

UCHWAŁA NR XLVI/429/2018
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 13 sierpnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Białęg
i Białężyna**

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

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Białęg i Białężyna, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż 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 roku ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 3) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 70%;
- 4) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R i 7R**;
- 2) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 4) teren rolniczy z dopuszczeniem zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R/ZL, 2R/ZL, 3R/ZL, 4R/ZL i 5R/ZL**;
- 5) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL i 3ZL**;

- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS** i **2WS**;
- 7) teren drogi publicznej - klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 9) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,50 m przez takie części i elementy budynków, jak np.: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych na terenach **R**, **R/ZL**, **ZL**, **WS**, **KD-G**, **KDW** i **E**,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) ogrodzeń, z wyłączeniem ogrodzeń ażurowych,
 - d) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 2,0 m,
 - b) szyldów na budynku o maksymalnej powierzchni 2,0 m²,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) ciągów pieszo-rowerowych, w szczególności ciągu pieszo-rowerowego wskazanego na rysunku planu;
- 4) lokalizacja urządzeń, o których mowa w § 4 pkt 3 lit. a), lit. b), lit. c) wymaga zachowania odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, określonej w przepisach szczególnych dla dróg publicznych oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie.

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

- 1) ustala się:
 - a) ochronę powietrza, wód, gleby i powierzchni ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie, z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania, z uwzględnieniem lit. d),
 - d) na terenach **KD-G** i **KDW** odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów przydrożnych,
 - e) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

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

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

§ 8. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R**, **2R**, **3R**, **4R**, **5R**, **6R** i **7R** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów na cele rolnicze, z uwzględnieniem § 5 pkt 1 lit. a);
- 2) dopuszczenie lokalizacji tuneli foliowych, szklarni, płyt gnojowych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalną wysokość tuneli foliowych i szklarni – 4,0 m;
- 4) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, w tym poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU** ustala się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych, związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych, w tym wiat;
- 2) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,2;
- 6) wysokość budynków – maksymalnie 9,0 m;
- 7) geometrię dachów – strome o kącie nachylenia połąci od 20° do 45°;
- 8) kolor pokrycia dachowego dla dachu stromego: grafit lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;
- 9) dla elewacji budynków kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;
- 10) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów w ilości minimum 2 stanowiska postojowe w obrębie działki;
- 11) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, w tym poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budowli rolniczych, budynków gospodarczo-garażowych, wiat oraz budynków inwentarskich z zastrzeżeniem, że maksymalna obsada inwentarza w ramach jednego terenu nie może przekraczać 60 DJP;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług agroturystyki;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,25;

6) wysokość budynków:

- a) mieszkalnych – maksymalnie 9,0 m,
- b) innych niż mieszkalne – maksymalnie 11,0 m;

7) geometrię dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- b) dla pozostałych budynków - strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;

8) kolor pokrycia dachowego dla dachu stromeo: grafit lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie;

9) dla elewacji budynków kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej, przy czym dopuszcza się wykonanie detali architektonicznych w ciemniejszych kolorach;

10) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej, w przypadku lokalizacji usług agroturystyki dodatkowo nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 3 miejsca w tych usługach;

11) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, w tym poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R/ZL**, **2R/ZL**, **3R/ZL**, **4R/ZL** i **5R/ZL** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów na cele rolnicze, z uwzględnieniem § 5 pkt 1 lit. a) lub prowadzenie gospodarki leśnej;
- 2) dopuszczenie wprowadzenia nasadzeń drzew i krzewów;
- 3) dopuszczenie zalesień;
- 4) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, w tym poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL**, **2ZL** i **3ZL** ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS** i **2WS** ustala się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontu.

7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-G** ustala się:

- 1) w zakresie klasyfikacji dróg publicznych – droga klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację słupowej stacji transformatorowej;
- 2) dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDW**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 10. 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 3000 m²,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70 do 110,
 - c) minimalna szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach **R, R/ZL, ZL, WS, KD-G, KDW i E**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności:
 - a) pasów ochrony funkcyjnej, związanych z napowietrzną linią elektroenergetyczną 110kV oraz napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 15kV,
 - b) strefy kontrolowanej dla istniejącego gazociągu tranzytowego „Jamał” DN1400 Pr 8,4 MPa o szerokości 100,0 m na stronę od jego osi,
 - c) stacji ochrony katodowej wraz z pasem eksploatacyjnym;
- 3) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych, na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego w granicach obszaru planu, jak i z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

2) dopuszcza się z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

a) roboty budowlane w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) roboty melioracyjne na potrzeby utrzymania i ochrony wód powierzchniowych.

