

UCHWAŁA NR IV/36/2018
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 18 grudnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w rejonie ulicy
Kochanowskiego w Murowanej Goślinie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kochanowskiego w Murowanej Goślinie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/321/2009 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 28 września 2009 r. ze zmianami.

2. Plan obejmuje obszar położony w Murowanej Goślinie, pomiędzy ulicą Kochanowskiego oraz placem Powstańców Wielkopolskich.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 do uchwały – stanowiący rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kochanowskiego w Murowanej Goślinie”;
- 2) załącznik Nr 2 do uchwały – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 do uchwały – stanowiący 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy lub budynek garażowy z częścią gospodarczą;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką linię zabudowy, na której należy sytuować ścianę frontową budynku;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **MW/U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **MN/U**;
- 3) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku symbolem **KD-D**.

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

- 1) dostosowanie proporcji i wysokości nowej zabudowy do budynków znajdujących się na sąsiednich działkach budowlanych w obrębie terenu, poprzez kontynuację układu zabudowy kalenicowej, linii gzymsu wieńczącego i kątów nachylenia połaci dachowych, a także zastosowanie detali architektonicznych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) reklam,
 - c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń wyłącznie jako ażurowych lub w formie żywopłotów, o wysokości nie większej niż 1,5 m,
 - c) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 0,5 m² i wysokości nie większej niż 3 m,
 - d) szyldów na ogrodzeniach i elewacjach budynków, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 1 m², a w przypadku umieszczenia w układzie prostopadłym do elewacji, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 0,5 m² i długości wraz elementami mocującymi nie większej niż 1 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **MW/U** i **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi o odpadach,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w zakresie ochrony zabytków:
 - a) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
 - nakaz zachowania historycznych brył budynków oraz kształtów dachu,
 - zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi,
 - nakaz zachowania lub odtworzenia wyglądu elewacji zewnętrznych na podstawie zachowanych elementów bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
 - nakaz nawiązywania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie,
- b) dla parku dworskiego, wpisanego do rejestru zabytków, nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prace sanacyjno-porządkowe i wycinki drzew,
- c) w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Murowana Goślina, wpisanej do rejestru zabytków, w granicach całego obszaru objętego planem:
- konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, skali i bryły oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie,
 - obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się zagospodarowanie parku dworskiego oraz strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Murowana Goślina, wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

§ 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 scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu następujących parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 7,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi – od 75° do 105°.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie **KD-D** zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) na terenie **KD-D** lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie drogi publicznej z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach **MW/U** i **MN/U** nakaz zapewnienia w obrębie działki budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym,
 - b) 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej usług w przypadku wydzielania lokalu użytkowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - e) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 5) dopuszczenie dla terenu **MW/U** lokalizacji miejsc postojowych na terenie **KD-D**.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich modernizacji i przebudowy, a także przeniesienia na tereny dróg publicznych;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia tych wód do sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z powierzchni utwardzonych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 4 pkt 2 lit. a i b, pkt 3 lit. a, b i d 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 (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

