 7,6 ha w Babkach, oraz 152,3 ha w Daszewicach.

Obecnie na obszarze objętym analizą nie obowiązuje żaden plan miejscowy. W otoczeniu obszaru objętego analizą występują następujące plany miejscowe obowiązujące lub w trakcie opracowania:

1. w stosunku do obszaru analizowanego we wsi Babki (ryc. 5):

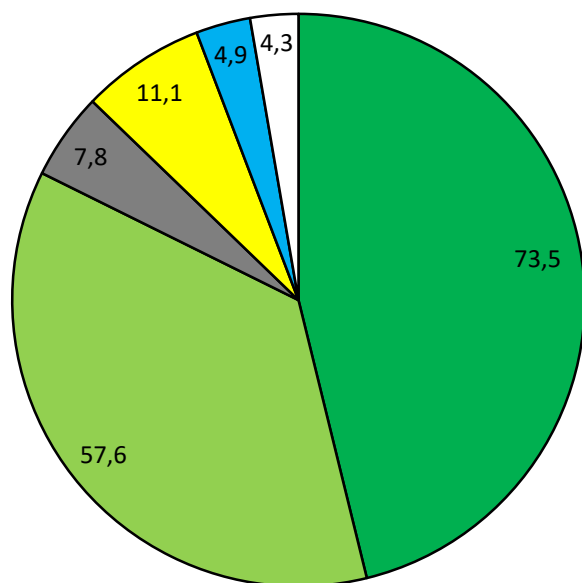
¹ Dz. U. z 2020 r., poz. 293

- a. od północy obowiązuje uchwała nr XLII/632/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 11 grudnia 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Głuszynki - część B” w Poznaniu (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013 r., poz. 1572);
 - b. od południa obowiązuje uchwała nr XLIV/364/01 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 czerwca 2001 . w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego we wsi Babki, obejmującego obszar działek o nr ewid. od 8/2 do 8/6, 13 i część działki o nr ewid. 8/7” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 84, poz. 1578);
 - c. od zachodu obowiązuje uchwała nr XV/126/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 23 października 2003 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Babki, obejmującego część działki nr 4/4” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 84, poz. 1578);
2. w stosunku do obszaru analizowanego we wsi Daszewice (ryc. 6):
- a. od północy obowiązuje uchwała nr LII/355/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo-zachodnich terenów wsi Czapury (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2014 r., poz. 388);
 - b. od północy obowiązuje uchwała nr XLVII/711/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 19 marca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Głuszynki - część C” w Poznaniu (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 3221);
 - c. od północy obowiązuje uchwała nr XXVII/487/VIII/2020 Rady Miasta Poznania z dnia 5 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon zabudowy przy ulicy Daszewickiej” w Poznaniu (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4177);
 - d. od południa obowiązuje uchwała nr LXIV/452/14 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części wsi Daszewice (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4815);
 - e. od południa obowiązuje uchwała nr VI/47/03 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego: złoża kruszywa naturalnego Daszewice Babki” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 53, poz. 1005);
 - f. od wschodu obowiązuje uchwała nr XLVIII/641/2018 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów łącznika ekologicznego, lasów i gruntów rolnych w obrębach geodezyjnych: Koninko, Szczytniki, Kamionki i Borówiec w gminie Kórnik (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5865);
 - g. od wschodu obowiązuje uchwała nr XIII/114/99 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 30 czerwca 1999r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej „Osiedle Północne” Kamionki, gm. Kórnik (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 56, poz. 1188);

Ostatnimi obowiązującymi na obszarze analizowanym aktami planistycznymi były:

1. 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.:
 - a. teren analizowany zlokalizowany we wsi Babki przeznaczony był m.in. pod tereny łąk, pastwisk, użytków zielonych, tereny leśne oraz tereny upraw polowych o 4/5/6 klasie bonitacji (ryc. 7);
 - b. teren analizowany zlokalizowany we wsi Daszewice przeznaczony był m.in. pod tereny łąk, pastwisk, użytków zielonych, tereny leśne, tereny upraw polowych o 4/5/6 klasie bonitacji oraz obszary predysponowane do zalesienia (ryc. 8);
2. 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 (ryc. 11 - legenda):
 - a. dla obszaru analizowanego zlokalizowanego we wsi Babki wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego pod tereny łączników ekologicznych bez prawa zabudowy na terenach łąk i gruntów rolnych - gleby klas niższej (ryc. 9);
 - b. dla obszaru analizowanego zlokalizowanego we wsi Daszewice wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego w części pod tereny potencjalnego zbiornika retencyjnego Głuszynka - bez prawa zabudowy - na terenach łąk, w części pod tereny ekosystemów leśnych bez prawa zabudowy, w części pod postulowane obszary zalesień bez prawa zabudowy na terenach gruntów rolnych - gleb klas niższych, w części pod tereny zabudowy mieszkaniowej, w części pod tereny łąk, oraz w części pod tereny gruntów rolnych - gleb klas niższych (ryc. 10).

Na obszarze analizowanym dominującymi klasoużytkami są grunty niebudowlane - grunty zabudowane oraz przeznaczone pod budownictwo obejmują 1% obszaru analizowanego. Grunty orne oraz nieużytki z potencjałem budowlanym zajmują ok. 13,3% powierzchni obszaru analizowanego (wyk. 1, tab. 1, ryc. 12-13).

Wyk. 1 Użytki gruntowe na obszarze analizowanym
[powierzchnia w ha]

■ Ls, Lz ■ Ps, Ł ■ N ■ R ■ W, Wp, Ws, Wsr □ dr

Źródło: opracowanie własne

Tab. 1 Powierzchnia użytków
gruntowych na obszarze analizowanym
[%]

Użytek	%
Ls, Lz	46,2
Ps, Ł	36,2
N	4,9
R	7,0
W, Wp, Ws, Wsr	3,1
dr	2,7
SUMA	100

Źródło: opracowanie własne

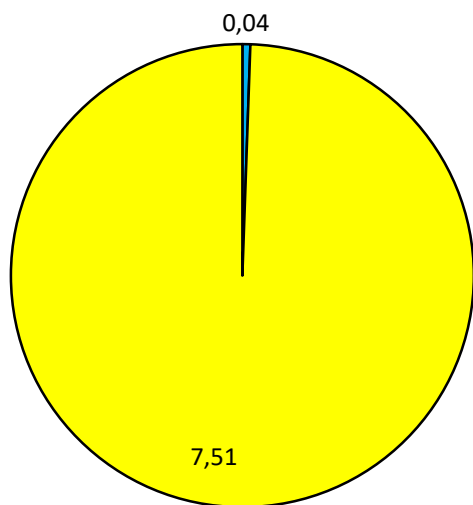
Struktura własności gruntów jest stosunkowo jednorodna (wyk. 2-4, ryc. 14-15). We obu miejscowościach grunty należą w większości do osób fizycznych. Podmioty inne niż osoby fizyczne posiadają 18,9% gruntów zlokalizowanych na obszarze analizowanym (tab. 2).