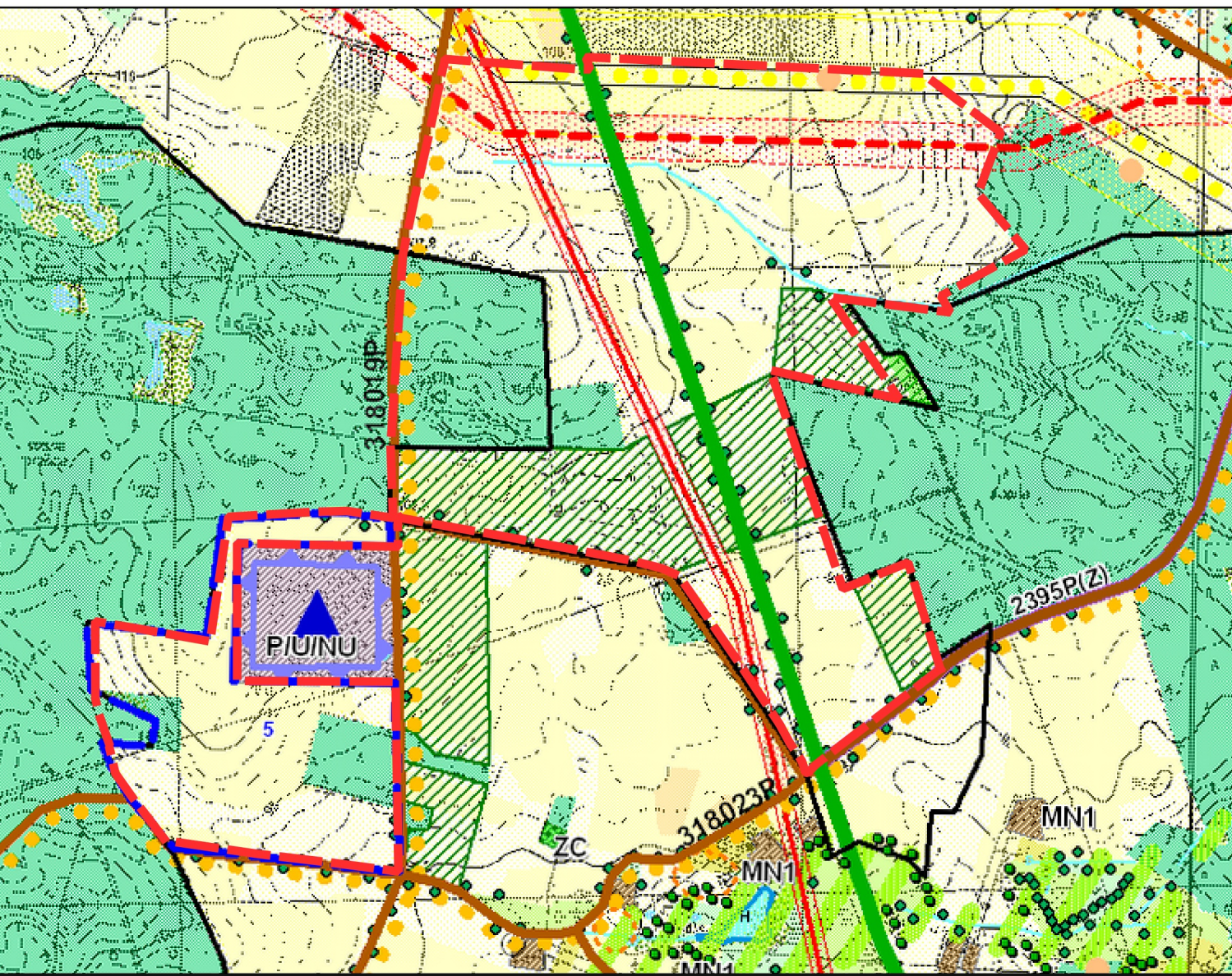
§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 4 pkt 2 lit. c) i lit. d), pkt 3 lit. b) i lit. c) zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

