

UCHWAŁA NR XXXVI/315/2017
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 19 września 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Podbipięty w Murowanej Goślinie;

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz.1073), oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zmianami) Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Podbipięty w Murowanej Goślinie, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/321/2009 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 28 września 2009 r. ze zmianami.

2. Plan obejmuje obszar około 21 ha, położonych w Murowanej Goślinie, między torami kolejowymi, ulicą Podbipięty a ciekim wodnym, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Podbipięty w Murowanej Goślinie”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) akcencie przestrzennym – należy przez to rozumieć element kompozycji przestrzennej wyróżniający się z otoczenia i podkreślający przestrzeń w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo gospodarczo-garażowy;
- 3) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono nie więcej niż 2 lokale mieszkalne oraz lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) miejscu parkingowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na terenie lub w garażu;

- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla garaży – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, przy której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60 % długości elewacji;
- 11) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 12) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 14) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 15) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz liczbą porządkową;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, głównie zimozielonej, formowane w kształcie pasów o określonej szerokości, oddzielające poszczególne obszary o różnym przeznaczeniu i wzbogające krajobraz.

§ 3. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym oraz liczbą porządkową;
- 5) klasyfikację dróg publicznych;
- 6) strefy dopuszczalnej lokalizacji garaży;
- 7) lokalizację akcentu przestrzennego;
- 8) kierunek głównej kalenicy budynku;
- 9) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny;
- 10) strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 11) zasięg pasów wolnych od zabudowy dla napowietrznych linii elektroenergetycznych.

2. Oznaczenia rysunku planu, nie wymienione w pkt 1, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 6) tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP_{TZ}**;
- 7) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 10) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 8-10, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b i c,
 - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane: ganki, schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) w wyznaczonej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji garaży oraz w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy dla garaży dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych, wysuniętych części budynków mieszkalnych o funkcji gospodarczo-garażowej lub wiat garażowych;
- 2) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) na terenach **12MN**, **13MN**, **14MN** i **15MN** ustala się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej, bocznej działki budowlanej;
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4,0 m w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy na terenach **MN** i **MN/U**;
- 3) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem pkt 4 i 5;
- 4) odsunięcie ogrodzeń na działkach budowlanych przyległych do powierzchniowych wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń:
 - a) o wysokości większej niż 1,5 m, z wyłączeniem terenów **U** i **US**,
 - b) wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych,
 - c) pełnych;

- 6) zachowanie wyznaczonego na rysunku planu kierunku głównej kalenicy budynku;
- 7) lokalizację akcentu przestrzennego wyznaczonego na rysunku planu na terenie **2U**;
- 8) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg takich jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe;
- 9) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

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

- 1) zapewnienie dostępu do cieków i zbiorników wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie gminy;
- 3) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **1U** i **2U** w przypadku lokalizacji:
 - zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - zabudowy o funkcji oświatowej – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej;
- 6) lokalizację zieleni izolacyjnej na terenie **1ZP_{TZ}** - wzdłuż terenu kolejowego położonego poza planem, z zastrzeżeniem § 22 pkt 7.

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) tablic informacyjnych.

§ 9. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** i **11MN**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na każdej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, przy czym budynek może być wolno stojący lub przybudowany do budynku mieszkalnego,

- b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się:
- a) pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówkopodobnym,
 - b) dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych, wiat lub parterowych części budynków mieszkalnych;
- 4) ustala się poziom parteru nowych budynków:
- a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 5) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze oraz nie więcej niż 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m,
 - c) wiat do 4,0 m;
- 6) ustala się szerokość elewacji frontowej budynku nie większą niż 22,0 m;
- 7) ogranicza się:
- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%, jednak nie więcej niż 350,0 m²,
 - b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 50,0 m²,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 8) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 9) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 600,0 m², przy czym dopuszcza się:
- a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenie działek budowlanych łącznie z przyległym obszarem położonym w terenie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczonym symbolem **ZP_{TZ}**.