Tab. 2 Udział własności gruntów na obszarze analizowanym [%]

Własność	Babki	Daszewice	Teren opracowania
Gmina Mosina	0,6	3,0	2,9
osoba fizyczna	99,4	80,2	81,1
osoba prawna	-	0,1	0,1
Skarb Państwa	-	15,2	14,5
Powiat Poznański	-	1,5	1,4
SUMA	100	100	100

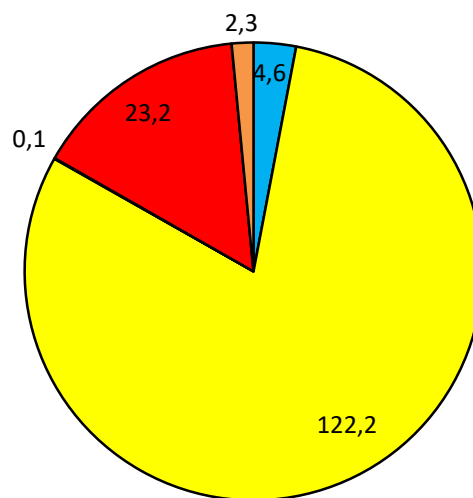
Źródło: opracowanie własne

Wyk. 2 Struktura własności gruntów na obszarze analizowanym w miejscowości Babki [powierzchnia w ha]



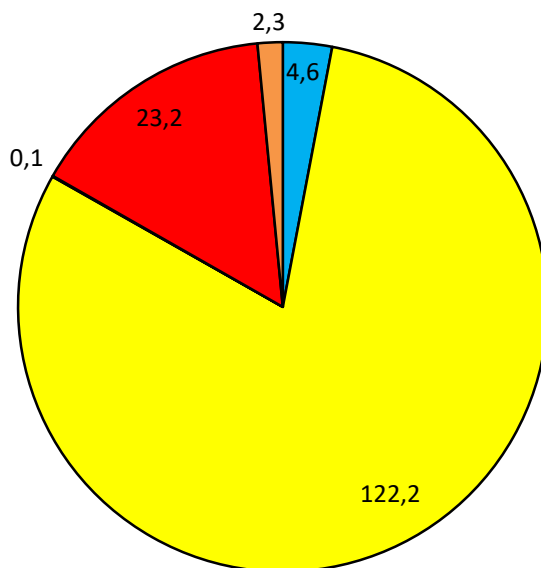
■ Gmina Mosina ■ osoba fizyczna

Wyk. 3 Struktura własności gruntów na obszarze analizowanym w miejscowości Daszewice [powierzchnia w ha]



■ Gmina Mosina ■ osoba fizyczna
 ■ osoba prawna ■ Skarb Państwa
 ■ Powiat Poznański

Wyk. 4 Struktura własności gruntów na obszarze analizowanym w sumie [powierzchnia w ha]



■ Gmina Mosina ■ osoba fizyczna ■ osoba prawna
 ■ Skarb Państwa ■ Powiat Poznański

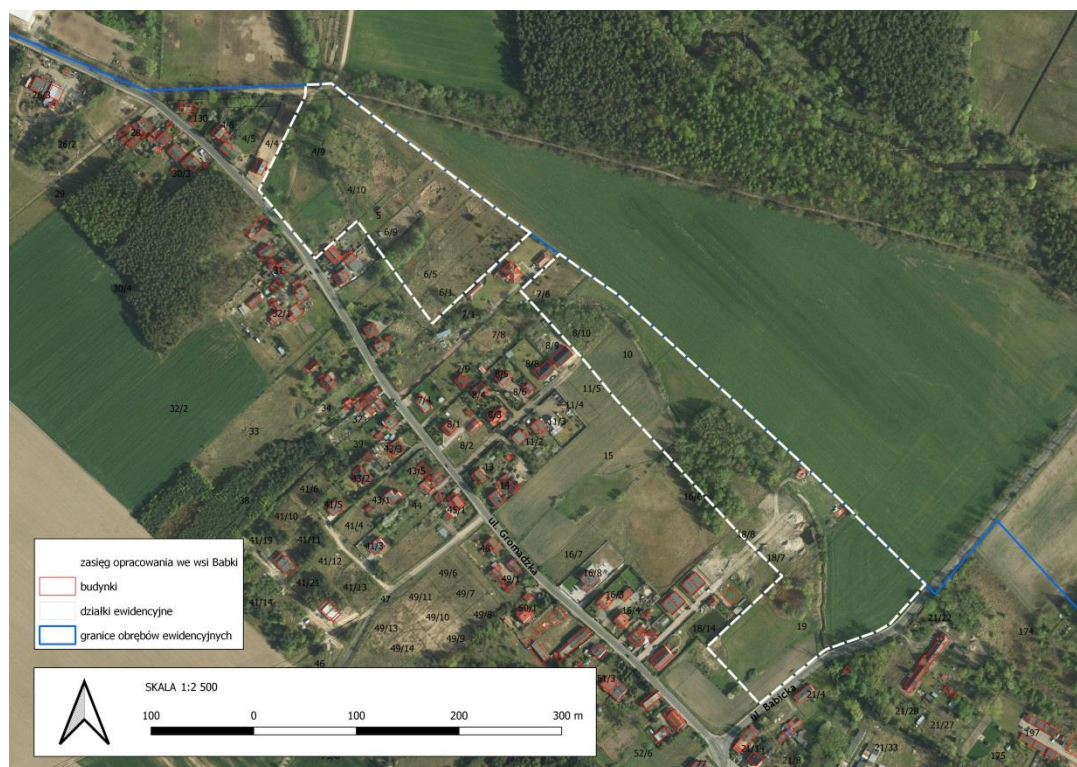
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 1 Proponowana granica obszaru objętego MPZP pn. „Dolina Kopla - część wschodnia” obejmującego część wsi Babki oraz Daszewice - część obejmująca wieś Babki



