

UCHWAŁA NR XLIV/422/2018
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 18 czerwca 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Rakowni,
w rejonie ulic Sowiej, Goślińskiej i Klinowej;**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina (uchwała Nr XXXIII/321/2009 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 29 września 2009 roku ze zmianami), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Rakowni, w rejonie ulic Sowiej, Goślińskiej i Klinowej, zwany dalej „planem”.

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 w Rakowni, w rejonie ulic Sowiej, Goślińskiej i Klinowej”;
- 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) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy albo gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy rozumieć przez to taką nieprzekraczalną linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 60% długości elewacji;
- 6) **przeważającej kalenicy budynku** – należy przez to rozumieć nie mniej niż 60% długości głównej kalenicy budynku o symetrycznej geometrii dachów dwuspadowych, dachów wielospadowych;
- 7) **szerokości frontowej działki** - należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem

- 9) **pasie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, formowane w kształcie pasów lub szpalerów, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 3) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**;
- 4) teren drogi publicznej – drogi klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**.

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

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 2 - 4;
- 2) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz inne detale wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;
- 3) przy lokalizacji budynków gospodarczo – garażowych dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jak nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) na terenie **2MN** na działkach budowlanych przylegających do drogi **2KDW** dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego przylegającego jednym narożnikiem do obowiązującej linii zabudowy;
- 5) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 6) dopuszczenie niwelacji terenu do 0,5m bez naruszania istniejących stosunków wodnych i interesu osób trzecich;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) reklam;
- 8) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń wyłącznie jako ażurowych lub w formie żywopłotów,
 - c) tablic informacyjnych i szyldów.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
- a) dla terenów **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce lub ich wywóz 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenu objętego niniejszym planem ograniczeń dla otuliny Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70 do 110;
 - c) minimalna szerokość frontu działki nie mniejszą niż 22 m z wyjątkiem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki budowlanej.

§ 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) powiązanie dróg z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych, drogi publicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w tym w garażach oraz na powierzchni działek:
 - a) w granicy terenów MN:

- dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni usługowej budynku;
- b) w granicy terenu RM nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 4) zapewnienie 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 robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 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;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem §5 pkt 2;
- 6) obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 4 pkt 7 i pkt 8 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolno stojącego budynku gospodarczo - garażowego,
 - b) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
 - nie większą niż 25% dla terenu **1MN**,
 - nie większą niż 20% dla terenów **2MN, 3MN, 4MN**,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:

- dla terenu **1MN**: od 0,01 do 0,75,
 - dla terenów **2MN, 3MN, 4MN**: od 0,01 do 0,60,
- d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy:
- budynku mieszkalnego: do 9,0m,
 - budynku gospodarczo - garażowego: do 5,0m,
- f) wysokość okapu budynku mieszkalnego min. 3,20m od poziomu gruntu rodzimego działki od strony przylegającej drogi,
- g) liczba kondygnacji nadziemnych:
- budynku mieszkalnego: 2, w tym poddasze użytkowe,
 - budynku gospodarczo - garażowego: 1,
- h) poziom posadowienia parteru budynku: do 0,6m, od poziomu gruntu rodzimego działki od strony przylegającej drogi,
- i) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
- j) geometrię dachów z uwzględnieniem lit. k:
- budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe,
 - budynku gospodarczo - garażowego: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe,
- k) dla dobudowanego budynku garażowego dopuszcza się dachy płaskie, stanowiące balkony lub tarasy,
- l) nachylenie połaci dachowych:
- budynku mieszkalnego: 42 - 48,
 - budynku gospodarczo - garażowego: 42 - 48, przy czym ustala się nakaz stosowania spadków połaci dachowych identycznej z budynkiem mieszkalnym;
- m) pokrycie dachowe za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
- n) kierunek przeważającej kalenicy w budynku mieszkalnym zgodny z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 1200,0m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.
- § 15. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:
- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej oraz budynków gospodarczo - garażowych, inwentarskich, budowli rolniczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,75, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