§ 10. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **12MN, 13MN, 14MN i 15MN**:

- 1) ustala się lokalizację:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej realizowanego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, przy czym budynek może być wolno stojący lub przybudowany do innego budynku,

- b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) oczek wodnych,
 - e) wiat garażowych lub ogrodowych,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się:
- a) pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówkopodobnym,
 - b) dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych, wiat lub parterowych części budynków mieszkalnych,
- 4) ustala się poziom parteru nowych budynków:
- a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 5) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze oraz nie więcej niż 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m,
 - c) wiat do 4,0 m;
- 6) ustala się:
- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
 - w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej - do 35%,
 - w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej – do 45%;
 - b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 50,0 m²;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 1,35;
- 7) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 8) w zespole zabudowy szeregowej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 6 segmentów w jednym ciągu, bez przerwy w zabudowie;
- 9) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla segmentu:
- a) w zabudowie bliźniaczej nie mniejszą niż 400 m²,
 - b) w zabudowie szeregowej nie mniejszą niż 230 m².

§ 11. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczonego symbolem **MN/U**:

- 1) ustala się lokalizację:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego wolno stojącego na każdej działce budowlanej,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - c) urządzeń budowlanych;

- 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
- a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, przy czym budynek może być wolno stojący lub przybudowany do innego budynku,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) oczek wodnych,
 - d) wiat garażowych lub ogrodowych,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w odcieniach czerwieni, brązu i szarości, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się:
- a) pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówkopodobnym,
 - b) dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych, wiat lub parterowych części budynków;
- 4) ustala się poziom parteru nowych budynków:
- a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 5) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
 - c) wiat do 4,0 m;
- 6) ogranicza się szerokość elewacji frontowej budynku do 25,0 m;
- 7) ogranicza się:
- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%,
 - b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego do 100m²,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,05;
- 8) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 9) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1000m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1U** i **2U**:

- 1) ustala się lokalizację:
- a) usług nieuciążliwych w zabudowie wolno stojącej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) wbudowanego mieszkania służbowego,
 - b) budynków zamieszkania zbiorowego, usług oświaty na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży, szpitali lub domów opieki społecznej,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,

- d) oczek wodnych,
 - e) wiat,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) ustala się dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 35° kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości;
- 5) ustala się poziom parteru nowych budynków:
- a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,5 m nad poziomem terenu;
- 6) ogranicza się wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 14,0 m, a wiat nie większą niż 4,0 m;
- 7) ustala się:
- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,05;
- 8) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m² przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich, oznaczonego symbolem **RU**:

- 1) ustala się lokalizację:
- a) budynków i budowli obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich, w szczególności stawów,
 - b) budynków socjalnych i administracyjnych,
 - c) urządzeń budowlanych;
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych,
- 3) ustala się dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 35° kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości;
- 4) ustala się poziom parteru nowych budynków:
- a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,5 m nad poziomem terenu;
- 5) ogranicza się wysokość budynków i budowli – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m;
- 6) ogranicza się powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 10%,
- 7) ustala się:
- a) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% działki budowlanej,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,2;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 5000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną w postaci nasadzeń drzew i krzewów, z uwzględnieniem § 22 pkt 5 i 7;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z uwzględnieniem § 22 pkt 2 i 5:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) wybiegów dla psów,
 - d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 15. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, oznaczonych symbolami: **1ZP_{TZ}**, **2 ZP_{TZ}**, **3 ZP_{TZ}**:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, przy czym teren stanowi część niezabudowaną działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) stawów lub oczek wodnych,
 - b) obiektów małej architektury;
- 3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 16. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami **1US** i **2US**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, boisk sportowych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) placów zabaw;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) stawów lub oczek wodnych;
- 3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 17. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1KD-D** i **2KD-D**:

1) ustala się lokalizację:

- a) infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 18. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW**:

1) ustala się lokalizację:

- a) infrastruktury drogowej,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się:

- a) wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
- b) lokalizację miejsc postojowych;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 19. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych symbolami **1E, 2E, 3E i 4E** ustala się:

1) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;

2) dachy płaskie albo strome o kącie nachylenia do 30°;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,5;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 21. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:

a) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

- 230,0 m² – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenach **12MN, 13MN, 14MN i 15MN**,
- 400,0 m² – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na terenach **12MN, 13MN, 14MN i 15MN**,
- 600,0 m² – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN**,
- 1000,0 m² – na terenie **MN/U**,
- 1500,0 m² – na terenach **U**,

- 5000,0 m² – na terenie **RU**;

b) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- 8,0 m – w zabudowie mieszkaniowej szeregowej na terenach **12MN, 13MN, 14MN i 15MN**,
- 14,0 m – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na terenach **12MN, 13MN, 14MN i 15MN**,
- 20,0 m – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN**,
- 22,0 m – na terenie **MN/U**,
- 30,0 m – na terenach **U**,

przy czym parametr nie dotyczy działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, działek narożnych i działek położonych przy placu do zawracania pojazdów;

c) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°.

§ 22. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy sieci poza obszar lokalizacji budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie oznaczonej na rysunku planu strefy kontrolowanej dla istniejącego gazociągu w/c DN500 relacji Poznań – Rogoźno o szerokości 38,0 m na stronę od jego osi, w której obowiązują ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zmniejszenia szerokości strefy, o której mowa w pkt 2 oraz lokalizacji obiektów budowlanych w odległościach mniejszych niż 38,0 m względem gazociągu w/c DN500 na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dla budynków nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi, obiektów liniowych i dróg;
- 4) zachowanie oznaczonych na rysunku planu pasów wolnych od zabudowy o szerokości 7,5 m na każdą stronę od osi przewodu napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV;
- 5) w pasach, o których mowa w pkt 4 obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi i zadrzewień;
- 6) dopuszczenie ograniczenia szerokości pasów, o których mowa w pkt 4, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) przy lokalizacji obiektów budowlanych, drzew i krzewów na terenach **1ZP_{TZ}, RU, 1U i KD-D** należy uwzględnić odległości od terenu kolejowego i skrajnego toru kolejowego (poza planem), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zgłoszenia i oznakowania lokalizacji obiektów budowlanych, stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) przedmiotowy teren jest położony:
 - a) w obrębie koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Murowana Goślina – Kłecko” nr 10/2007/p z dnia 3 sierpnia 2007r. – ważna do dnia 3 sierpnia 2016 roku,
 - b) w sąsiedztwie zakładu BROS Sp. z o.o., zlokalizowanego w odległości około 380 m, przy ul. Polnej 31 w Murowanej Goślinie, zakwalifikowanego jako zakład zwiększonego ryzyka powstania poważnej awarii przemysłowej.

§ 23. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) klasę dróg publicznych: **KD-D** – klasa dojazdowa;
- 2) szerokość dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powiązanie dróg publicznych oznaczonych symbolami **1KD-D** i **2KD-D** z układem komunikacyjnym poza planem;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej **KD-D**, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 5) lokalizację miejsc parkingowych z uwzględnieniem pkt 6 i 7 w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny, przy czym w przypadku wydzielenia drugiego lokalu mieszkalnego lub użytkowego ustala się dodatkowe 1 miejsce parkingowe;
 - b) 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej w obiektach usługowych,
 - c) 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych na terenie **RU**.
- 6) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi i rolniczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 7) sumaryczną ilość miejsc postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 8) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