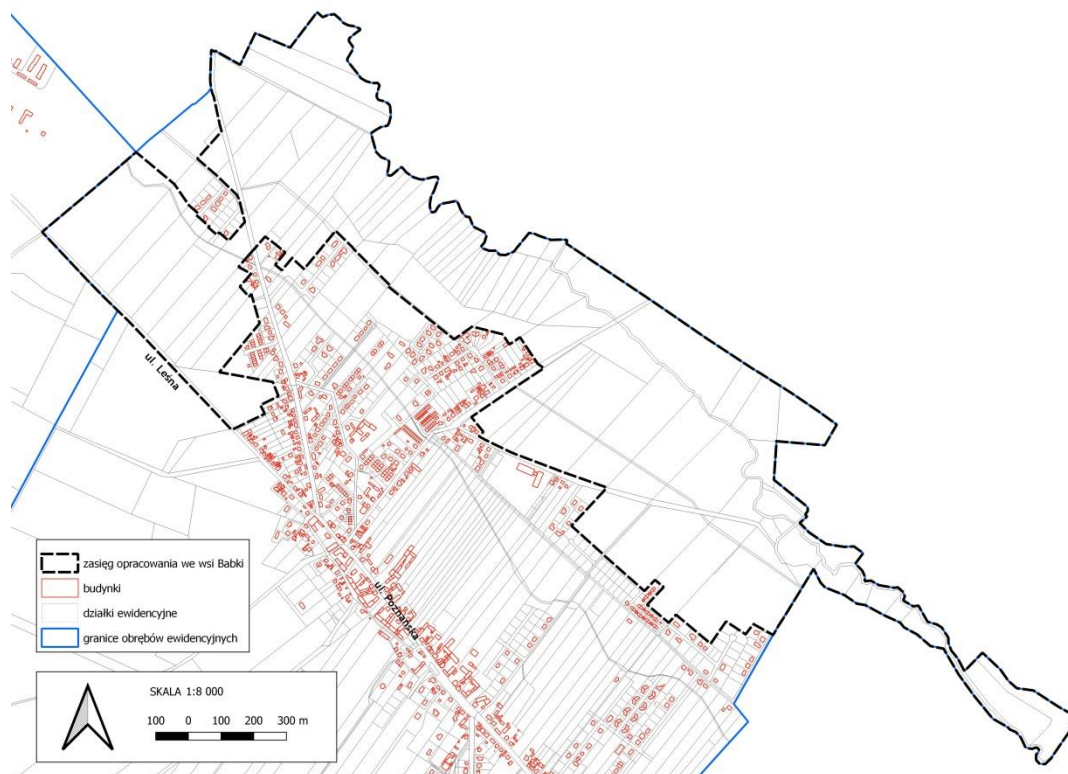
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 2 Proponowana granica obszaru objętego MPZP pn. „Dolina Kopla - część wschodnia” obejmującego część wsi Babki oraz Daszewice - część obejmująca wieś Babki na tle ortofotomapy



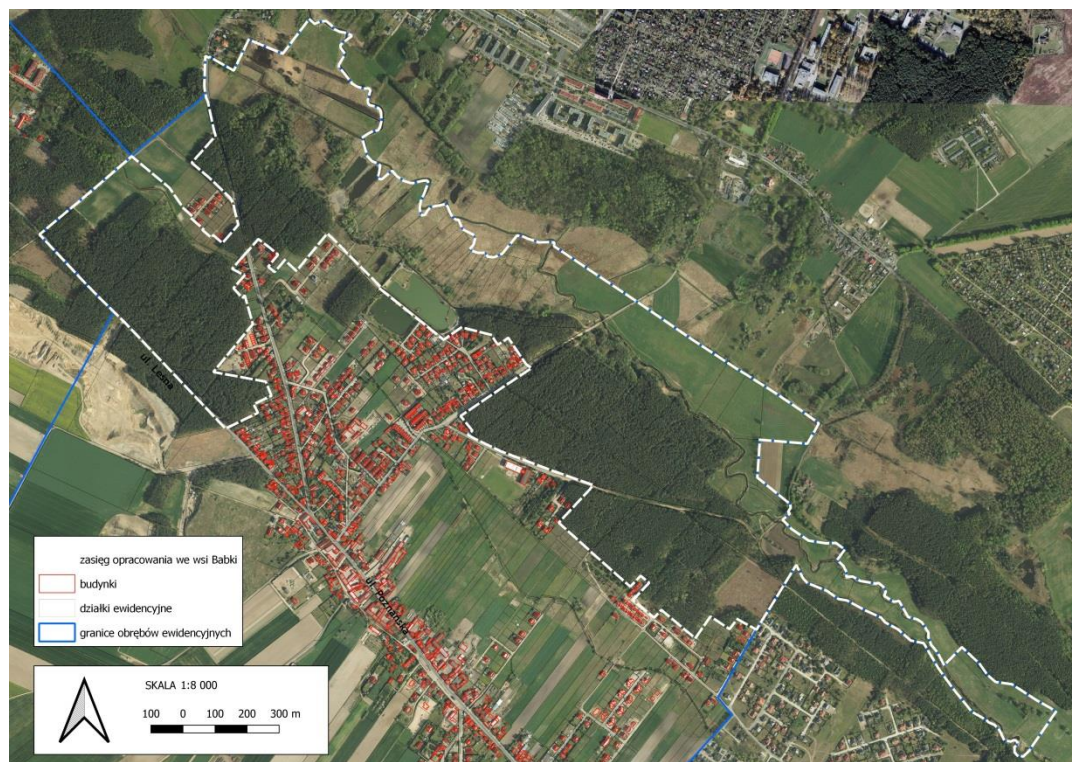
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 3 Proponowana granica obszaru objętego MPZP pn. „Dolina Kopla - część wschodnia” obejmującego część wsi Babki oraz Daszewice - część obejmująca wieś Daszewice



