

UCHWAŁA NR XL/388/2014
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 30 września 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek: nr 1, 2, 9, 15, 16/1, część działki 77 i część działki 208, obręb Zielonka oraz działek: część działki 175/1, 175/2, 186, część działki 194/2, obręb Głęboć;

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek: nr 1, 2, 9, 15, 16/1, część działki 77 i część działki 208, obręb Zielonka oraz działek: część działki 175/1, 175/2, 186, część działki 194/2, obręb Głęboć, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina.

2. Granica obszaru objętego planem oznaczona jest na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu, opracowany w skali 1: 2000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek: nr 1, 2, 9, 15, 16/1, część działki 77 i część działki 208, obręb Zielonka oraz działek: część działki 175/1, 175/2, 186, część działki 194/2, obręb Głęboć”;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **intensywności zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, podzieloną przez powierzchnię tej działki;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość ściany budynku lub budowli rolniczej od linii rozgraniczającej tereny, przy czym linia ta nie dotyczy takich części i elementów budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody i pochylnie zewnętrzne;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 70%;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku wyznaczoną przez rzut zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu, przy czym powierzchnię zabudowy działki budowlanej stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

- 7) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 2) tereny rolnicze i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R/RL** i **2R/RL**;
- 3) tereny zieleni krajobrazowej, łąk, zadrzewień i wód, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZO** i **2ZO**;
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL** i **2ZL**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków i budowli rolniczych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z elementów prefabrykowanych i litych murów;
- 3) zakaz lokalizacji reklam;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tablic informacyjnych i szyldów,
 - b) ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5m, wyłącznie jako ażurowych lub w formie żywopłotów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) sieci infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz ochrony walorów krajobrazowych – łąk, pól, zieleni naturalnej i wód Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 3) nakaz zachowania i ochrony obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Uroczyska Puszczy Zielonki PLH300058, wskazanego na rysunku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz utrzymania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie realizacji budowli wodnych i melioracji wodnych dla stabilizacji przepływu wód powierzchniowych i poziomu wód gruntowych;
- 6) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych na potrzeby wykonania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych;
- 7) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych;
- 8) zakaz przekształcania naturalnego ukształtowania terenu, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu;
- 9) nakaz stosowania do nowych zalesień rodzimych drzew i krzewów oraz stosowania roślin okrywowych, charakterystycznych dla danego siedliska;
- 10) zakaz wydobywania kopalin;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

- b) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom;
- 12) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa takie jak: paliwa płynne, gazowe lub stałe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisji, energia elektryczna oraz alternatywne źródła energii;
- 13) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się nakaz ochrony obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Uroczyska Puszczy Zielonki PLH300058 i obszaru Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, zgodnie z Planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka i przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz z usytuowania budowli rolniczych;
- 2) nakaz lokalizacji budynków w odległości od granicy lasu zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach **1ZO, 2ZO, 1R, 2R, 1R/RL, 2R/RL** zakaz lokalizacji budynków.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) na terenie **RM** nakaz zapewnienia w obrębie działki budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, a w przypadku lokalizacji usług agroturystyki dodatkowo nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 3 miejsca w tych usługach;
- 2) dla terenów **1ZO, 2ZO, 1R/RL, 2R/RL, 1ZL, 2ZL, RM** dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub na dotychczasowych zasadach.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich modernizacji i przebudowy, a także przełożenia;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć do czasu realizacji sieci wodociągowej,

- b) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem, w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania tych ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach,
- d) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków.