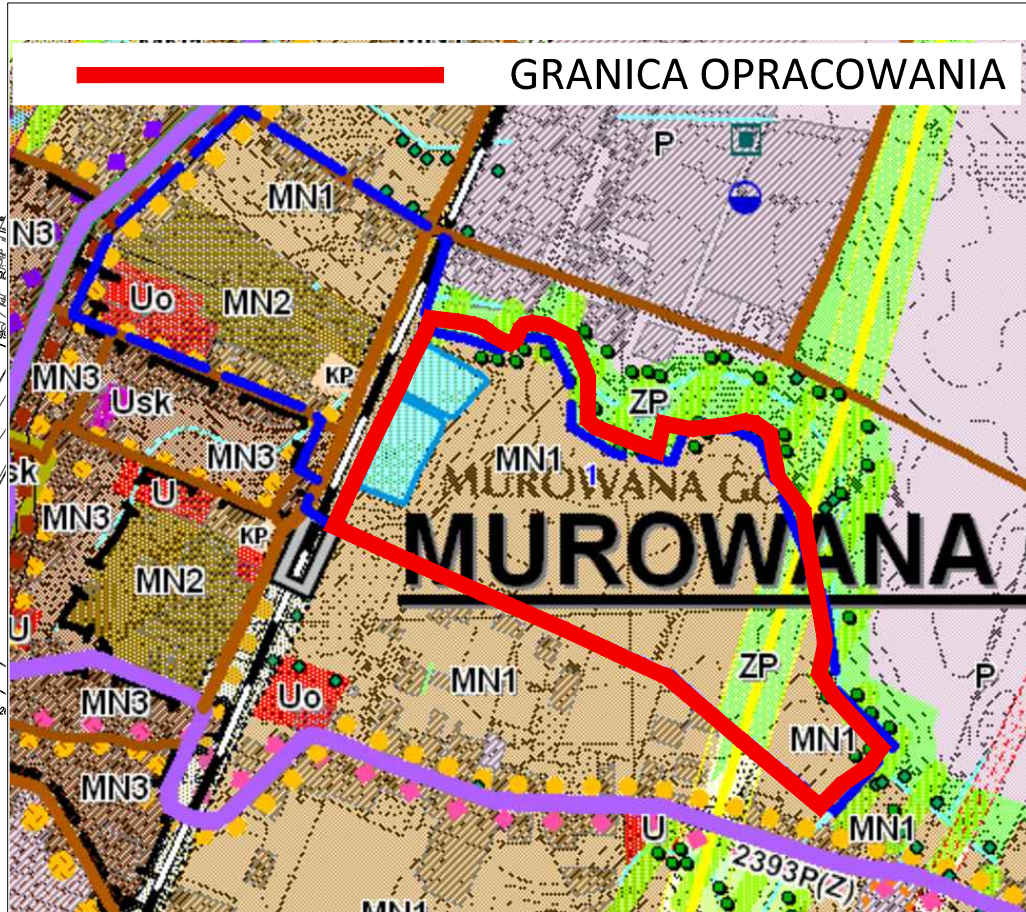
- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) ustala się powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do miejsc wskazanych przez służby gminne,
 - c) rozbudowę sieci kanalizacyjnej,
 - d) dla przepompowni ścieków wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m²,
- 7) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich,

- b) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do planowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni przepuszczających wody opadowe i roztopowe oraz lokalizację studni chłonnych,
 - d) dopuszczenie odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów otwartych poza planem,
 - e) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie sieci gazowej ustala się:
- a) dopuszczenie budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
 - b) zachowanie magistrali gazowej – gazociągu WC DN500, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
- a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
 - b) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
 - c) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych,
 - d) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych średniego napięcia na linie kablowe, podziemne, w szczególności na odcinkach kolidujących z zabudową, przy czym dla linii skablowanych nie obowiązują wyznaczone na rysunku pasy wolne od zabudowy,
 - e) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych wolno stojących,
 - f) dla lokalizacji stacji małogabarytowej:
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35,0 m²,
 - zachowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, określonych w § 19,
 - g) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 10) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
- a) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie kablowe.
- § 25. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.
- § 26. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.
- § 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.
- § 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W REJONIE ULICY PODBIPIĘTY W MUROWANEJ GOŚLINIE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXVI/315/2017 RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE Z DNIA 19 WRZEŚNIA 2017 R.
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WIELKOPOLSKIEGO, POZ., Z DNIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY
MUROWANA GOŚLINA
SKALA 1: 10000



