

UCHWAŁA NR XXXVIII/353/2017
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 18 grudnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek: 36/5, 36/6, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15 w Białęgach;

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2017 poz. 1073) Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek: 36/5, 36/6, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15 w Białęgach, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/321/2009 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 29 września 2009 roku ze zmianami.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek: 36/5, 36/6, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15 w Białęgach”;
- 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 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U i 2P/U;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW i 3KDW.

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

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) urządzeń budowlanych,

- c) tablic informacyjnych,
 - d) szyldów,
 - e) podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) reklam,
 - b) ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji w zakresie dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz przekształcania naturalnej konfiguracji terenu, z wyjątkiem realizacji inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu oraz kształtowania na działkach budowlanych zieleni towarzyszącej tym inwestycjom;
- 3) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej;
- 4) ograniczenie emisji hałasu z obszaru objętego planem do poziomu nie powodującego przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego sił zbrojnych wszelkich projektowanych obiektów stałych oraz tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na ich budowę.

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

- 1) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej, na powierzchni działki lub w garażu, w liczbie nie mniejszej niż 3 stanowiska postojowe na każdym 10 zatrudnionych lub na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków, a w przypadku obiektów wymagających obsługi samochodami ciężarowymi, również stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych;
- 2) lokalizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem korzystania z własnych ujęć i stacji uzdatniania wody dla celów technologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie lokalizacji zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe lub przemysłowe;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni nieutwardzonych do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicy własnej nieruchomości, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem,
 - b) z terenów utwardzonych, w tym dróg i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lub zbiorników retencyjnych, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych;
- 5) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 7) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U** i **2P/U** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę budynków produkcyjnych, składów i magazynów, budynków usługowych, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, portierni z uwzględnieniem lit. b,

- b) zakaz obiektów budowlanych, dla których przepisy odrębne ustalają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w tym szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, budynków przeznaczonych na cele uzdrowiskowe oraz rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, ekranów akustycznych,
 - d) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0 do 0,8,
 - f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: do 12,0 m,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) dowolną geometrię dachu,
 - j) pokrycie dachowe za wyjątkiem dachów płaskich, w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 1000,0 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW i 3KDW, przy czym ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 187, położonej poza granicami obszaru objętego planem.
- 4) lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11.

§ 15. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW i 3KDW** ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni,
 - b) dopuszczenie lokalizacji innych elementów układu komunikacyjnego.

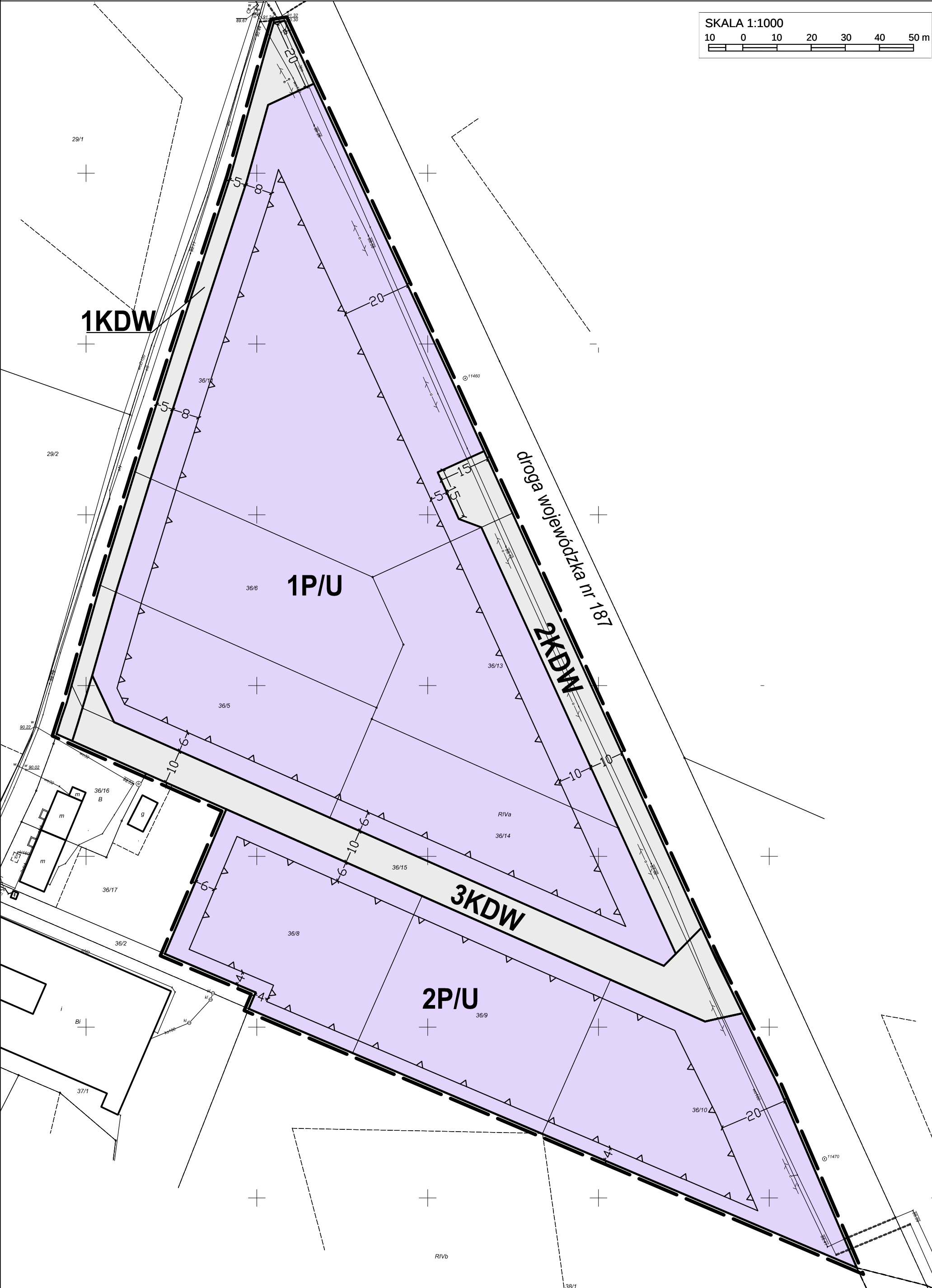
§ 16. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK:
36/5, 36/6, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15 W BIAŁĘGACH