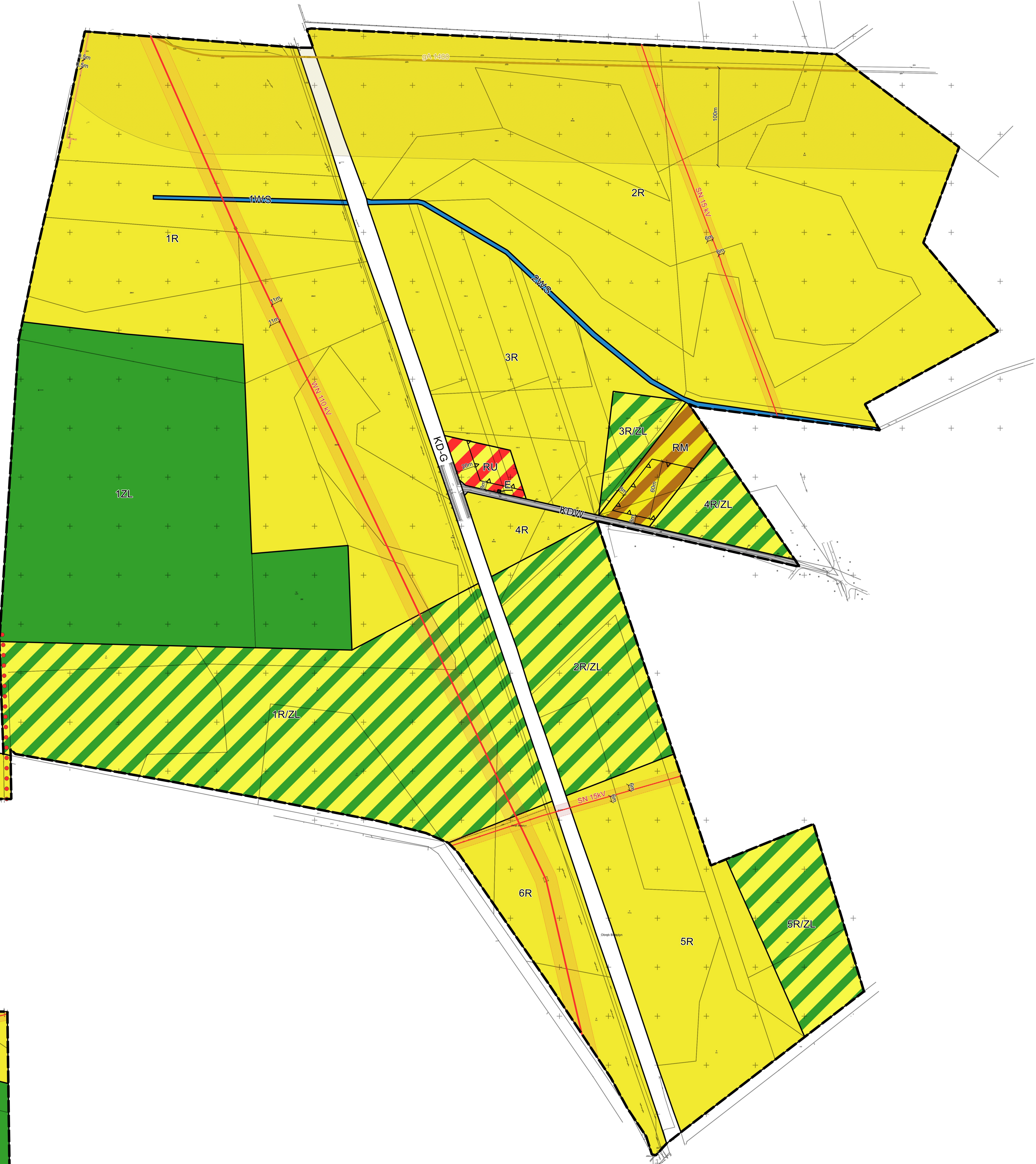
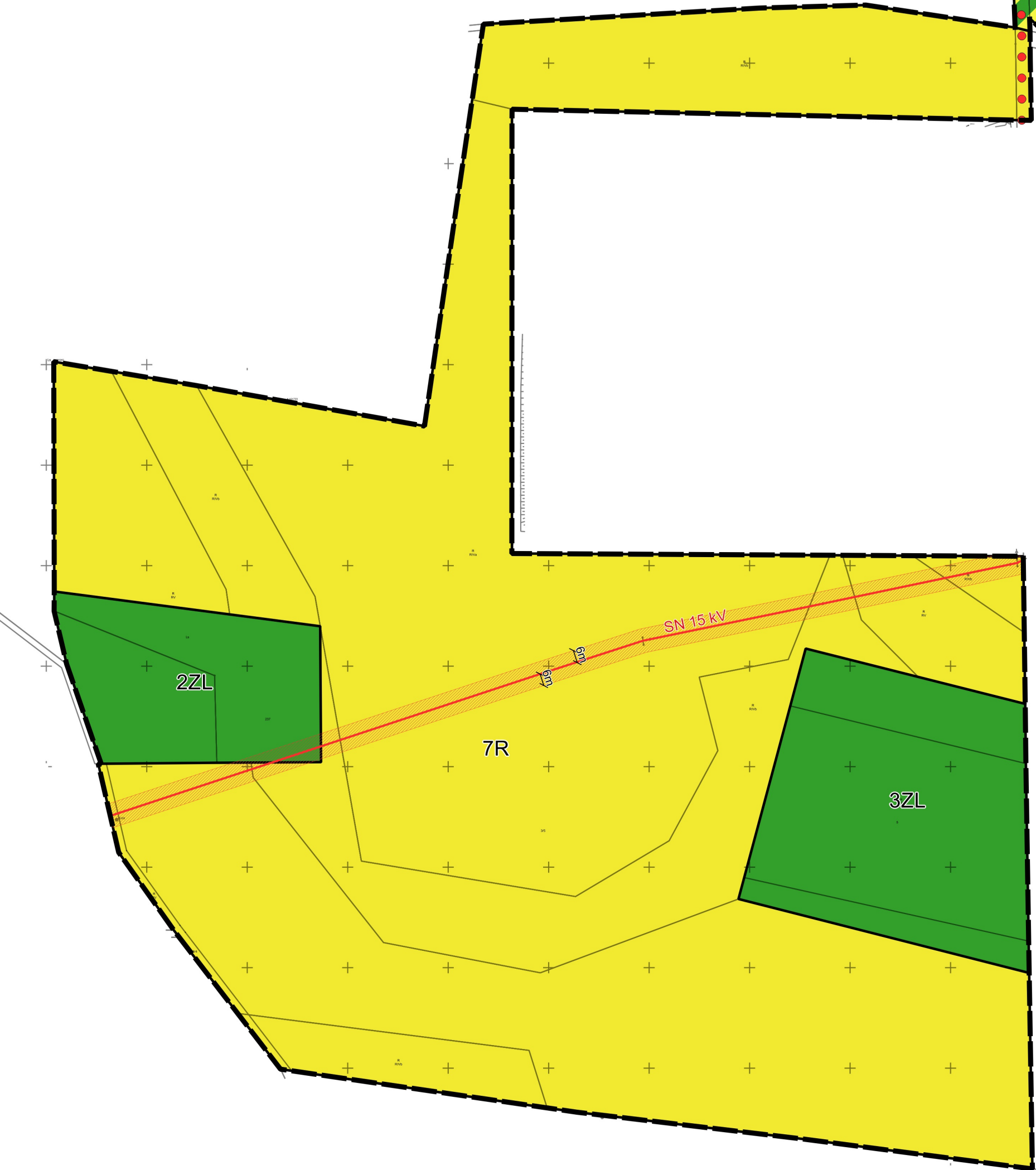
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