§ 13. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej, przy czym dopuszcza się usytuowanie:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie,
 - b) garaży, budynków gospodarczych lub inwentarskich i wiat związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych;
- 2) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług agroturystyki;
- 4) zakaz lokalizacji ferm zwierząt futerkowych;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 15% powierzchni tej działki;
- 6) intensywność zabudowy – nie większą niż 0,2 i nie mniejszą niż 0,05;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – nie mniej niż 70% powierzchni tej działki;
- 8) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego – nie więcej niż 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) pozostałych budynków i budowli, o których mowa w pkt 1 lit. c – nie więcej niż 10 m;
- 9) dachy:
 - a) na budynku mieszkalnym i na garażu dobudowanym do tego budynku – strome o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
 - b) pozostałe – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- 10) dla elewacji budynku kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej;
- 11) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, pod warunkiem, że jej budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniejszą niż 3000 m².

§ 14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZO** i **2ZO**, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) zachowanie naturalnej zieleni: łąk i zadrzewień oraz ukształtowania terenu;
- 2) zachowanie istniejącego cieku wodnego jako otwartego.

§ 15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R/RL**, **2R/RL** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze lub lasy;
- 2) dopuszczenie zalesienia gruntów niezadrzewionych na podstawie planu zalesiania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL**, **2ZL** ustala się nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów.

§ 17. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
XL/388/2014
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia 30 września 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
działek: nr 1, 2, 9, 15, 16/1, część działki 77 i część działki 208, obręb Zielonka oraz
działek: część działki 175/1, 175/2, 186, część działki 194/2, obręb Głęboć**

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 29 lipca 2014 r. do dnia 27 sierpnia 2014 r. Uwagi można było składać do dnia 11 września 2014 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu, w związku z czym Rada Miejska w Murowanej Goślinie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek: nr 1, 2, 9, 15,
16/1, część działki 77 i część działki 208, obręb Zielonka oraz działek: część działki
175/1, 175/2, 186, część działki 194/2, obręb Głębocek, inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich
finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) Rada Miejska w Murowanej Goślinie określa sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek: nr 1, 2, 9, 15, 16/1, część działki 77 i część działki 208, obręb Zielonka oraz działek: część działki 175/1, 175/2, 186, część działki 194/2, obręb Głębocek inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie generuje gruntów przeznaczonych do wykupu na cele publiczne.

§2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym;

2) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie Wieloletni Plan Inwestycyjny i zapisy uchwał budżetowych Gminy Murowana Goślina;

3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego i uchwał budżetowych Gminy Murowana Goślina;

4) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów zewnętrznych.

§4. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XL/388/2014
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 30 września 2014 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek: nr 1, 2, 9, 15, 16/1, część działki 77 i część działki 208, obręb Zielonka oraz działek: część działki 175/1, 175/2, 186, część działki 194/2, obręb Głęboć, na podstawie uchwały XXXIII/326/2013 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 17 grudnia 2013 r.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona walorów krajobrazowo-przyrodniczych Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Sporządzenie planu zapobiegnie nowej zabudowie w sąsiedztwie jednego z najcenniejszych terenów Puszczy Zielonki – obszaru Natura 2000 PLH300058 „Uroczyska Puszczy Zielonki”. Zakaz zabudowy zabezpieczy naturalne ekosystemy łąkowo-wodne stanowiące miejsca bytowania dziko żyjących zwierząt.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 7 stycznia 2014 roku wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 7 stycznia 2014 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek: nr 1, 2, 9, 15, 16/1, część działki 77 i część działki 208, obręb Zielonka oraz działek: część działki 175/1, 175/2, 186, część działki 194/2, obręb Głęboć. W odpowiedzi pismami: z dnia 30 stycznia - RDOŚ i z dnia 13 stycznia – PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 2 czerwca 2014 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej gminy Murowana Goślina. W piśmie z dnia 30 maja 2014 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 29 lipca 2014 r. do dnia 27 sierpnia 2014 r. Uwagi można było składać do 11 września 2014 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Murowanej Goślinie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek: nr 1, 2, 9, 15, 16/1, część działki 77 i część działki 208, obręb Zielonka oraz działek: część działki 175/1, 175/2, 186, część działki 194/2, obręb Głęboć, sporządzany na podstawie uchwały XXXIII/326/2013 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 17 grudnia 2013 r., celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.