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXVIII/353/2017
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia 18 grudnia 2017 r.
ogłoszonej w Dz.Urz.Woj.Włkp. z dnia poz.



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MUROWANA GOŚLINA

skala 1:10 000



- OZNACZENIA:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ, W TYM AKTUALNY ZASIĘG ZAGOSPODAROWANIA
 - TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ ORAZ TERENY USŁUG, W TYM AKTUALNY ZASIĘG ZAGOSPODAROWANIA
 - UŻYTKI ROLNE KLASY IV
 - UŻYTKI ROLNE KLAS V-VI

- OZNACZENIA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - P/U TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - LINIE WYMIAROWE

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
działek: 36/5, 36/6, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15 w Białęgach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Murowanej Goślinie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek: 36/5, 36/6, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15 w Białęgach.

Uwaga nr 1 wniesiona przez: osoby fizyczne

Treść uwagi:

Wyrażamy swój sprzeciw do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości nr 36/5, 36/6, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15 w Białęgach. Nieruchomości te znajdują się na terenach rolniczych, dlatego też utworzenie tutaj strefy produkcyjno-przemysłowej jest niezgodne z dotychczasowym użytkowaniem tych terenów.

Mieszkańcy wsi Białęgi to w większości rolnicy, którzy utrzymują się z uprawy i pracy na roli. Wydając zgodę na stworzenie strefy produkcyjno-przemysłowej, zostaniemy narażeni na utratę certyfikatów jakości uprawianych roślin.

Należy również brać pod uwagę fakt, że są to tereny, tzw. „dziewicze”, gdzie zwierzęta żyją w symbiozie z mieszkańcami. Do tej pory staraliśmy się nie ingerować w środowisko naturalne tych zwierząt (oczywiście na tyle, ile to możliwe). Żyją tu również niektóre gatunki ptaków objęte ochroną.

My mieszkańcy działki graniczącej z ową nieruchomością, jesteśmy bezpośrednio narażeni na możliwe niedogodności wynikające z mających tam powstać zakładów produkcyjnych.

Istotnym faktem jest to, że naszą działkę zakupiliśmy od Pani Przyborowskiej, która jest właścicielką ww. terenu, a która zapewniała nas, że są to tereny przeznaczone wyłącznie na budownictwo jednorodzinne z wykluczeniem działalności przemysłowo-produkcyjnych. Dla nas to był najważniejszy argument do zakupu naszej działki.

Dlatego też kierujemy naszą prośbę do Pana Burmistrza, aby wydając decyzję, wziął pod uwagę nasze obawy i dobro mieszkańców naszej wsi. Dotychczas poznaliśmy Pana Burmistrza z dobrych, przemyślanych decyzji, ze szczególnym uwzględnieniem dobra mieszkańców naszej gminy.