II. PRZYZNACZENIE TERENU
1. TERENY NIEZABUDOWANE
ZP zielony urządzeniowy, urednia i wysoka
ZP zielony urządzeniowy pod liniami elektroenergetycznymi
stawy rybne
2. TERENY ZABUDOWANE
MN1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z doposażeniem usług w tym aktualny zasięg zagospodarowania
3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
G gazociąg wysokiego ciśnienia: 800mm, 100mm, 200mm
V. INNE ELEMENTY ŚRODOWISKA I KOPALINY
Z zadrzewienia: śródpole, przydrożne i przywodne
E ekosystemy dolin rzecznych i rynien jeziornych
D doliny korytarze ekologiczne

LEGENDA:

- Granicz obszar objęty planem (dla czytelności rysunku odsunięta o 1 m)
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy dla garaży
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej
- RU** Teren obsługi produkcji w gospodarstwach rybnych
- U** Tereny zabudowy usługowej
- US** Tereny sportu i rekreacji
- ZP** Tereny zieleni urządzonej
- ZP_{Tz}** Tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie
- KD-D** Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW** Tereny dróg wewnętrznych
- E** Tereny infrastruktury technicznej-elektroenergetyka
- Strefa dopuszczalnej lokalizacji garaży
- Linia elektroenergetyczna z pasem wolnym od zabudowy
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 ze strefą kontrolowaną
- Akcent przestrzenny

- Kierunek głównej kalenicy budynku
- Proponowane linie podziału działek budowlanych
- Proponowana lokalizacja zabudowy

0 10 50 100m.
SKALA 1:1000

PRACOWNIA JAC
mgr inż. arch. J. GROCHOLEWSKA
mgr inż. arch. N. RAPALSKA-KACZMAREK
mgr inż. arch. M. GERSZEWICZ
mgr inż. arch. J. GROCHOLEWSKA
mgr inż. arch. N. RAPALSKA-KACZMAREK
mgr inż. arch. M. GERSZEWICZ
upr. urb. nr 1660 członk ZOU Z-257
cłonk ZOU Z-544
09.2017

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Podbipięty**

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017, poz. 1073) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 18 marca 2016 r. do 20 kwietnia 2016 r. Uwagi można było składać do 6 maja 2016 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy
mieszkaniowej w rejonie ulicy Podbipięty 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. (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Murowanej Goślinie określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmniejsza ilość terenów, dla których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy. Obecnie do wykupu przewidziane jest 4189 m² dróg publicznych. Wykupy te są związane z koniecznością poszerzenia ulicy Podbipięty, które zostało wyznaczone w projekcie budowlanym układu drogowo-komunikacyjnego ulic Podbipięty i Kmicica w ramach zadanie inwestycyjnego pt. „Rewitalizacja dworców i terenów przydworcowych wzdłuż linii kolejowej nr 356 Gmina Murowana Goślina”

§2. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmniejsza ilość terenów przeznaczonych do wykupu gruntów przeznaczonych na cele publiczne w stosunku do obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w Murowanej Goślinie.

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

1) 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;

2) 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;

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

§4. Finansowanie inwestycji może 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.

§5. 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 XXXVI/315/2017
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia 19 września 2017 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Podbipięty w Murowanej Goślinie, na podstawie uchwały Nr XXIV/237/2013 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 26 lutego 2013 r.

Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni ok. 21,2 ha położonych w Murowanej Goślinie, między torami kolejowymi, ulicą Podbipięty a rowem zlokalizowanym na południe od ul. Polnej. Opracowywany plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w Murowanej Goślinie, uchwalonego uchwałą nr X/117/2003 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 27 października 2003 r.