§ 15. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem **MW/U**, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, przy czym w parterach budynków przyległych do placu Powstańców Wielkopolskich ustala się sytuowanie lokali usługowych;
- 2) zachowanie wskazanych na rysunku obiektów zabytkowych, z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy wewnątrz budynków, w tym adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz lokali mieszkalnych na lokale usługowe;
- 3) sytuowanie budynków przyległych do ulicy J. Kochanowskiego oraz placu Powstańców Wielkopolskich jako zabudowy zwartej, tworzącej pierzeję, a dla pozostałych budynków dopuszczenie usytuowania w odległości 1,5 m oraz bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku, przy czym:
 - a) od strony ulicy J. Kochanowskiego, w odległości nie mniejszej niż 15 m od placu Powstańców Wielkopolskich, dopuszcza się wycofanie frontowej ściany budynku względem obowiązującej linii zabudowy na nie więcej niż 30% długości tej linii na danej działce budowlanej,
 - b) obowiązujące linie zabudowy mogą być uznane jako nieprzekraczalne w przypadku budynków lokalizowanych w odległości większej niż 20 m placu Powstańców Wielkopolskich oraz większej niż 15 m od ulicy J. Kochanowskiego, pod warunkiem, że na danej działce budowlanej istnieje już budynek przyległy do obowiązującej linii zabudowy;
- 5) dopuszczenie, bez spełnienia wymagań określonych w pkt 3-4, zachowania, modernizacji, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz wprowadzania w tych budynkach przejazdów bramowych i wjazdów do garaży podziemnych;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie mniejszą niż 500 m², z dopuszczeniem wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m² pod lokalizację wolno stojącej stacji transformatorowej;
- 7) powierzchnię zabudowy – nie więcej niż 75% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 2,0;
- 10) wysokość budynków, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1 – nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, oraz nie więcej niż:
 - a) 15 m – w części terenu położonej w odległości nie większej niż 20 m od Placu Powstańców Wielkopolskich lub od ulicy Poznańskiej, przy czym wysokość kalenicy winna być tożsama z wysokością kalenicy istniejących budynków sąsiednich,
 - b) 13 m – w pozostałej części terenu;
- 11) stosowanie dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°, z dopuszczeniem zachowania, przebudowy i modernizacji istniejących dachów o innej geometrii, w tym dachów płaskich, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1;
- 12) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, dojazdów, dojść, pasaży i placów zabaw, przy czym w nawierzchniach wymaga się zaznaczenia podziałów geodezyjnych istniejących w dniu uchwalenia planu;
- 14) dopuszczenie, w odległości większej niż 15 m od granic obszaru objętego planem, lokalizacji stacji transformatorowych, usytuowanych jako wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub wolno stojące, przy czym w przypadku stacji wolnostojącej powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 15 m², a wysokość nie może być większa niż 3,5 m;

15) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonym na rysunku symbolem **MN/U**, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od oraz w granicy działki budowlanej;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku, przy czym:
 - a) dopuszcza się uznanie obowiązujących linii zabudowy jako nieprzekraczalnych linii zabudowy w przypadku lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) w przypadku nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu **KD-D** dopuszcza się jej przekroczenie o nie więcej niż 3 m przez budynki usługowe, na długości nie większej niż 30% długości linii na danej działce budowlanej i nie większej niż 10 m,
 - c) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, wykuszy, schodów i pochylni zewnętrznych o maksymalnie 1,5 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie mniejszą niż 500 m²;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej, w tym dla:
 - a) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 50 m²,
 - b) budynku usługowego – nie więcej niż 80 m²;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 1,05;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) stosowanie dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem zachowania, przebudowy i modernizacji istniejących dachów o innej geometrii, w tym dachów płaskich;
- 9) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – nie więcej niż 11 m i trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, a w przypadku zastosowania dachu płaskiego nie więcej niż 8 m i dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) pozostałych – nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m, a w przypadku zastosowania dachu płaskiego nie więcej niż 4 m;
- 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, dojazdów i dojść;
- 12) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Na terenie drogi publicznej, oznaczonym na rysunku symbolem **KD-D**, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni, w powiązaniu z elementami pasa drogowego usytuowanymi poza obszarem objętym planem;

2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów pasa drogowego, stanowisk postojowych oraz muru oporowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Teren planu obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Murowana Goślina – Kłecko” nr 10/2007/Ł z dnia 9 lutego 2017 roku – ważna do dnia 9.02.2047 r.

§ 19. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY KOCHANOWSKIEGO W MUROWANEJ GOŚLINIE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR IV/36/2018 RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE Z DNIA 18 GRUDNIA 2018 R.
DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO Z DNIA POZ.