Rozstrzygnięcie uwagi nr 1 przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przeznaczenie obszaru objętego planem pod rolnictwo lub zabudowę mieszkaniową byłoby niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, które przeznacza ten teren pod zabudowę techniczno-produkcyjną oraz usługi. Za przeznaczeniem terenu pod funkcję produkcyjną przemawia również sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 187 oraz istniejąca zabudowa produkcyjna.

Z drugiej strony, w bezpośrednim sąsiedztwie planu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która w przypadku uciążliwych zakładów mogłaby być narażona na niekorzystne oddziaływania. Z tego względu, w projekcie planu, na skutek zgłoszonej uwagi dokonano dodatkowego ograniczenia rodzajów działalności produkcyjnej i usługowej.

Rozstrzygnięcie uwagi nr 1 przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 2 wniesiona przez: Sołtysa Białęg

Treść uwagi:

W imieniu mieszkańców i własnym wyrażam sprzeciw do proponowanej zmiany. Wyżej wymieniona nieruchomość jest rolna i tak powinno pozostać ewentualnie mieszkalna jednorodzinna. Zrobienie strefy produkcyjno-przemysłowej byłoby kolejnym uciążliwym miejscem a tych mamy dość w sołectwie. Proszę o uwzględnienie wniosku gdyż należy się nam życie w godnych warunkach.

Rozstrzygnięcie uwagi nr 2 przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przeznaczenie obszaru objętego planem pod rolnictwo lub zabudowę mieszkaniową byłoby niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, które przewiduje ten teren pod zabudowę techniczno-produkcyjną oraz usługi. Za przeznaczeniem terenu pod funkcję produkcyjną przemawia również sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 187 oraz istniejąca zabudowa produkcyjna.

Z drugiej strony, w bezpośrednim sąsiedztwie planu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która w przypadku uciążliwych zakładów mogłaby być narażona na niekorzystne oddziaływania. Z tego względu, w projekcie planu, na skutek zgłoszonej uwagi dokonano dodatkowego ograniczenia rodzajów działalności produkcyjnej i usługowej.

Rozstrzygnięcie uwagi nr 2 przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 3 wniesiona przez: osobę fizyczną

Uwaga dotyczy: Białęgi, 36/5, 36/6, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15

Treść uwagi:

wniosek o uchylenie §5 pkt 1 projektu Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 36/5, 36/6, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15 w Białęgach

- w części zakazującej przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji w zakresie dróg i infrastruktury technicznej;
- oraz §3 pkt 52 a) i b) poprzez ustalenie mniejszej powierzchni zabudowy; w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2013 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 817). Zdaniem niżej podpisanej, projekt uchwały ingeruje w sposób nieproporcjonalny w możliwość korzystania z nieruchomości. W tym miejscu należy podkreślić, iż wspomniane nieruchomości należą do słabej klasy gruntów ornych, bliskość drogi, a co za tym idzie generowane zanieczyszczenia, dyskwalifikują ten teren jako miejsce do prowadzenia działalności rolnej, a osiąganą plon jako zdatne do spożycia.

Wspomniane tereny posiadają natomiast szereg cech, które zwiększają jej atrakcyjność jako miejsce dla inwestycji, takich jak:

- a) bliskość obwodnicy Murowanej Gośliny oraz droga wojewódzka 187, które generują bardzo duży ruch, który przełoży się na sukces planowanej inwestycji,
- b) przy działkach istnieje już niezbędna infrastruktura do rozpoczęcia działalności gospodarczej,
- c) na sąsiedniej nieruchomości od wielu lat funkcjonuje zakład produkcyjny,
- d) realizacja inwestycji oznacza w konsekwencji nowe miejsca pracy.

Niżej podpisana nie zgadza się z ograniczeniem jej prawa do realizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu wspomnianego

rozporządzenia) jako nieuzasadnionej i przesadnie ograniczającej wolność wyboru dla potencjalnie prowadzonej w przyszłości działalności gospodarczej.

Rozstrzygnięcie uwagi nr 3 przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga odnośnie dopuszczenia wszystkich inwestycji, które należą do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zostaje nieuwzględniona ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Utrzymanie tego zakazu jest kompromisem wynikającym z obaw mieszkańców tego terenu, związanych z przeznaczeniem gruntów obecnie użytkowanych rolniczo na cele przemysłowe i usługowe.

