

UCHWAŁA NR V/55/2019
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 5 lutego 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 45/1 w Łoskoniu Starym

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 z późn. 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), w związku z uchwałą nr XXXVI/316/2017 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 19 września 2017 roku, Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 45/1 w Łoskoniu Starym zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/321/2009 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 28 września 2009 r. ze zmianami.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, 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 terenu objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej budynkami, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian do powierzchni działki budowlanej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **MN**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDW**.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów i schodów zewnętrznych;
- 3) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości i beżu, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 4) zasady stosowania kolorystyki elewacji budynków dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 5) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 6) dla dachów stromych:
 - a) kolorystykę: grafitowe, odcienie czerwieni i brązów,
 - b) materiał: dachówka cementowa, ceramiczna, pokrycia dachówkopodobne, blacha na rąbek stojący;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN – kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

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

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

§ 9. Nie ustala się 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
 - c) minimalna szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;

przy czym powyższe zasady nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia zapisów obowiązującej koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Murowana Goślina - Kłecko”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. nakaz zgłoszenia do właściwego organu ruchu lotniczego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej - od 0,01 do 0,25;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 4,0 m;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome od 30° do 45°,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome od 30° do 45°;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem oraz terenu drogi wewnętrznej w powiązaniu z drogą publiczną.

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

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,

- b) 1 stanowisko postojowe w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych;
- 3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbioru, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszczenie odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki bez naruszenia interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie skablowania i zmiany przebiegu istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych;
- 10) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

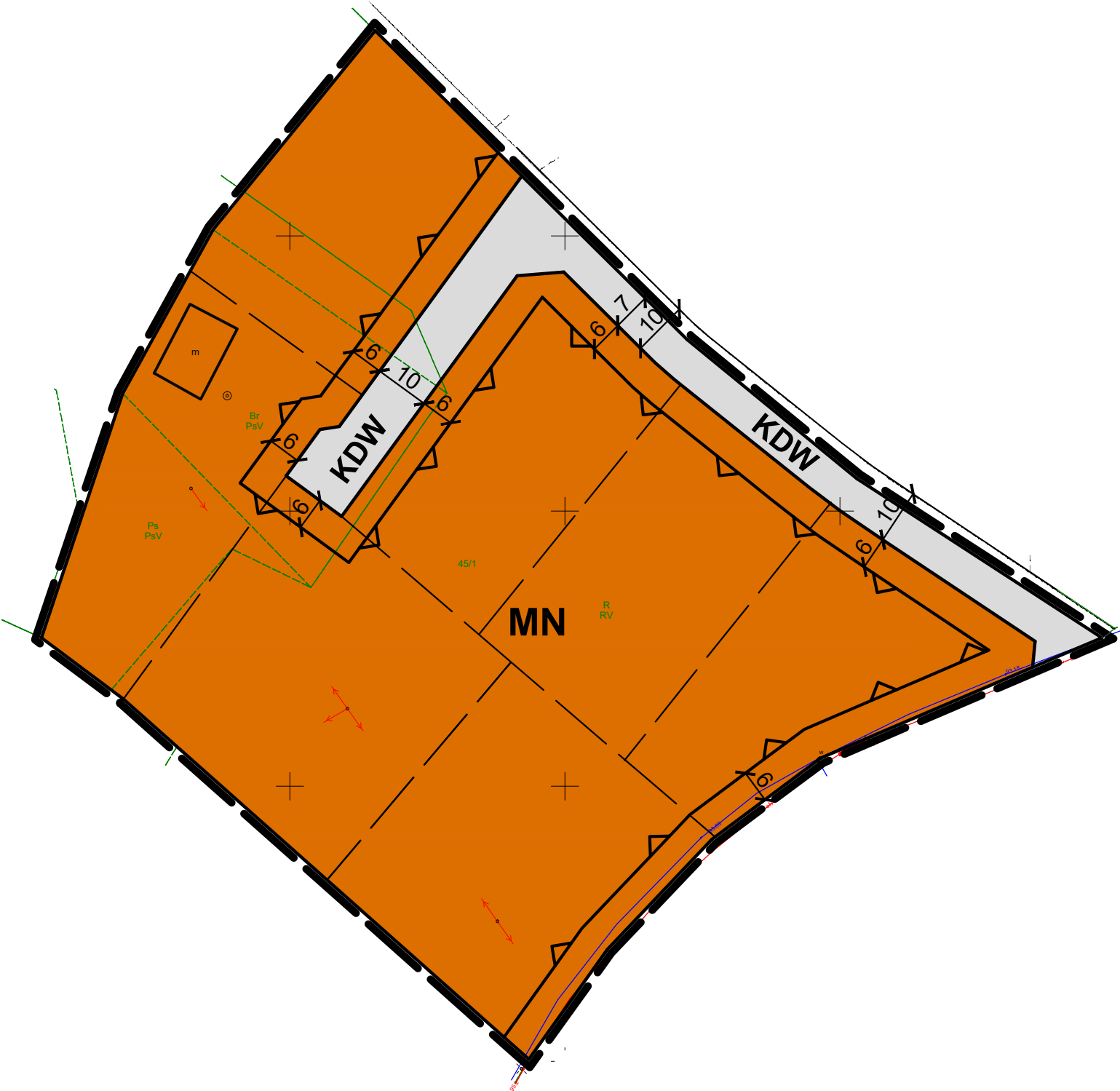
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 45/1 W ŁOSKONIU STARYM