Całość pozostaje obecnie w użytkowaniu rolniczym, a charakterystyczną cechą obszaru jest sieć rowów melioracyjnych. Obecnie istnieją jedynie stawy rybne w zachodniej części planu oraz sieci infrastruktury technicznej. Celem opracowania niniejszego planu jest ukształtowanie zespołu zabudowy o czytelnej kompozycji urbanistycznej, z uregulowaną obsługą komunikacyjną i wyposażeniu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Planowany układ przestrzenny jest kontynuacją zespołu zabudowy mieszkaniowej położonej w sąsiedztwie, na południe od ul. Podbipięty. Zabudowę mieszkaniową zaplanowano jako zabudowę wolnostojącą z wyodrębnionym zwartym zespołem zabudowy szeregowej w południowej części obszaru. Obsługę komunikacyjną terenów mieszkaniowych stanowi sieć dróg wewnętrznych. Dla zespołu zaplanowano także dwa tereny sportowo-rekreacyjne. W południowo-zachodniej części planu zlokalizowano dwa tereny zabudowy usługowej z dostępem do dróg publicznych, które mogą stanowić zaplecze usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych dla pobliskiego osiedla. W planowaną strukturę przestrzenną została wkomponowana zieleń towarzysząca istniejącym na północ od planu ciekom wodnym, zapewniając ciągłość systemu przyrodniczego. Pas zieleni zaplanowano także wzdłuż strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia biegnącego we wschodniej części planu. Rozmieszczenie poszczególnych funkcji wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, które zostały rozwinięte i uszczegółowione w zapisach planu miejscowego. Według wskazań studium obszar objęty planem to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług. Wzdłuż gazociągu w studium wyznaczono pas zieleni urządzonej.

W planie określono przeznaczenie poszczególnych terenów, ustalono parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania oraz wymagania odnośnie liczby miejsc parkingowych, które pozwolą należycie kontrolować docelową intensywność zabudowy.

Obszar planu jest obsługiwany przez transport publiczny. W ulicy Polnej na północ od obszaru opracowania przebiega trasa linii autobusowej gminnej nr 393. W odległości ok. 200 m od północnej granicy opracowania, przy ulicy Polnej znajduje się przystanek autobusowy „Polna I”. Na zachód od obszaru opracowania, tuż za granicą planu przebiega linia kolejowa Poznań-Rogoźno oraz zlokalizowany jest zintegrowany węzeł komunikacyjny przy dworcu PKP, do którego dostęp zapewnia ul. Podbipięty. Rozwiązania przestrzenne planu stanowią przejaw dążenia

do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zaplanowana sieć dróg publicznych i wewnętrznych nie stanowi dróg zbiorczych o podstawowym znaczeniu komunikacyjnym i tranzytowym, zatem będzie sprzyjać przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Podbiłęty w Murowanej Goślinie:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez m. in. :
 - kształtowanie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Murowana Goślina o funkcji mieszkaniowej uzupełnionej o funkcję usługową w części zachodniej planu i sportowo-rekreacyjną, z wkomponowaniem istniejących dróg, obiektów infrastruktury technicznej, zieleni wzdłuż rowu melioracyjnego oraz gospodarstwa rybackiego w strukturę przestrzenną zespołu,
 - kompozycja przestrzenna zespołu zabudowy stanowi uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla zabudowy mieszkaniowej położonego na południe od ul. Podbiłęty,
 - kształtowanie zabudowy jako zwartego zespołu zabudowy jednorodzinnej o zróżnicowanej intensywności (budynki wolno stojące i szeregowe), wyposażonego w dwie jednostki usługowe zlokalizowane przy drodze publicznej oraz tereny sportu i rekreacji i zieleni urządzonej,
 - koncentrację intensywnej zabudowy mieszkaniowej szeregowej na wyznaczonych terenach,
 - ustalenie lokalizacji akcentu przestrzennego na terenie 2U na osi ulicy Kmicica,
 - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych - wyznaczenie racjonalnej sieci dróg publicznych i wewnętrznych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową,
 - określenie przeznaczenia poszczególnych terenów, wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określenie gabarytów zabudowy nawiązujących do otoczenia, ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów (m. in. powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej powierzchni działki budowlanej),
 - ujednolicenie rozwiązań dachów w poszczególnych enklawach zabudowy oraz ustalenie kierunku głównej kalenicy budynków dla nowej zabudowy;
 - ustalenie ogrodzeń ażurowych na granicy działek budowlanych, zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m. in. :
 - wkomponowanie zieleni wzdłuż istniejących rowów melioracyjnych i gazociągu wysokiego ciśnienia w planowany układ urbanistyczny, w formie łączników ekologicznych,
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę,
 - określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy nawiązujących do zabudowy w sąsiedztwie, ujednolicenie rozwiązań dachu w enklawach zabudowy; uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m. in.:
 - przeznaczenie części terenów pod zielenią urządzonej o charakterze krajobrazowym