Rozstrzygnięcie uwagi nr 3 przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 4 wniesiona przez: osobę fizyczną

Uwaga dotyczy: Białęgi, 36/5, 36/6, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15

Treść uwagi:

Wniosek o uchylenie §5 pkt 1 projektu Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 36/5, 36/6, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15 w Białęgach

- w części zakazującej przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji w zakresie dróg i infrastruktury technicznej;
- oraz §3 pkt 52 a) i b) poprzez ustalenie mniejszej powierzchni zabudowy; w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2013 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 817). Zdaniem niżej podpisanej, projekt uchwały ingeruje w sposób nieproporcjonalny w możliwość korzystania z nieruchomości. W tym miejscu należy podkreślić, iż wspomniane nieruchomości należą do słabej klasy gruntów ornych, bliskość drogi, a co za tym idzie generowane zanieczyszczenia, dyskwalifikują ten teren jako miejsce do prowadzenia działalności rolnej, a osiąganego plony jako zdatne do spożycia.

Wspomniane tereny posiadają natomiast szereg cech, które zwiększają jej atrakcyjność jako miejsce dla inwestycji, takich jak:

- a) bliskość obwodnicy Murowanej Gośliny oraz droga wojewódzka 187, które generują bardzo duży ruch, który przełoży się na sukces planowanej inwestycji,
- b) przy działkach istnieje już niezbędna infrastruktura do rozpoczęcia działalności gospodarczej,
- c) na sąsiedniej nieruchomości od wielu lat funkcjonuje zakład produkcyjny,
- d) realizacja inwestycji oznacza w konsekwencji nowe miejsca pracy.

Niżej podpisana nie zgadza się z ograniczeniem jej prawa do realizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu wspomnianego rozporządzenia) jako nieuzasadnionej i przesadnie ograniczającej wolność wyboru dla potencjalnie prowadzonej w przyszłości działalności gospodarczej.

Rozstrzygnięcie uwagi nr 4 przez Burmistrza Miasta i Gminy: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga odnośnie dopuszczenia wszystkich inwestycji, które należą do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zostaje nieuwzględniona ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Utrzymanie tego zakazu jest kompromisem wynikającym z obaw mieszkańców

tego terenu, związanych z przeznaczeniem gruntów obecnie użytkowanych rolniczo na cele przemysłowe i usługowe.

Rozstrzygnięcie uwagi nr 4 przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie:

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 5 wniesiona przez: osobę fizyczną

Uwaga dotyczy: Białęgi, 36/5, 36/6, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15

Treść uwagi:

Wniosek o uchylenie §5 pkt 1 projektu Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 36/5, 36/6, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15 w Białęgach

- w części zakazującej przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji w zakresie dróg i infrastruktury technicznej;
- oraz §3 pkt 52 a) i b) poprzez ustalenie mniejszej powierzchni zabudowy; w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2013 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 817). Zdaniem niżej podpisanego, projekt uchwały ingeruje w sposób nieproporcjonalny w możliwość korzystania z nieruchomości. W tym miejscu należy podkreślić, iż wspomniane nieruchomości należą do słabej klasy gruntów ornych, bliskość drogi, a co za tym idzie generowane zanieczyszczenia, dyskwalifikują ten teren jako miejsce do prowadzenia działalności rolnej, a osiąganą plon jako zdatne do spożycia.

Wspomniane tereny posiadają natomiast szereg cech, które zwiększają jej atrakcyjność jako miejsce dla inwestycji, takich jak:

- a) bliskość obwodnicy Murowanej Gośliny oraz droga wojewódzka 187, które generują bardzo duży ruch, który przełoży się na sukces planowanej inwestycji,
- b) przy działkach istnieje już niezbędna infrastruktura do rozpoczęcia działalności gospodarczej,
- c) na sąsiedniej nieruchomości od wielu lat funkcjonuje zakład produkcyjny,
- d) realizacja inwestycji oznacza w konsekwencji nowe miejsca pracy.

Niżej podpisany nie zgadza się z ograniczeniem jej prawa do realizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu wspomnianego rozporządzenia) jako nieuzasadnionej i przesadnie ograniczającej wolność wyboru dla potencjalnie prowadzonej w przyszłości działalności gospodarczej.

Rozstrzygnięcie uwagi nr 5 przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga odnośnie dopuszczenia wszystkich inwestycji, które należą do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zostaje nieuwzględniona ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Utrzymanie tego zakazu jest kompromisem wynikającym z obaw mieszkańców tego terenu, związanych z przeznaczeniem gruntów obecnie użytkowanych rolniczo na cele przemysłowe i usługowe.

Rozstrzygnięcie uwagi nr 5 przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie:

Uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek: 36/5, 36/6, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15 w Białęgach 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 dla działek: 36/5, 36/6, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15 w Białęgach, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie generuje terenów, dla których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

§2. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie generować wykupu gruntów przeznaczonych na cele publiczne.