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

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Murowana Goślina
skala 1:10 000



- granica obszaru objętego planem
- lasy
- zadrzewienia i zakrzewienia
- użytki rolne
- postulowane zalesienia
- cieki, ciekł okresowe
- drogi wojewódzkie
- drogi gminne
- gazociąg tranzytowy wraz z projektowanym węzłem systemowym
- projektowane i istniejące linie elektroenergetyczne 400 kV, 110 kV
- lokalne drogi rowerowe
- zadrzewienia śródpolne, przydrożne i przywodne
- teren składowiska odpadów komunalnych w tym aktualny zasięg zagospodarowania



OZNACZENIA:

- | | | | |
|------|---|------|--|
| — | granica obszaru objętego planem | KD-G | teren drogi publicznej - klasy głównej |
| — | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania | KDW | teren drogi wewnętrznej |
| ▲ | nieprzekraczalna linia zabudowy | E | teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka |
| R | tereny rolnicze | | gazociąg tranzytowy wysokiego ciśnienia "Jama" ze strefą kontrolowaną |
| RU | teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych | | stacja ochrony katodowej z pasem eksploatacyjnym |
| RM | teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych | | napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV z pasem ochrony funkcyjnej |
| R/ZL | tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesień | | napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV z pasami ochrony funkcyjnej |
| ZL | las | | orientacyjny przebieg ciągu pieszo-rowerowego |
| WS | tereny wód powierzchniowych śródlądowych | | |

SKALA 1:2000

0 50 100 150 200 m

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie Białęg i Białężyna**

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 ze zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Białęg i Białężyna.