OZNACZENIA

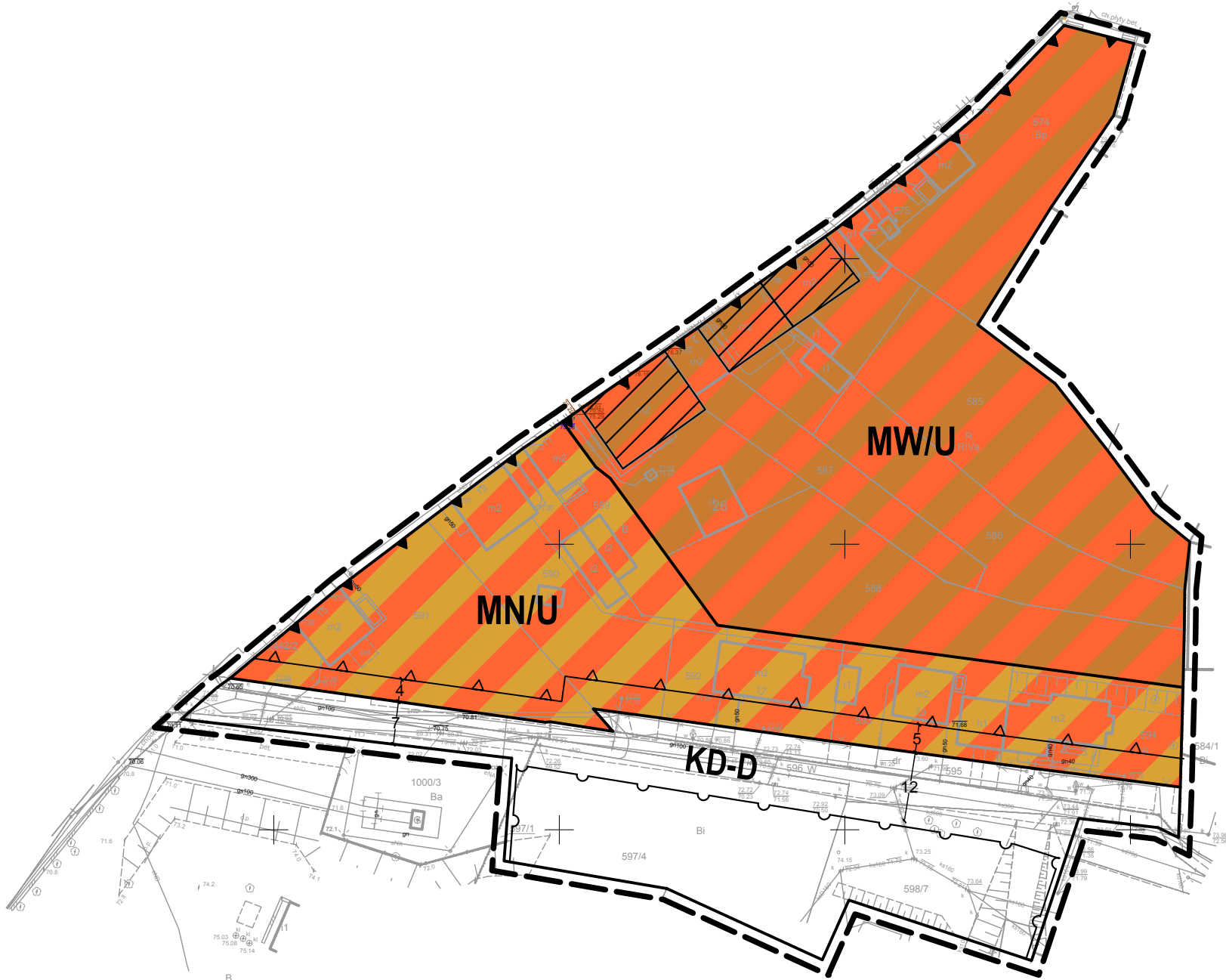
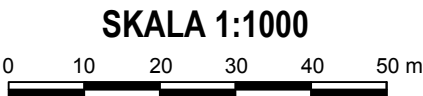
OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM (ODSUNIĘTA O 2 M OD PRZEBIEGU RZECZYWISTEGO)
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	GRANICA PARKU DWORSKIEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTEKÓW
	OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