§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 XXXVIII/353/2017
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 18 grudnia 2017 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przystąpił do opracowania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek: 36/5, 36/6, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15 w Białęgach**, zwanego dalej „planem”, na podstawie uchwały Nr XXVII/246/2016 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 20 grudnia 2016r.

Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,4 ha położony w Białęgach na działkach nr 36/5, 36/6, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14 i 36/15.

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

Przedmiotowy plan uwzględnia:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m.in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz w §14-§15 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m.in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w §5 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, w §10 dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu oraz w §14-§15 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, m.in.:
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji w zakresie dróg i infrastruktury technicznej,
 - w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zawarte m.in. w §6 tekstu uchwały, które na obszarze objętym planem nie występują;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, m.in.:
 - ograniczenie emisji hałasu z obszaru objętego planem do poziomu nie powodującego przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
 - uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - nakaz zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego sił zbrojnych wszelkich projektowanych obiektów stałych oraz tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na ich budowę;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§15 tekstu uchwały dotyczące m.in.:
 - optymalnego wykorzystania zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego gospodarczego rozwoju,
 - udostępnienie nowych terenów inwestycyjnych, przeznaczonych pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oraz pod tereny dróg wewnętrznych;
- 7) prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§15 tekstu uchwały, dotyczące m.in. uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu

uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, m.in.:
- nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej, na powierzchni działki lub w garażu, w liczbie nie mniejszej niż 3 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych lub na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków, a w przypadku obiektów wymagających obsługi samochodami ciężarowymi, również stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych;
 - lokalizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu oraz wyłożeniach planu do publicznego wglądu w urzędzie miasta i gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych miasta i gminy, zebranie wniosków do planu, przeprowadzenie wyłożeń do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznych, a także zbieranie uwag do planu oraz rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu;
- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu oraz wyłożeniach planu do publicznego wglądu w urzędzie miasta i gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych miasta i gminy;
- niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do rozwoju analizowanego terenu przy zapewnieniu ochrony istniejącego stanu zagospodarowania na terenach sąsiadujących z planem, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W projekcie planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar objęty planem, stanowi teren gruntów rolnych. Celem opracowania niniejszego planu jest przeznaczenie terenu pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej wraz z terenami dróg wewnętrznych. Projektowane tereny stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania i nawiązują do istniejącej fabryki zlokalizowanej na terenie działki 37/1, obręb Białęgi. Białęgi mają zapewniony transport publiczny – przez miejscowość przebiega trasa linii 390, która łączy miejscowość Uchorowo z Murowaną Gośliną. Projekt planu wskazuje tereny dróg wewnętrznych, które zapewnią korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów.

W planie określono przeznaczenie poszczególnych terenów, ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz wymagania odnośnie ilości miejsc parkingowych, które pozwolą należycie kontrolować docelową intensywność zabudowy.

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., wskazano, że rezerwy inwestycyjne terenów aktywizacji gospodarczej, wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, wykazują dużą podaż terenów możliwych do zainwestowania i są wystarczające w stosunku do rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy Murowana Goślina, zarówno obecnie, jak i w najbliższych latach. Uchwalenie planu będzie zgodne z wynikami analizy, w tym z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, które zostało uznane jako dokument aktualny zarówno pod względem zgodności z przepisami prawa jak i wizji rozwoju gminy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa, powiatu oraz gminy w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

W związku z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu

podatku od nieruchomości. Drogi wewnętrzne nie stanowią dróg publicznych. W związku z tym koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla tych dróg pokryte zostaną przez właścicieli nieruchomości.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz.1073).

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania planu 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 9 stycznia 2017 r. znak: PP.6721.8.2016 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 planu. W odpowiedzi pismem z dnia 10 lutego 2017 r. znak: WOO-III.411.11.2017.MM.1 RDOŚ, a z dnia 17 stycznia 2017 r. znak: NS-52/3-11/17 PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Murowanej Goślinie w dniu 24 kwietnia 2017 r. W pismach znak: PP.6721.8.2016 z dnia 10.05.2017 r. projekt został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 lipca 2017 do 2 sierpnia 2017 r. oraz od 18 września 2017 r. do dnia 18 października 2017 r. W trakcie publicznych wyłożeń, w dniach 3 lipca 2017 r. oraz 16 października 2017 r., przeprowadzone zostały dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w terminie do dnia 17 sierpnia 2017 r. oraz 2 listopada 2017 r. Do projektu planu dwukrotnie wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono 5 uwag, z czego 2 uwagi zostały w części nieuwzględnione przez Burmistrza, a 3 w całości nieuwzględnione.

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.