- d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy: do 9,0m,
- f) wysokość okapu budynku mieszkalnego min. 3,20m od poziomu gruntu rodzimego działki od strony przylegającej drogi,
- g) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym poddasze użytkowe,
- h) poziom posadowienia parteru budynku: do 0,6m, od poziomu gruntu rodzimego działki od strony przylegającej drogi,
- i) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
- j) geometrię dachów z uwzględnieniem lit. k: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe,
- k) dla dobudowanego budynku garażowego dopuszcza się dachy płaskie, stanowiące balkony lub tarasy,
- l) nachylenie połaci dachowych:
 - budynku mieszkalnego: 42 - 48,
 - pozostałe budynki: 30 - 48,
- m) pokrycie dachowe za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
- n) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 4,0m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 16. Dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej z rodzimych gatunków drzew i krzewów,
 - b) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej, przejść, przejazdów, mostków, przepustów,
 - c) lokalizację zjazdów na teren **3MN**, przy czym dopuszcza się nie więcej niż jeden zjazd na jedną działkę budowlaną,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 50% powierzchni terenu,
 - e) zakaz lokalizacji budynków;

2) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 17. Dla terenu drogi publicznej – drogi klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – poszerzenie drogi klasy lokalnej,
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji jezdni,
 - b) dopuszczenie lokalizacji innych elementów układu komunikacyjnego,
 - c) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności drogi.

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

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację jezdni lub pieszojezdni,
 - b) dopuszczenie lokalizacji innych elementów układu komunikacyjnego,
 - c) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg.

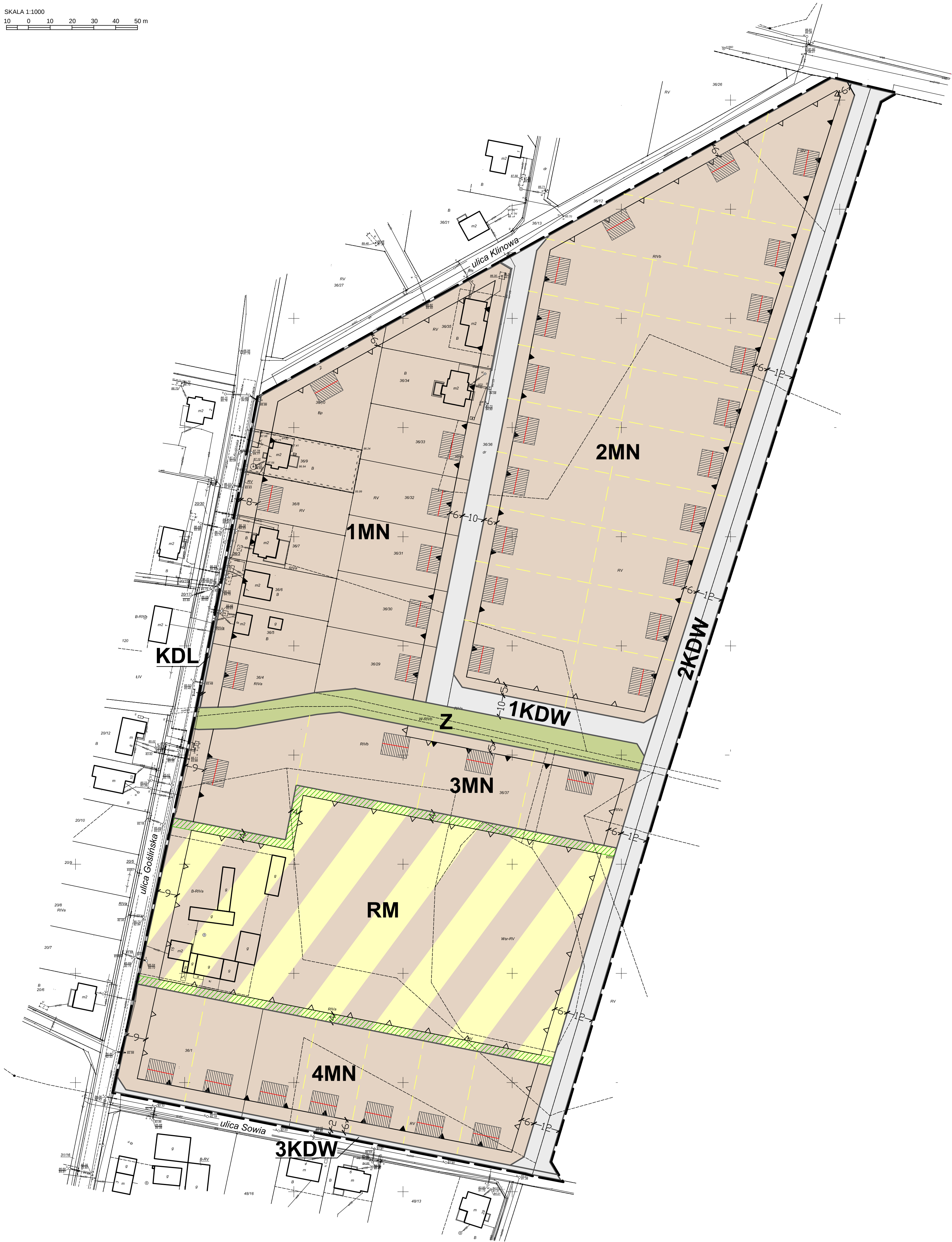
§ 19. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W RAKOWNI, W REJONIE ULIC SOWIEJ, GOŚLIŃSKIEJ I KLINOWEJ