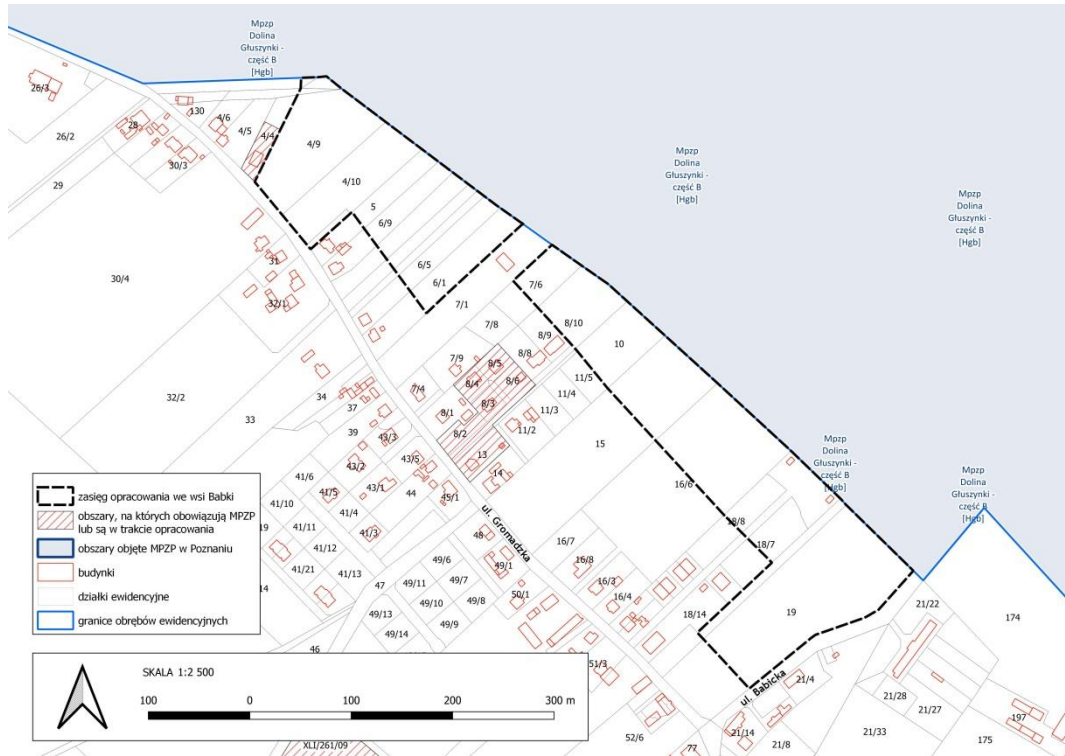
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 4 Proponowana granica obszaru objętego MPZP pn. „Dolina Kopla - część wschodnia” obejmującego część wsi Babki oraz Daszewice - część obejmująca wieś Daszewice na tle ortofotomapy



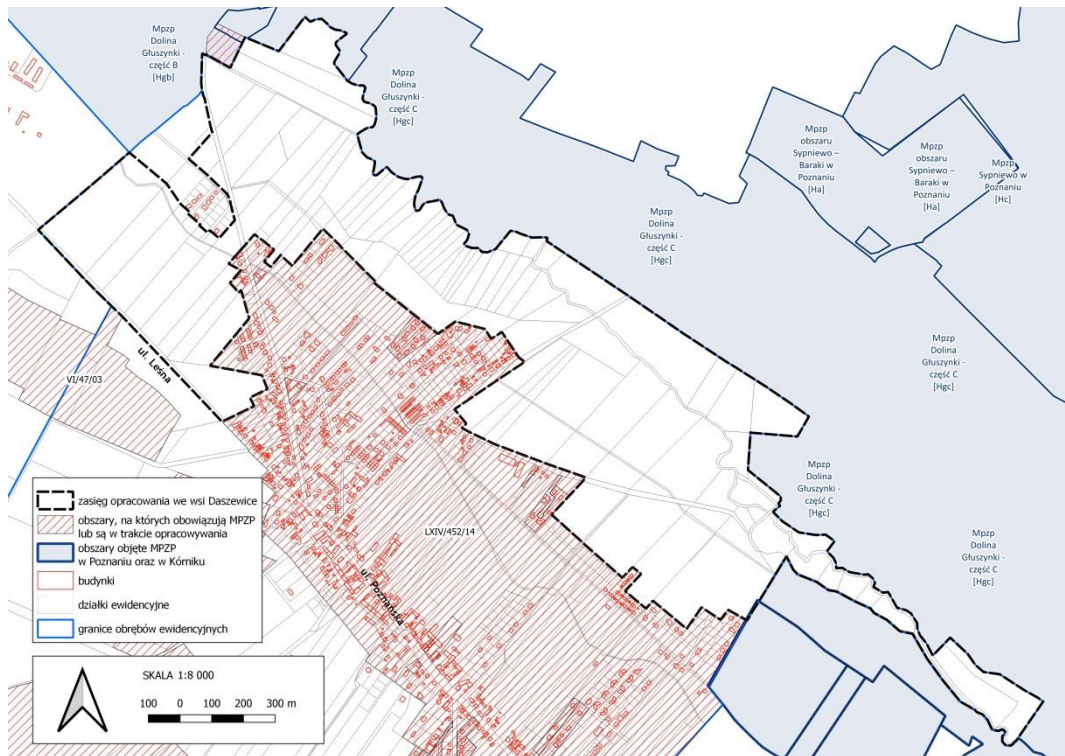
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 5 Otoczenie planistyczne obszaru objętego MPZP pn. „Dolina Kopla - część wschodnia” obejmującego część wsi Babki oraz Daszewice - część obejmująca wieś Babki



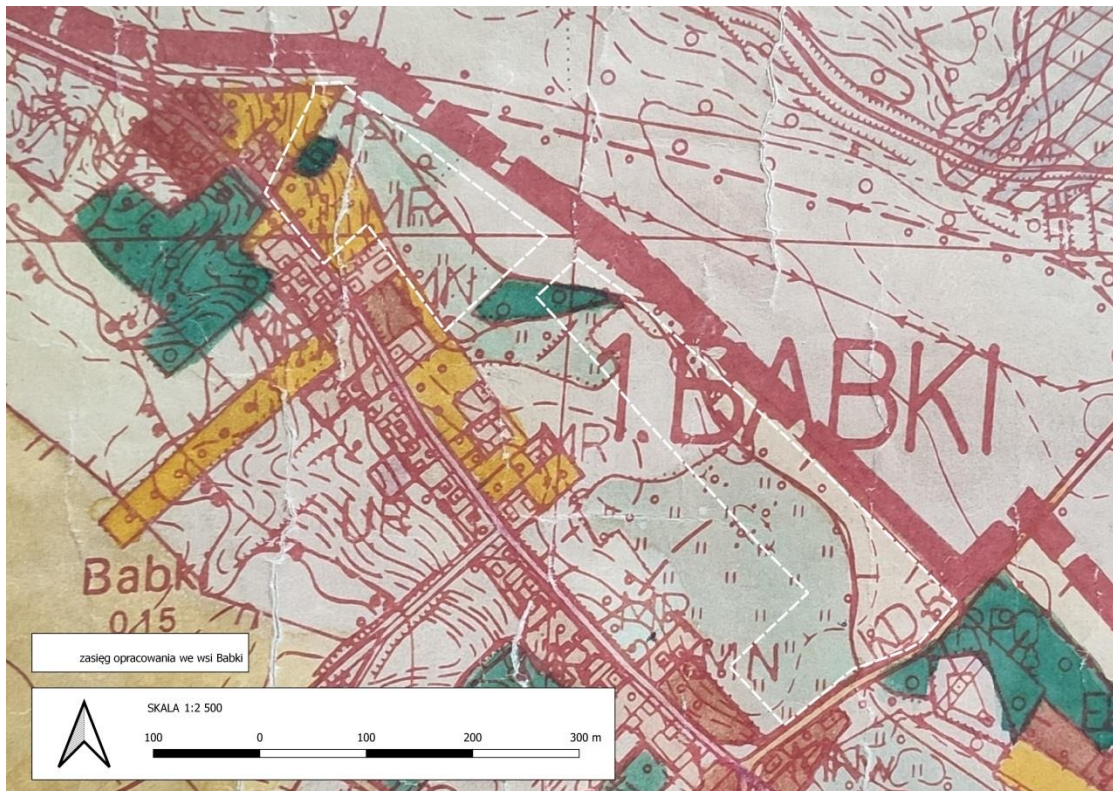
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 6 Otoczenie planistyczne obszaru objętego MPZP pn. „Dolina Kopla - część wschodnia” obejmującego część wsi Babki oraz Daszewice - część obejmująca wieś Daszewice