Uwaga wniesiona przez: osobę fizyczną

Treść uwagi:

Po wysłuchaniu argumentów ze strony gminy w dyskusji w dniu 2 lipca 2018 r. o niemożliwości uznania mojego terenu działek 195/1 do 195/10 jako terenu budowy domów wolnostojących jednorodzinnych, nie zgadzam się z tymi argumentami. Teren ten jest w bezpiecznej odległości od linii elektrycznej jak i gazociągu „Jamał” DN1400. Od zabudowań istniejących dzieli odległość dużo mniejsza niż trzykrotność frontu działki. Działki 195/1 i 195/2 znajdujące się przy drodze wojewódzkiej są działkami o szerokości 40 metrów co uwzględnia stworzenie pasa zieleni wzdłuż drogi wojewódzkiej, a komunikacja z nich planowana jest działką nr 195/3. Podobna sytuacja z komunikacją jest z działki 195/4 i 195/5. Natomiast działki 195/6, 195/7 i 195/9 mają połączenie komunikacyjne z działką 195/8 z drogą gminną 196. Działka 195/10 przylega do drogi gminnej 194. Zapotrzebowanie w energię elektryczną zapewnia nowo pobudowany transformator stojący w działce 195/2 przy drodze 196. Aquanet zapewnia zapotrzebowanie w wodę idącym rurociągiem przy drodze wojewódzkiej, który rozbudowywany będzie w drodze 196 na potrzeby działki 192. Wszystkie media prowadzone są ze środków własnych.

Ponadto, proszę o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zagrodowej na działce 195/10, gdyż dotychczas takiej nie posiadam, a prowadzę gospodarstwo rolne o powierzchni 7,4 ha.

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

Uzasadnienie: Uwzględnienie uwagi dotyczącej wyznaczenia terenów budowy domów wolnostojących jednorodzinnych byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, które oznacza wnioskowane działki jako użytki rolne oraz postulowane zalesienia. Gmina Murowana Goślina, w obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, wyznaczyła rezerwy inwestycyjne dla rozwoju mieszkalnictwa i zabudowy zagrodowej (tereny oznaczone symbolem MN1) na ponad 23 tys. nowych mieszkańców gminy. Liczba ta w stosunku do obecnej liczby mieszkańców gminy, a także prognoz demograficznych i prognoz związanych z migracjami w zupełności zabezpiecza potrzeby w zakresie rozwoju gminy. Wyznaczone w studium rezerwy inwestycyjne mają lepsze predyspozycje do zabudowy niż wskazane w uwadze tereny - znajdują się na terenach z dogodnym transportem publicznym (kolej metropolitalna) oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zainwestowanych na terenach zwartych jednostek osadniczych. Niezależnie od powyższego, wyznaczanie nowej zabudowy mieszkaniowej „w szczerym polu”, w znacznej odległości od zabudowań wsi Białężyn, tuż przy

drodze wojewódzkiej o znacznej uciążliwości, pośród terenów wykorzystywanych rolniczo byłoby niezgodnie z zasadami sztuki urbanistycznej.

Projekt planu sankcjonuje wydane na wniosek składającego uwagę decyzje o warunkach zabudowy nr 127/2006 oraz nr 81/2011 na zabudowę zagrodową. Zgodnie z informacją GUS z 27 marca 2018 roku, średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Murowana Goślina wynosi 20,01 ha, dlatego prowadzenie gospodarstwa rolnego o powierzchni 7,4 ha nie stanowi argumentu za wyznaczeniem dodatkowego siedliska rolniczego na terenie gminy Murowana Goślina.

Rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie:

Uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie Białąg i Białężyna 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 rejonie Białąg i Białężyna, 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 XLVI/429/2018
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE**

z dnia 13 sierpnia 2018 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Białęg i Białężyna, na podstawie uchwały Nr XXXVIII/357/2017 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 18 grudnia 2017 r.

