

## ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Murowana Goślina w obrębie wsi Łopuchowo wraz z późniejszymi zmianami.

### 1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu:

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) przeprowadza się niniejszą analizę, mającą ocenić zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Murowana Goślina w obrębie wsi Łopuchowo wraz z późniejszymi zmianami.

W zakres prac planistycznych, które wynikają z podjęcia niniejszej uchwały, wchodzić będą dwie zmiany:

- pierwsza: wniesiona do pierwotnej wersji planu, zatytułowanej: „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Murowana Goślina w obrębie wsi Łopuchowo”, uchwalona przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie, uchwałą Nr 282/XXXI/2001, z dnia 21 czerwca 2001 r. (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 89, poz. 1756),
- druga: wniesiona do „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina w obrębie wsi Łopuchowo” uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie nr IV/60/2003 z dnia 24 lutego 2003 r. (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 82, poz. 1567).

Z wnioskiem o przystąpienie do prac planistycznych wystąpiło Przedsiębiorstwo A. Grzegorzczak Sp. z o.o.

Głównym problemem ujawnionym w trakcie realizacji ustaleń obu uchwał, jest zapis odnoszący się do powierzchni przeznaczonej pod zabudowę. Mianowicie w § 5 ust. 1 pkt. 2 obu uchwał mamy następujące ustalenie, cyt.: „powierzchnia zabudowy działki 20-25%, nie więcej niż 350 m<sup>2</sup>”

Zapis powyższy daje się zastosować dla działek, których powierzchnia jest mniejsza niż 1750 m<sup>2</sup>. Gdy powierzchnia jest równa 1750 m<sup>2</sup>, przy min. wskaźniku ( $20\% \times 1750 \text{ m}^2 = 350 \text{ m}^2$ ) osiągnięty zostanie próg max powierzchni przewidzianej w planie pod zabudowę. Planem ustalono równocześnie zakaz wtórnych podziałów, w stosunku do pokazanych na rysunku planu. Takie zapisy skutkują niemożnością zabudowy większych działek.

Następnym zapisem zmienionym uchwałą nr IV/60/2003 były ustalenia odnoszące się do kąta nachylenia połaci dachowych. W pierwotnej wersji planu określono granice od 25° do 45°, natomiast po zmianie od 30° do 45°.

Za umożliwieniem zagospodarowania terenu, zgodnej z wnioskiem, przemawiają poniesione już nakłady inwestycyjne oraz dobra obsługa komunikacyjna terenu.

Wielkość poniesionych przez Gminę nakładów i spodziewanych dochodów Gminy z tytułu podatków od nieruchomości, zostanie określona w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego. Prognoza ta zostanie sporządzona łącznie z projektem zmiany miejscowego planu. Jest to zagwarantowane w § 3 uchwały Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie, na podstawie art. 17 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Oceniając zasadność podjęcia przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie przedmiotowej uchwały należy stwierdzić, że jest ona konieczna, albowiem tylko przy jej pomocy możliwe jest usunięcie powstałych niezgodności.

## 2. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Murowana Goślina przewiduje na w/w terenie funkcję związaną z zabudową mieszkaniową. Należy uznać, że ustalenia wnioskowanej zmiany miejscowego planu będą w pełni zgodne ze studium.

## 3. Zakres niezbędnych ustaleń planu.

Przyjęty zakres podstawowy określony na podstawie przepisu art. 15 ust. 2 ustawy jest wystarczający. Może się okazać, ale to już w trakcie formułowania ustaleń, że nie wszystkie obowiązkowe ustalenia będą miały zastosowanie w zmianie miejscowym planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Murowana Goślina w obrębie wsi Łopuchowo. Wprowadzenie zmian w treści planu miejscowego nie będzie pociągało skutków finansowych dla Gminy.

## 4. Materiały geodezyjne:

Ze względu na problematykę zmiany planu miejscowego nie będzie konieczne aktualizowanie podkładów mapowych. Wystarczające będzie skorzystanie z rysunków zmian planu.