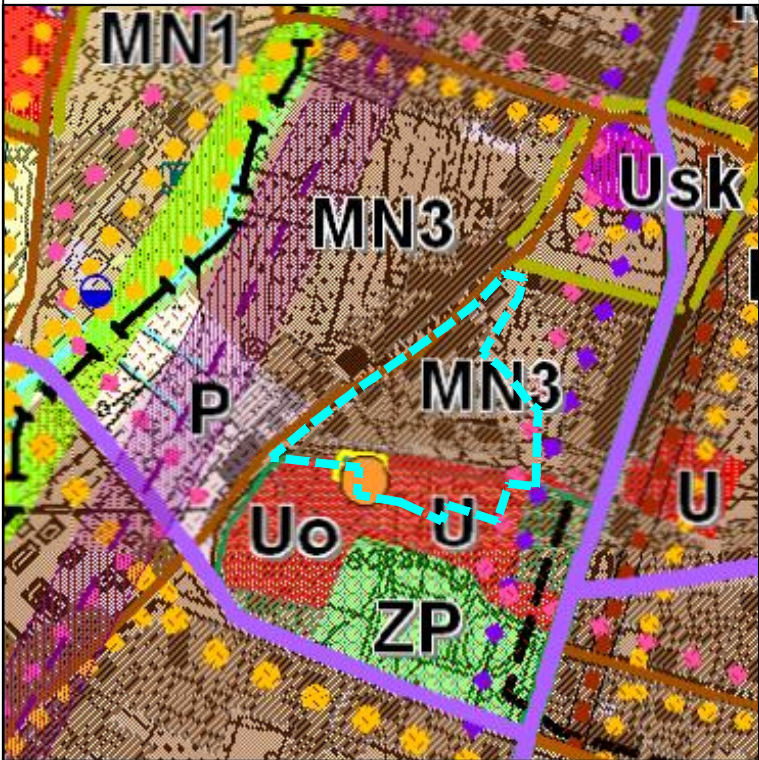
OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

	LINIE WYMIAROWE [m]
--	---------------------

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU
STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA MUROWANA GOŚLIŃA



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MUROWANA GOŚLIŃA Z OZNACZENIEM GRANIC
OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
SKALA 1:5 000



	tereny tradycyjnej tkanki miejskiej z usługami w tym aktualny zasięg zagospodarowania
	tereny usług, usług publicznych - urząd gminy, policja, szpital usług oświaty - szkoły, przedszkola
	granica obszaru objętego planem

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Kochanowskiego w Murowanej Goślinie**

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 1945) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 19 czerwca 2018 r. do 18 lipca 2018 r. Uwagi można było składać do dnia 2 sierpnia 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 rejonie ulicy Kochanowskiego 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 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Murowanej Goślinie określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kochanowskiego, 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 IV/36/2018
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE
z dnia 18 grudnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy
Kochanowskiego w Murowanej Goślinie;

Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kochanowskiego w Murowanej Goślinie na podstawie uchwały Nr XL/378/2018 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 6 lutego 2018 r.

Niniejsza uchwała obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 1,4 ha położony w centrum Murowanej Gośliny, w rejonie ulicy Kochanowskiego i placu Powstańców Wielkopolskich. Celem opracowania planu jest zmiana parametrów dotyczących sposobu realizacji miejsc postojowych dla wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

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

Przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kochanowskiego w Murowanej Goślinie:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez m. in.:
 - wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, wprowadzenie zakazu lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, reklam i napowietrznych sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń, tablic informacyjnych i szyldów),
 - określenie przeznaczenia poszczególnych terenów odzwierciedlającego potrzeby inwestycyjne, w tym rewitalizację zabytkowego centrum miasta w obrębie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej,
 - ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów (m. in. powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej powierzchni działki budowlanej);
- 2) uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m. in.:
 - ustalenie dostosowania proporcji i wysokości nowej zabudowy do budynków znajdujących się na sąsiednich działkach budowlanych w obrębie terenu, poprzez kontynuację układu zabudowy kalenicowej, linii gzymsu wieńczącego i kątów nachylenia połaci dachowych, a także zastosowanie detali architektonicznych,
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,

- określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy oraz geometrii dachów,
 - wprowadzenie zakazu lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, reklam i napowietrznych sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń, tablic informacyjnych i szyldów;
- 3) uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m. in.:
- wprowadzenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu,
 - wprowadzenie obowiązku stosowania ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - określenie zasad ochrony przed hałasem poprzez wprowadzenie nakazu zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych,
 - określenie zasad ochrony wód poprzez wprowadzenie nakazu prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
 - określenie zasad gospodarowania odpadami poprzez wprowadzenie zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi o odpadach oraz dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na działce budowlanej;
- 4) uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie ochrony zabytków (w tym m.in. ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz parku dworskiego i strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Murowana Goślina, wpisanej do rejestru zabytków oraz wprowadzenie wytycznych konserwatorskich dla ochrony obiektów i obszarów zabytkowych);
- 5) uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in.:
- wprowadzenie obowiązku stosowania ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wprowadzenie nakazu zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych,
 - wprowadzenie nakazu uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
 - wprowadzenie nakazu wyznaczenia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in.:
- optymalne wykorzystanie zasobów obszaru objętego planem i stworzenie warunków dla jego gospodarczego rozwoju,
 - powiększenie terenu drogi publicznej dla lokalizacji miejsc postojowych, które umożliwią

- zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - zaplanowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do otoczenia: uzupełnienie kwartału zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej,
 - wyznaczenie terenów inwestycyjnych w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej;
- 7) uwzględniono prawo własności poprzez:
- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
 - racjonalne planowanie terenów przeznaczonych na cele publiczne,
 - wkomponowanie w układ urbanistyczny istniejących obiektów budowlanych, dróg i infrastruktury technicznej;
- 8) uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa publicznego;
- 9) uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez m. in.:
- zachowanie istniejącego przebiegu drogi publicznej gminnej,
 - wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, na których będą lokalizowane obiekty świadczące usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne, generujące nowe miejsca pracy;
- 10) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez m. in.:
- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie poszczególnych terenów objętych planem;
- 11) zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie miejskim, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych miasta,
 - zebranie wniosków do planu,
 - przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
 - rozpatrywanie wniosków do planu;
- 12) uwzględniono zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie miejskim, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych miasta,
 - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej.

Tereny przeznaczone pod zabudowę, wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego, znajdują się w obrębie centralnej części jednostki osadniczej miasta Murowana Goślina.

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 uszczegółowione w zapisach planu miejscowego. Według wskazań studium obszar objęty planem to teren tradycyjnej tkanki miejskiej z usługami oraz tereny usług, usług publicznych.

Teren opracowania planu jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. W jego bliskim sąsiedztwie przebiegają trasy linii autobusowych gminnych z przystankiem autobusowym „Poznańska”.

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. Z punktu widzenia potrzeb gminy uważa się za zasadne uchwalenie planu ochronnego w Murowanej Goślinie dla umożliwienia rewitalizacji istniejącej zabudowy i dogęszczania struktury przestrzennej. Uchwalenie miejscowego planu dla omawianego terenu będzie zatem zgodne z wynikami ww. analizy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacja zapisów uchwały spowoduje wzrost wpływów z podatku od powierzchni użytkowych budynków, wynikający z możliwości realizacji nowej zabudowy na wyznaczonych terenach. Nie prognozuje się kosztów wynikających z konieczności przejęcia nieruchomości na realizację celów publicznych czy konieczności budowy nowych dróg publicznych i urządzania zieleni.

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 2018 r. poz. 1945).

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 13 lutego 2018 r., wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 12 lutego 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 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kochanowskiego w Murowanej Goślinie. W odpowiedzi,

pismami: z dnia 14 marca 2018 r. – RDOŚ i z dnia 12 marca 2018 r. – PPIS, uzgodnił zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Murowanej Goślinie w dniu 13 marca 2018 r. W pismach z dnia 26 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 dnia 18 lipca 2018 r. W trakcie publicznego wyłożenia, w dniu 25 czerwca 2018 r., przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu w formie pisemnej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina, ul. Powstańców Wielkopolskich 9, 62-095 Murowana Goślina lub gmina@murowana-goslina.pl w terminie do dnia 2 sierpnia 2018 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Murowanej Goślinie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kochanowskiego w Murowanej Goślinie celem jego uchwalenia.

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.