- i izolacyjnym (wzdłuż rowu melioracyjnego i w strefie od gazociągu wysokiego ciśnienia) oraz pod sport i rekreację dla podniesienia walorów estetyczno-zdrowotnych i rekreacyjnych obszaru dla mieszkańców; północny pas zieleni ma też zadanie izolacyjne oddzielające zespół zabudowy mieszkaniowej od istniejącej na północ strefy przemysłowej w rejonie ul. Polnej,
- zapewnienie dostępu do cieków i zbiorników wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenach ZP i ZP_{TZ} dopuszczenie lokalizacji stawów i oczek wodnych,
 - wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej,
 - wprowadzenie zapisów regulujących: wyposażenie obszaru w obiekty infrastruktury technicznej, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, sposoby zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, dopuszczalne systemy grzewcze, zasady zagospodarowania odpadów, ciągłość sieci melioracyjnej,
 - ustalenie, że wprowadzanie wszelkich zanieczyszczeń do środowiska naturalnego musi odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych; uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności związane z przeznaczeniem obszarów, w zakresie emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do wód, powietrza, hałasu i wibracji, promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska, w tym powstawania odpadów, wymagają stosowania urządzeń mających na celu eliminowanie lub ograniczanie uciążliwości oraz zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych, zapewniających ochronę zabudowy mieszkaniowej, w tym także na terenach sąsiadujących;
 - ustalenie, że negatywne oddziaływań związane z prowadzoną działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu inwestycji, oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych,
 - ustalenie dla terenów chronionych akustycznie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - dopuszczenie na terenach usługowych i mieszkaniowo-usługowych wyłącznie usług nieuciążliwych, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie złożono wniosków, wymagających uwzględnienia w niniejszym planie;
- 4) uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in.:
- zabezpieczenie potrzeb społecznych i zdrowotnych obecnych i przyszłych mieszkańców gminy - wyznaczenie terenów rekreacji, pomagających w utrzymaniu zdrowego stylu życia i wpływających na podwyższenie walorów estetycznych i zdrowotnych otoczenia (tereny sportu, rekreacji, zieleni),
 - określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów objętych ochroną akustyczną,
 - wskazanie dla terenów zabudowy konieczności zapewnienia stanowisk postojowych, w tym dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - uwzględnienie w planie strefy kontrolowanej dla istniejącego gazociągu w/c DN500 relacji Poznań – Rogoźno oraz pasów wolnych od zabudowy wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;