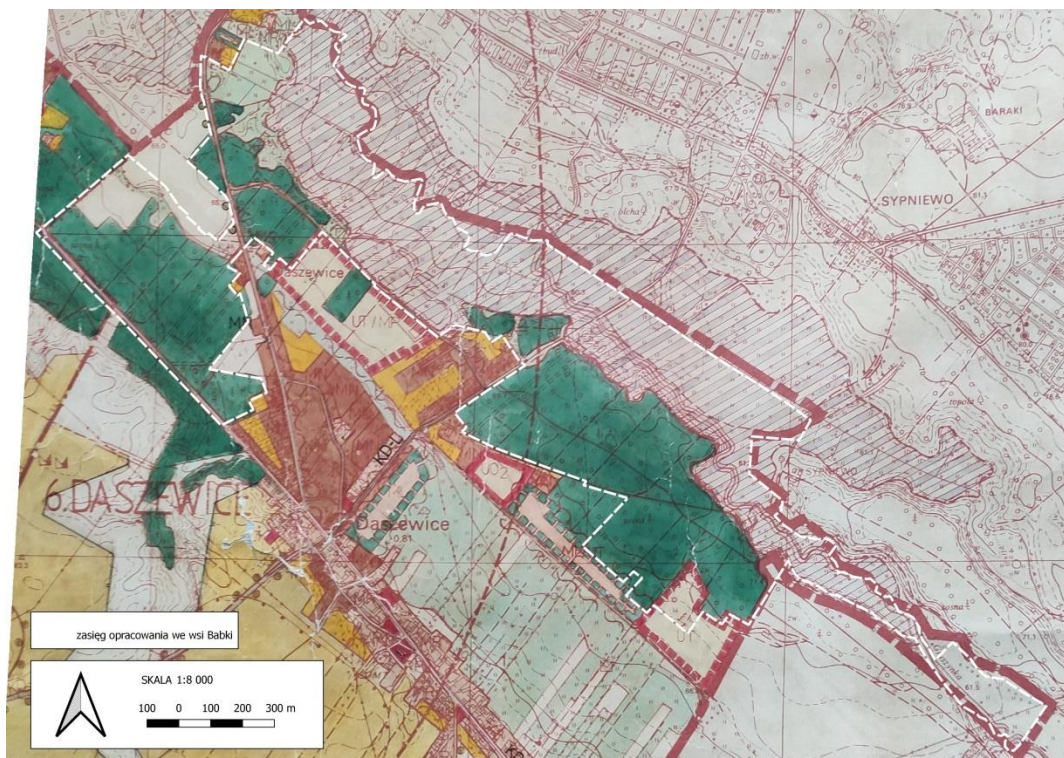
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 7 Lokalizacja obszaru analizowanego we wsi Babki na planie miejscowym podjętym uchwałą nr XXI/127/91 Rady Miasta i Gminy w Mosinie z dnia 30 grudnia 1991 r.



Źródło: opracowanie własne

Ryc. 8 Lokalizacja obszaru analizowanego we wsi Daszewice na planie miejscowym podjętym uchwałą nr XXI/127/91 Rady Miasta i Gminy w Mosinie z dnia 30 grudnia 1991 r.



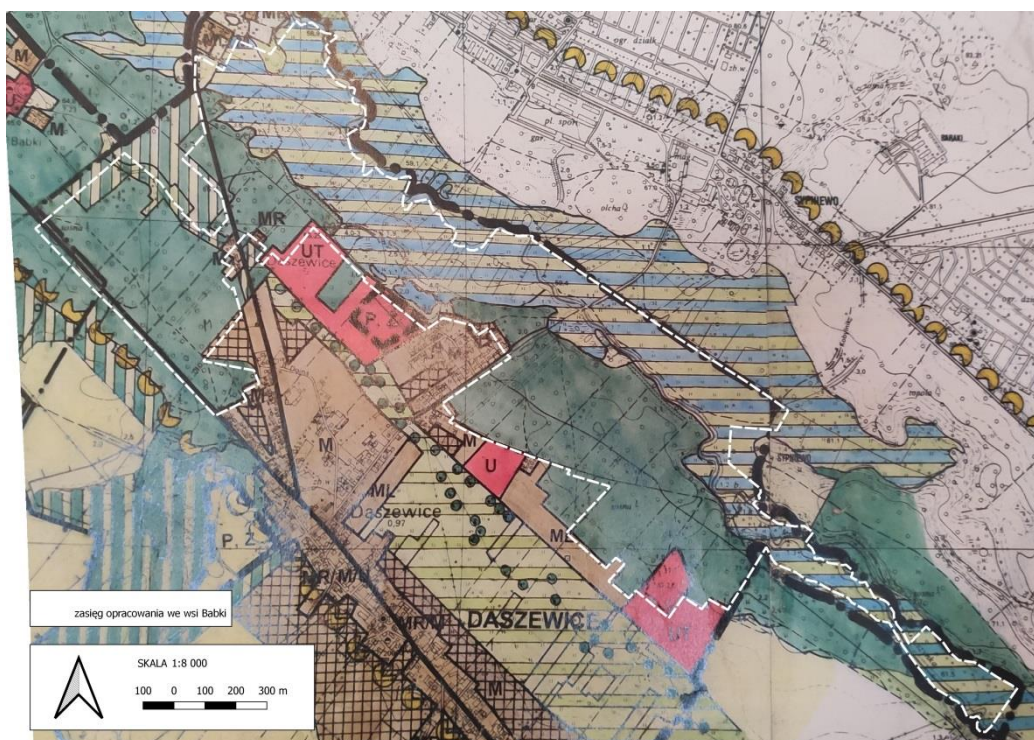
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 9 Lokalizacja obszaru analizowanego zlokalizowanego w miejscowości Babki na Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mosina przyjętym uchwałą nr XLVIII/365/98 Rady Miejskiej w Mosinie z 9 czerwca 1998 r.