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR V/55/2019
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE
Z DNIA 5 LUTEGO 2019 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MUROWANA GOŚLINA



- granica obszaru objętego planem
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług, w tym aktualny zasięg zagospodarowania

OZNACZENIA

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- orientacyjne linie podziału wewnętrznego

Skala 1: 1000



API Sp. z o.o.
architektura, planowanie, inwestycje
60-792 Poznań, ul. Wojskowa 6/B6
tel. 61 2230908, e-mail: biuro@apispzoo.pl

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części działki nr 45/1 w Łoskoniu Starym**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Murowanej Goślinie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 45/1 w Łoskoniu Starym:

Uwaga nr 1 wniesiona przez: osobę fizyczną

Uwaga dotyczy: Łoskoń Stary, dz. 45/1

Treść uwagi:

Uchwalony plan miał zapobiec wydzielaniu kolejnych działek mieszkaniowych i zwiększaniu zabudowy mieszkaniowej we wsi. Projekt dla części działki nr 45/1 zakładający wydzielenie kilkunastu działek budowlanych jest sprzeczny z założeniami, które spowodowały uchwalenie PZ. We wsi są wydzielone działki budowlane należące do osób prywatnych oraz do Gminy. Nie ma powodu ani potrzeby wydzielania kolejnych działek. Dodatkowo, zwiększy to podaż działek i utrudni sprzedaż działek należących do gminy. Wydzielenie tak dużej ilości działek w centrum wsi spowoduje niepotrzebne perturbacje dla mieszkańców wsi i należy przypuszczać, że będzie miało niekorzystny wpływ na środowisko.

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

Uzasadnienie: Uchwalony przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie w 2011 roku, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Łoskonia Starego obejmował tereny, które nie były przeznaczone pod zabudowę. W przypadku działki 45/1 w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług. Wprowadzenie zakazu zabudowy na działce nr 45/1 byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w 2009 roku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednakże, z uwagi na specyfikę wsi Łoskoń Stary, którego zabudowa ma głównie charakter siedlisk rolniczych i domów mieszkalnych na dużych działkach zwiększono minimalną powierzchnię działek budowlanych do 2000 m² oraz wskazano maksymalną powierzchnię zabudowy w wysokości 15%. Ustalono wysoki udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 70%, co zapewni podbudowę biologiczną na rozpatrywanym terenie.

Rozstrzygnięcie uwagi nr 1 przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie: uwaga nieuwzględniona

Uwaga nr 2 wniesiona przez: osobę fizyczną

Uwaga dotyczy: Łoskoń Stary, dz. 45/1

Treść uwagi:

W związku ze złożeniem wniosku przez właściciela działki nr 45/1 znajdującej się w Łoskoniu Starym o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. działki, uważam, że Rada Miasta powinna ustosunkować się negatywnie. Obecnie działka jest zalesiona od około 20 lat. Infrastruktura wsi jest specyficzna i w związku z tym nie należałoby jej zakłócać zbyt dużą

ilością kolejnych działek budowlanych. Jako osoba sąsiadująca z ww. działką nie wyrażam zgody na jej zabudowę wielorodzinną.

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

Uzasadnienie: Nadleśnictwo Łopuchówko w piśmie z dnia 6 czerwca 2018 nie wniosło uwag do projektu planu. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów i budynków, nie występuje las. W związku z powyższym, istnieje możliwość zabudowy przedmiotowego terenu. W przypadku działki 45/1 w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług. Wprowadzenie zakazu zabudowy na działce nr 45/1 byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w 2009 roku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jednakże, z uwagi na specyfikę wsi Łoskoń Stary, którego zabudowa ma głównie charakter siedlisk rolniczych i domów mieszkalnych na dużych działkach zwiększono minimalną powierzchnię działek budowlanych do 2000 m² oraz wskazano maksymalną powierzchnię zabudowy w wysokości 15%. Ustalono wysoki udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 70%, co zapewni podbudowę biologiczną na rozpatrywanym terenie.

Rozstrzygnięcie uwagi nr 2 przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie: uwaga nieuwzględniona

Uwaga nr 3 wniesiona przez: osobę fizyczną

Uwaga dotyczy: Łoskoń Stary, dz. 45/1

Treść uwagi:

Realizacja projektu może mieć niekorzystny wpływ na środowisko. Duża ilość działek budowlanych nie wydaje się pożądana we wsi Łoskoń Stary, ponieważ infrastruktura jest niewystarczająca, w szczególności brak utwardzonej drogi. Dziś droga jest trudno przejezdna ze względu na tzw „tarkę”, trudno sobie wyobrazić, że jeszcze będzie zwiększone obciążenie dojazdu w stronę Murowanej Gośliny.