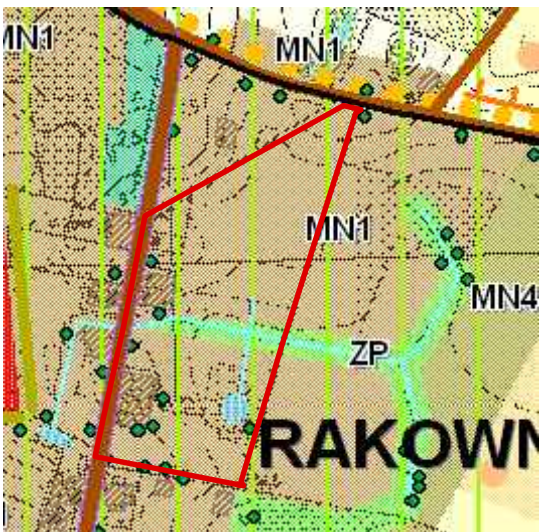
SKALA 1:1000
10 0 10 20 30 40 50 m



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLIV/422/2018
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia 18 czerwca 2018 r.
ogłoszonej w Dz.Urz.Woj.Wlkp. z dnia poz.

**WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MUROWANA GOŚLINA ZE ZMIANAMI**

SKALA 1:10 000



- OZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - GRANICE MIASTA
 - MN1** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, W TYM AKTUALNY ZASIĘG ZAGOSPODAROWANIA
 - ZP** ZIELEŃ URZĄDZONA NISKA, ŚREDNIA I WYSOKA
ZIELEŃ URZĄDZONA NISKA POD LINIAMI ELEKTROENERGETYCZNYM
 - CIEKI, CIEKI OKRESOWE
 - WODY STOJĄCE - JEZIORA, SZTUCZNE ZBIORNIKI, STAWY
 - 2399P(Z) DROGI POWIATOWE PROPONOWANE DO KATEGORII DRÓG GMINNYCH
 - 318023P DROGI GMINNE
 - GRANICE I OBSZARY OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "PUSZCZA ZIELONKA"
 - OSOBLIWOŚCI PRZYRODNICZE

- OZNACZENIA**
USTALENIA PLANU:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
 - MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - RM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
 - Z** TEREN ZIELENI
 - KDL** TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DROGI KLASY LOKALNEJ
 - KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - KIERUNEK PRZEWAŻAJĄCEJ KALENICY DACHU W BUDYNKU MIESZKALNYM
 - PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ

- INFORMACJE:**
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W OTULINIE PARKU KRAJOBRAZOWEGO "PUSZCZA ZIELONKA"
 - POSTULOWANY PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI
 - LINIE WYMIAROWE

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Rakowni, w rejonie ulic Sowiej, Goślińskiej i Klinowej;**

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017, poz. 1073 ze zm.) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 27 marca 2018 do 26 kwietnia 2018 r. Uwagi można było składać do dnia 11 maja 2018 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 w Rakowni, w rejonie ulic Sowiej, Goślińskiej i Klinowej 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 ze zm.), Rada Miejska w Murowanej Goślinie określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Rakowni, w rejonie ulic Sowiej, Goślińskiej i Klinowej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

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

§2. 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.