- 5) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in.:
- optymalne wykorzystanie zasobów obszaru objętego planem i stworzenie warunków dla jego gospodarczego rozwoju,
 - zaplanowanie racjonalnego układu dróg publicznych i wewnętrznych, które umożliwią podział nieruchomości i ich spójne zagospodarowanie,
 - zaplanowanie zabudowy w nawiązaniu do otoczenia, tj. zwartego zespołu urbanistycznego o funkcji mieszkaniowej oraz enklawy usługowej i mieszkalno-usługowej w części południowo-zachodniej, w okolicach dworca kolejowego,
 - tworzenie zespołów urbanistycznych w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej,
 - wkomponowanie istniejącej funkcji terenu rolniczego - stawy hodowlane w gospodarstwie rybackim (teren RU) w docelowy układ urbanistyczny,
 - wkomponowanie w układ urbanistyczny sieci rowów melioracyjnych wraz z ich przyrodniczą obudową, jako system łączników ekologicznych;
- 6) uwzględniono prawo własności poprzez:
- wkomponowanie w układ urbanistyczny istniejących obiektów budowlanych, dróg i infrastruktury technicznej,
 - racjonalne planowanie terenów przeznaczonych na cele publiczne;
- 8) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie zgłoszono wniosków, wymagających uwzględnienia w niniejszym planie;
- 9) uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez m. in.:
- zabezpieczenie pasa terenu dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o znaczeniu lokalnym – ul. Podbipięty, z poszerzeniem w części zachodniej, które umożliwia lokalizację miejsc postojowych w sąsiedztwie dworca kolejowego,
 - wyznaczenie niezbędnej sieci dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów pod lokalizację infrastruktury technicznej,
 - wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, które wpływają korzystnie na walory zdrowotne i estetyczne,
 - wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych,
 - wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej, na których będą lokalizowane obiekty świadczące usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne, generujące nowe miejsca pracy;
- 10) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez m. in.:
- wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną, budowy i rozbudowy istniejącej sieci,
 - wyznaczenie terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne, w których będą układane sieci oraz wyznaczenie dodatkowych terenów dla lokalizację obiektów infrastruktury technicznej (stacji transformatorowych),
 - zabezpieczono funkcjonowanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia oraz ustalono dla niego strefę kontrolowaną;
- 11) uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie miejskim, na tablicy

- ogłoszeń,
w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
- zebranie wniosków do planu,
 - przeprowadzenie wyłożeń do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu;
- 12) uwzględniono zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie miejskim, na tablicy ogłoszeń,
w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,
 - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
- ustalenie zaopatrzenia w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej,
 - umożliwienie rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej na zasadach określonych w planie,
 - ustalenie zaopatrzenia w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej; rozbudowę sieci, docelowo w układzie pierścieniowym, zakaz lokalizacji nowych ujęć wód, poza ujęciami służącymi zwykłemu korzystaniu z wód.

Procedura planistyczna.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Podbiłęty w Murowanej Goślinie, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIV/237/2013 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 26 lutego 2013 r.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania

i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków.

W piśmie z dnia 20 marca 2013 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. W odpowiedzi pismem z dnia 26 kwietnia 2013 r. RDOŚ, a z dnia 2 kwietnia 2013 r. PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

W terminie od 20.08.2013 r. do 17.02.2016 r. zaopiniowano i uzgodniono projekt planu z instytucjami przewidzianymi w art. 17 pkt 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 marca 2016 r. do 20 kwietnia 2016 r. Uwagi można było składać do dnia 6 maja 2016 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Murowana Goślina”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie Nr XL/389/2014 z dnia 30 września 2014 r. wymieniono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Podbiپیty w Murowanej Goślinie jako jeden z 24 planów będących w opracowaniu. Jako cel opracowania wskazano aktywowanie nowych terenów rozwojowych i uporządkowanie struktury przestrzennej. Opracowanie planu jest więc zgodne z wynikami analizy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Na obszarze objętym planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w Murowanej Goślinie.

Ustalenia projektu planu wpłyną na finanse publiczne w zakresie:

- spadku potencjalnych wpływów z podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków wynikający ze zmiany przeznaczenia gruntów z aktywizacji gospodarczej na mieszkaniowe,
- wzrostu wpływów z opłaty adiacenckiej,
- spadku potencjalnych wpływów z podatku od czynności cywilno-prawnych,
- brak wpływu z renty planistycznej w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości,
- spadku kosztów wykupu gruntu pod inwestycje gminne,
- spadku potencjalnych kosztów budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej.

Nie przewiduje się wpływów ze sprzedaży terenów gminnych, ani kosztów odrolnienia gruntu (można uzyskać umorzenie jeśli inwestycja dotyczy celu publicznego).

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 w rejonie ulicy Podbiپیty w Murowanej Goślinie.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały dla obszaru oznaczonego na rysunku planu „granica obszaru objętego planem” – jest uzasadnione.