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

Uzasadnienie: W przypadku działki 45/1 w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług. Wprowadzenie zakazu zabudowy na działce nr 45/1 byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w 2009 roku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jednakże, z uwagi na specyfikę wsi Łoskoń Stary, którego zabudowa ma głównie charakter siedlisk rolniczych i domów mieszkalnych na dużych działkach zwiększono minimalną powierzchnię działek budowlanych do 2000 m² oraz wskazano maksymalną powierzchnię zabudowy w wysokości 15%. Ustalono wysoki udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 70%, co zapewni podbudowę biologiczną na rozpatrywanym terenie.

Rozstrzygnięcie uwagi nr 3 przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie: uwaga nieuwzględniona

Uwaga nr 4 wniesiona przez: osobę fizyczną

Uwaga dotyczy: Łoskoń Stary, dz. 45/1

Treść uwagi:

Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego negatywnie wpłynie na stan środowiska przyrodniczego. Teren działki 45/1 w Łoskoniu Starym pokryty jest lasem sosnowym, który stanowi ważny element struktury ekologicznej miejscowości i gminy. Ponadto utworzenie na tym terenie 9 działek o powierzchni ok 1500 m² skutkować będzie powstaniem osiedla domów jednorodzinnych, które zaburzy ład przestrzenny, strukturę krajobrazu kulturowego miejscowości, rozumianych w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.

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

Uzasadnienie: Nadleśnictwo Łopuchówko w piśmie z dnia 6 czerwca 2018 nie wniosło uwag do projektu planu. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów i budynków, nie występuje las.

W związku z powyższym istnieje możliwość zabudowy przedmiotowego terenu. W przypadku działki 45/1 w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług. Wprowadzenie zakazu zabudowy na działce nr 45/1 byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w 2009 roku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jednakże, z uwagi na specyfikę wsi Łoskoń Stary, którego zabudowa ma głównie charakter siedlisk rolniczych i domów mieszkalnych na dużych działkach zwiększono minimalną powierzchnię działek budowlanych do 2000 m² oraz wskazano maksymalną powierzchnię zabudowy w wysokości 15%. Ustalono wysoki udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 70%, co zapewni podbudowę biologiczną na rozpatrywanym terenie.

Rozstrzygnięcie uwagi nr 4 przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie: uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 45/1 w Łoskoniu Starym 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. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 dla części działki nr 45/1 w Łoskoniu Starym, 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 inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR V/55/2019
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE
z dnia 5 lutego 2019 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 45/1 w Łoskoniu Starym na podstawie uchwały nr XXXVI/316/2017 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 19 września 2017 r.

Niniejsza uchwała obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 1,7 ha, położony w Łoskoniu Starym. Celem opracowania planu jest rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki o nr 45/1, obręb Łoskoń Stary.

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 dla części działki nr 45/1 w Łoskoniu Starym:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego m. in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - określenie przeznaczenia terenu odzwierciedlającego potrzeby inwestycyjne,
 - 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) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy oraz geometrii dachów;
- 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,
 - wprowadzenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - zasady gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wprowadzenie obowiązku stosowania ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwego konserwatora zabytków;
- 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,
- 6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez optymalne wykorzystanie zasobów obszaru objętego planem i stworzenie warunków dla jego gospodarczego rozwoju,

- 7) uwzględniono prawo własności, poprzez uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
- 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) – ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:
 - ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
 - dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 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 terenu objętego 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.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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 realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Miejscowy plan zagospodarowania nie będzie wpływał na finanse województwa i powiatu w zakresie wyznaczenia nowych inwestycji ponadlokalnych.

Sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych

analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projektowana zabudowa nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną miasta i gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektowany teren zabudowy posiada dostęp do drogi publicznej, obsługa komunikacyjna realizowana będzie także poprzez istniejącą drogę publiczną oraz projektowaną drogę wewnętrzną, zapewniając tym samym rozwiązanie przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W projekcie planu nie zostały określone szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, ponieważ teren ten położony jest w granicach jednej działki ewidencyjnej. W związku z powyższym nie będzie podlegał procedurze scalania i podziału zgodnie z przepisami odrębnymi.

Projekt planu zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Murowana Goślina. W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Murowana Goślina”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Nr IV/37/2018 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 18 grudnia 2018 r., 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 zmiany obowiązującego miejscowego planu w związku z wnioskami właścicieli działek, będzie zatem zgodne z wynikami ww. analizy. 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 16 października 2017 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 11 października 2017 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 10 listopada 2017 r. RDOŚ, a z dnia 7 listopada 2017 r. PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Murowanej Goślinie w dniu 9 kwietnia 2018 r. W pismach z dnia 25 maja 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 17 lipca 2018 r. do 16 sierpnia 2018 r. W dniu 23 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 31 sierpnia 2018 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono 4 uwagi, które zostały częściowo uwzględnione przez Burmistrza Miasta

i Gminy Murowana Goślina.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z częściowego uwzględnienia złożonych uwag, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 listopada 2018 r. do 28 listopada 2018 r. W dniu 26 listopada 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 13 grudnia 2018.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Miasta i Gminy Murowana Goślina nie wpłynęły żadne uwagi.

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