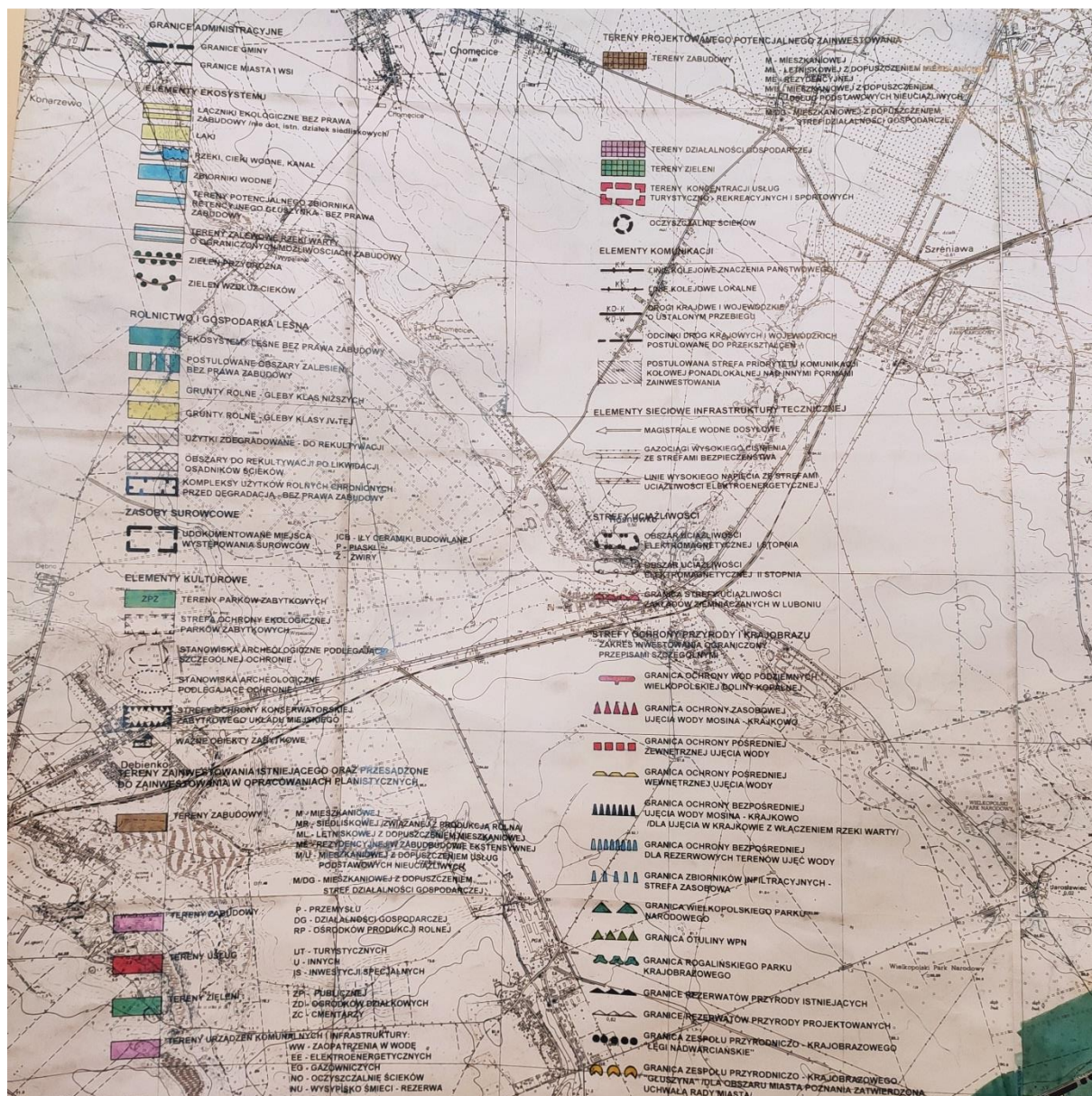
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 10 Lokalizacja obszaru analizowanego zlokalizowanego w miejscowości Daszewice na Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mosina przyjętym uchwałą nr XLVIII/365/98 Rady Miejskiej w Mosinie z 9 czerwca 1998 r.



Źródło: opracowanie własne

Ryc. 11 Legenda do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mosina przyjętym uchwałą nr XLVIII/365/98 Rady Miejskiej w Mosinie z 9 czerwca 1998 r.



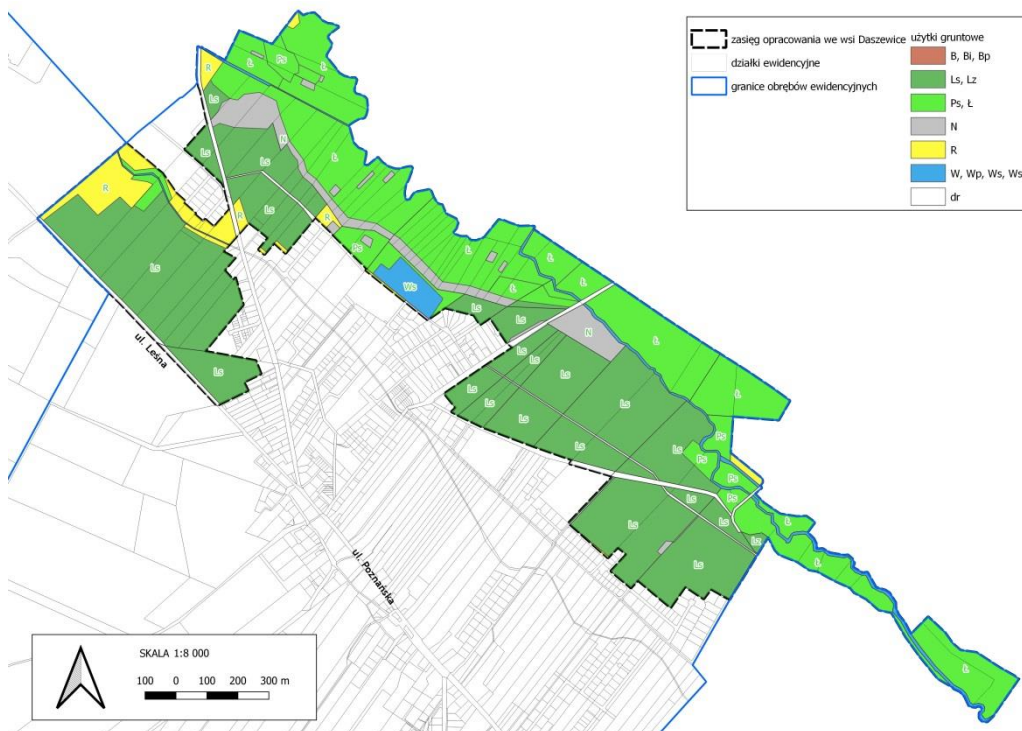
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 12 Struktura użytków gruntowych na obszarze analizowanym w miejscowości Babki