Obszar opracowania projektu planu położony jest w północno-zachodniej części gminy Murowana Goślina, w obrębach geodezyjnych Białęgi, Białężyna i Starczanowo. Obejmuje teren o łącznej powierzchni ok. 86 ha. Omawiany obszar jest obecnie niezabudowany, w większości użytkowany rolniczo, częściowo zalesiony. Przez przedmiotowy teren przebiega droga wojewódzka nr 187 Pniewy - Szamotuły - Oborniki - Murowana Goślina, gazociąg tranzytowy wysokiego ciśnienia „Jamał” DN1400, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV. Sąsiedztwo przedmiotowego obszaru stanowią tereny zabudowy zagrodowej, tereny użytkowane rolniczo, tereny lasów oraz składowisko odpadów komunalnych. Celem opracowania planu jest zachowanie walorów krajobrazowych i panoram widokowych, jak również przeciwdziałanie realizacji chaotycznej, rozproszonej zabudowy na terenach rolniczych, która mogłaby powstać w dużej odległości od jednostek osadniczych, generując znaczne koszty związane z realizacją dróg i infrastruktury technicznej.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

Przy opracowywaniu miejscowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:
 - wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
 - określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - wyznaczenie terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów R, R/ZL, ZL, WS,
 - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez ustalenie:
 - zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu,
 - ochrony powietrza, wód i powierzchni ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zasad gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwego konserwatora zabytków;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez:
 - ustalenie uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ustalenie zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru, w tym zachowanie walorów rolniczych terenu z możliwością dolesień;
- 7) prawo własności, poprzez uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych oraz uwzględnienie w projekcie planu wydanych decyzji o warunkach zabudowy;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego);
- 9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:
 - ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
 - dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
 - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń informujących o poszczególnych etapach procedury planistycznej w Urzędzie Miasta i Gminy Murowana Goślina, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych miasta,
 - umożliwienie składania wniosków i uwag do planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:
 - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń informujących o poszczególnych etapach procedury planistycznej w Urzędzie Miasta i Gminy Murowana Goślina, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych miasta,
 - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez:
 - ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Projekt planu wskazuje teren drogi wewnętrznej oraz orientacyjny przebieg ciągu pieszo-rowerowego, które zapewnią korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów.

Rozmieszczenie poszczególnych funkcji wynika z 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, które zostały rozwinięte i uszczegółowione w zapisach planu miejscowego. Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w studium obszar objęty planem wskazany jest jako użytki rolne, lasy i tereny postulowanych zalesień.

W planie nie uwzględniono wskazanego w studium przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV, z uwagi na odstępianie od jej realizacji przez operatora systemu przesyłowego energii elektrycznej.

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 obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. „W analizie uznaje się, że studium w pełni zabezpiecza potrzeby rozwojowe gminy Murowana Goślina. Wyznaczanie dodatkowych terenów pod zabudowę mieszkaniową będzie wiązało się z rozpraszaniem zabudowy, szczególnie, gdy dodatkowe tereny wskazane pod zabudowę będą powstawały w oddaleniu od istniejących jednostek osadniczych. Realizacja zabudowy w oddaleniu od centrów miejscowości, istniejących układów komunikacyjnych oraz w znacznym oddaleniu od infrastruktury technicznej byłaby niekorzystna z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych. Nadmierne wydzielanie terenów mieszkaniowych miałyby również negatywne konsekwencje dla finansów publicznych w związku z wysokimi kosztami realizacji zadań własnych gminy takich jak: realizacja infrastruktury technicznej, układów komunikacyjnych, utrzymanie transportu publicznego oraz infrastruktury społecznej.” Projekt planu poprzez zabezpieczenie rolniczego charakteru terenu jest dokumentem w pełni zgodnym z wynikami analizy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacja zapisów uchwały nie wpłynie znacząco na budżet gminy - przedmiotowe tereny pozostaną w znacznym stopniu w dotychczasowym użytkowaniu. Nie przewiduje się kosztów związanych ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się w prasie, na stronie internetowej urzędu oraz na tablicy ogłoszeń dnia 9 stycznia 2018 roku. Zawiadomiono pisemnie organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu, organy administracji rządowej i samorządowej oraz jednostki organizacyjne o możliwości składania wniosków do planu. Złożone wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 5 stycznia 2018 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 dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W odpowiedzi pismem z dnia 29 stycznia 2018 r. RDOŚ, a z dnia 12 lutego 2018 r. PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Murowanej Goślinie w dniu 14 maja 2018 r. W pismach z dnia 25 kwietnia 2018 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 19 czerwca 2018 r. do 18 lipca 2018 r. W dniu 2 lipca 2018 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w formie pisemnej do Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina w terminie do dnia 2 sierpnia 2018 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono 1 uwagę, którą Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina odrzucił w całości.

Mając na uwadze powyższe, przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spełnia warunki pozwalające na przedstawienie jej Radzie Miejskiej w celu uchwalenia.