§3. 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.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLIV/422/2018
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 18 czerwca 2018 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Rakowni, w rejonie ulic Sowiej, Goślińskiej i Klinowej, na podstawie uchwały Nr XX/176/2016 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 26 kwietnia 2016r.

Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni ok. 9,47 ha położonych w Rakowni, w rejonie ulic Sowiej, Goślińskiej i Klinowej.

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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §14 -18 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §5 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w §10 dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu oraz w §14 - 18, ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz 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 kulturowego;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej poprzez informację zawartą w §6 tekstu uchwały o braku ustaleń ze względu na niewystępowanie obiektów zabytkowych;
- 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 kulturowego oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14 - 18 tekstu uchwały;
- 7) prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14 - 18 tekstu uchwały;
- 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;
- 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 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 wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urządzie miasta i gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych miasta i

gminy, zebranie wniosków do planu, przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu oraz rozpatrywanie wniosków 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 wyłożeniu 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 poprzez dopuszczenie robót w zakresie infrastruktury wodociągowej.

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 wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar objęty planem, stanowi częściowo teren zabudowany, częściowo teren gruntów rolnych. Krajobraz analizowanego obszaru stanowią tereny roślinności trawiastej i upraw rolnych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa gospodarstwa rolnego. Ponadto, występuje również niewielki zbiornik wód powierzchniowych stojących. Sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obszary lasów mieszanych i iglastych zlokalizowanych w kierunku północno-zachodnim od obszaru objętego planem. Celem opracowania niniejszego planu jest ukształtowanie zespołu zabudowy o czytelnej kompozycji urbanistycznej, z uregulowaną obsługą komunikacyjną i wyposażonej w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Planowany układ przestrzenny jest kontynuacją zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarstwa rolnego położonego w obrębie planu. Projektuje się również tereny zieleni, zapewniając ciągłość systemu przyrodniczego.

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.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w granicach miejscowości Rakownia i stanowi uzupełnienie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w sąsiedztwie przystanku autobusowego, na którym zatrzymuje się bus linii 395 Murowana Goślina – Pławno, który stanowi dogodny środek transportu wewnątrzgminnego oraz połączenie z kolejną metropolitalną relacją Poznań Wągrowiec. Poprzez wyznaczenie dróg wewnętrznych, miejscowy plan zapewnia możliwość realizacji rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

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 zabudowy mieszkaniowej, wyznaczone 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. W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Murowana Goślina” wymieniono obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wskazuje się,

iż może zaistnieć potrzeba opracowania kolejnych planów miejscowych ze względu na wnioski właścicieli terenów, a także na skutek zmieniających się przepisów prawa. Uchwalenie miejscowego planu dla omawianego terenu, na wniosek właściciela przedmiotowego terenu, będzie zatem zgodne z wynikami ww. analizy.

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. Nowo wyznaczone 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 ze zm.).

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 5 maja 2016 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 7 czerwca 2016 r. RDOŚ, a z dnia 24 maja 2016 r. PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Murowanej Goślinie w dniu 28 lipca 2016 r. W pismach z dnia 2 września 2016 r. projekt został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Ze względu na występowanie 576m² gruntów rolnych klasy IIIa, 17 lipca 2017 roku Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina wystąpił o wyrażenie zgody na przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze. 8 marca 2018 roku Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie wnioskowanych gruntów na cele nierolnicze.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 marca 2018 do 26 kwietnia 2018 r. W trakcie publicznego wyłożenia, w dniu 9 kwietnia 2018 r., przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w terminie do dnia 11 maja 2018 r. Do projektu planu nie zostały wniesione żadne uwagi.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Murowanej Goślinie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Rakowni, w rejonie ulic Sowiej, Goślińskiej i Klinowej.