Źródło: opracowanie własne

Ryc. 13 Struktura użytków gruntowych na obszarze analizowanym w miejscowości Daszewice



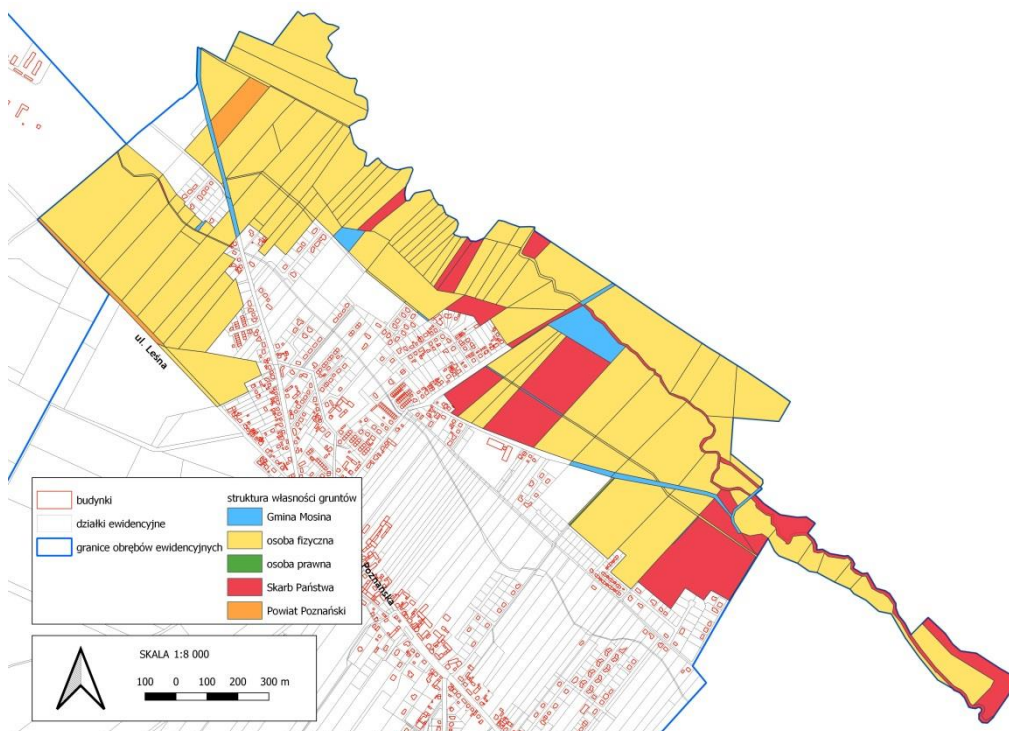
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 14 Struktura własności gruntów zlokalizowanych na obszarze analizowanym w miejscowości Babki



Źródło: opracowanie własne

Ryc. 15 Struktura własności gruntów zlokalizowanych na obszarze analizowanym w miejscowości Daszewice



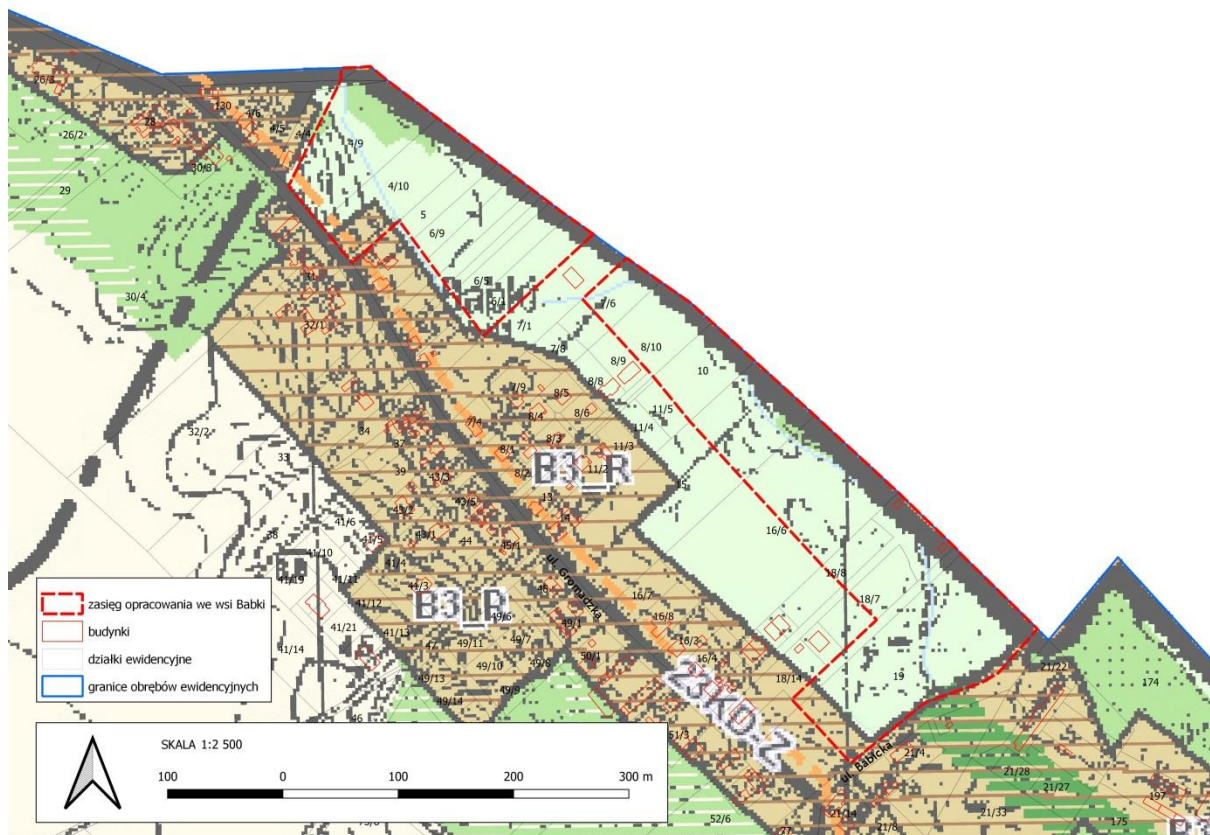
Źródło: opracowanie własne

2 Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dolina Kopla - część wschodnia” obejmującego część wsi Babki oraz Daszewice 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:

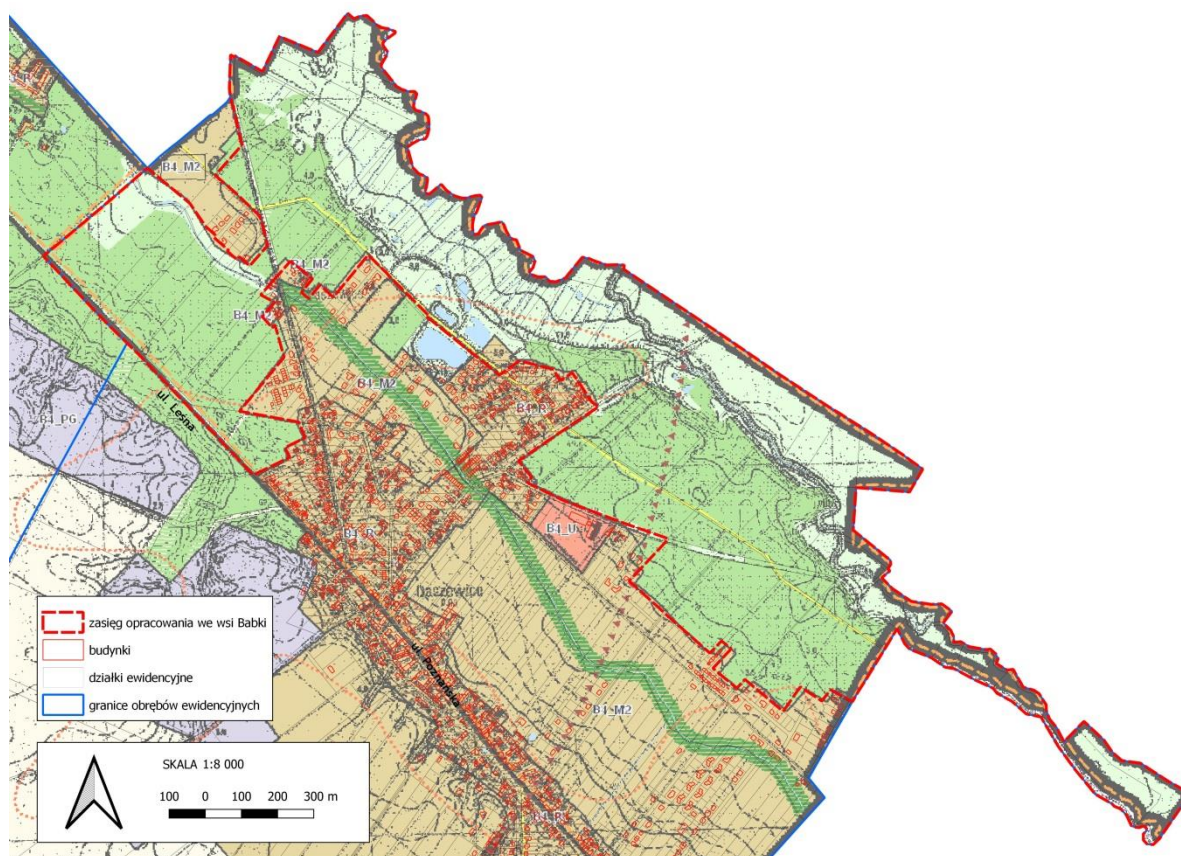
1. w miejscowości Babki (ryc. 16) dla przeważającej części terenu wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego pod **tereny łączników ekologicznych**. Na obszarze wyznaczono także częściowo kierunek zagospodarowania przestrzennego pod **tereny lasów** oraz pod **tereny zabudowy wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej**, oznaczone na rysunku Studium symbolem **B3_R** - na takim terenie dopuszcza się lokalizowanie:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b. zabudowy zagrodowej;
 - c. obiektów produkcji rolniczej;
 - d. obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła.
2. w miejscowości Daszewice (ryc. 17) dla przeważającej części terenu wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego pod **tereny lasów** oraz pod **tereny łączników ekologicznych**. Na obszarze wyznaczono także częściowo kierunek zagospodarowania przestrzennego pod **tereny wód powierzchniowych** oraz pod **tereny zabudowy wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej**, oznaczone na rysunku Studium symbolem **B4_R** - na takim terenie dopuszcza się lokalizowanie:
 - a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b. zabudowy zagrodowej;
 - c. obiektów produkcji rolniczej;
 - d. obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła;oraz ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy wzdłuż cieku o szerokości 25 m od górnej krawędzi skarpy po obu stronach cieku.

Ryc. 16 Lokalizacja obszaru analizowanego w miejscowości Babki 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

Ryc. 17 Lokalizacja obszaru analizowanego w miejscowości Daszewice 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 pn. „Dolina Kopla - część wschodnia” obejmującego część wsi Babki oraz Daszewice należy stwierdzić, że działanie to jest zasadne. Obszar analizowany znajdujący się w Babkach i Daszewicach jest niezabudowany, w większości pokrywają go tereny leśne oraz łąkowe. Nadrzędnym celem opracowania planu miejscowego dla tego terenu powinna być ochrona gruntów cennych przyrodniczo przyległych do obszarów stosunkowo silnie rozwijających się lub zabudowanych. Tereny „zielone” objęte analizą tworzą przeciwwagę dla zaplanowanej w otoczeniu intensywnej zabudowy. Ochrona terenów wartościowych przyrodniczo może wspomagać możliwość integracji lokalnej społeczności z środowiskiem naturalnym.

Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dolina Kopla - część wschodnia” obejmującego część wsi Babki oraz Daszewice z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina wykazała, że procedura jest możliwa do przeprowadzenia. Ustalenia planu ochronnego wpisują się w ustalenia obowiązującego Studium i są z nim zgodne. Dla większości terenów wyznaczono kierunki zagospodarowania przestrzennego, na których nie przewiduje się zabudowy. Podobnie jak w obowiązującym Studium, w uprzednio obowiązujących na danym terenie aktach planistycznych ustalano przeznaczenie terenu i kierunki rozwoju pod tereny bez możliwości zabudowy.

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

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna z wizji lokalnej (10 lutego 2021 r.)