

UCHWAŁA NR IX/94/2019
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 17 czerwca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nieszawie – część A1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Nieszawie – część A1, 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. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Nieszawie – część A1;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość elewacji budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie frontowej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 4) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, w szczególności adresowej, tablice o zasadach funkcjonowania terenów i obiektów, których dotyczą, o charakterze edukacyjnym oraz tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym bądź literowym;
- 7) **układzie kalenicowym** – należy przez to rozumieć sytuowanie najdłuższej, poziomej linii dachu stromeo, powstałej na styku dwóch przeciwległych połaci dachowych, tzw. kalenicy głównej, równolegle do przyległej do drogi granicy działki budowlanej;
- 8) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości nie mniejszej niż 4,0 m.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN** i **2MN**;
- 2) tereny rolnicze oznaczone symbolami: **1R** i **2R**;
- 3) teren zieleni oznaczony symbolem **Z**;
- 4) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KDW**.

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

- 1) lokalizację na terenach **MN** budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się przekroczenia elementów zabudowy, takich jak: wykusze, gzymsy, okapy, balkony, tarasy, klatki schodowe, pochylnie, schody, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) lokalizację na terenach **MN** garaży, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na terenach **MN**:
 - garaży, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych wyłącznie murowanych lub drewnianych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - nie więcej niż jednego szyldu na każdy budynek mieszkalny, o łącznej powierzchni nie większej niż 5,0 m², wyłącznie na elewacjach tych budynków, z uwzględnieniem §16,
 - b) obiektów małej architektury, z uwzględnieniem §16,
 - c) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 2,0 m,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 4 lit. a,
 - f) dojeżdż i dojazdów;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z uwzględnieniem §16,
 - d) reklam, z uwzględnieniem §16,
 - e) sztyldów, z wyjątkiem dopuszczonych w pkt 3 lit. a tiret 2, z uwzględnieniem §16,
 - f) na terenach **R** i **Z** miejsc postojowych.

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

- 1) na terenach **R** i **Z**:
 - a) ochronę walorów krajobrazowych poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,
 - b) zachowanie zieleni wysokiej z uwzględnieniem inwestycji dopuszczonych planem i przepisów odrębnych;
- 2) na terenach **R** ochronę gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzoną działalnością rolniczą, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) zachowanie ukształtowania terenu, z uwzględnieniem inwestycji dopuszczonych planem;

- 4) na terenach **MN** i **KDW** zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem szczegółowych ustaleń planu;
- 5) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji ustaleń planu do urządzenia zieleni na obszarze planu lub usunięcie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie, z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania, z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) na terenie **KDW** odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) zagospodarowanie i zabudowę terenów z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych oraz w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
- 10) gromadzenie, segregację i zagospodarowanie odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 12) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN** i **2MN** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolno stojących,
 - b) maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji, na każdej działce budowlanej:
 - a) stanowisk postojowych albo garaży w parterach budynków mieszkalnych lub w kondygnacji podziemnej,
 - b) maksymalnie jednego wolno stojącego garażu lub budynku gospodarczego albo garażowo-gospodarczego,
 - c) garaży, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych sytuowanych jako dobudowane lub zblokowane z budynkiem mieszkalnym,
 - d) garaży, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - e) jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) dla garażu, budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego powierzchnię zabudowy nie większą niż 50,0 m²;

- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów – 1200,0 m²;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 10,0 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla garaży, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych do 5,0 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna a w przypadku dachu płaskiego do 3,5 m;
- 8) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,6;
- 9) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych strome dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni, w układzie kalenicowym w stosunku do terenu **KDW**,
 - b) dla garaży, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych strome, z dopuszczeniem dachów płaskich osłoniętych attyką;
- 10) dostęp do dróg publicznych zlokalizowanych poza planem poprzez teren **KDW**, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §15 pkt 3.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R** i **2R** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów na cele rolnicze, z uwzględnieniem §5 pkt 2;
- 2) dostęp do dróg publicznych zlokalizowanych poza planem poprzez teren **KDW**, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 95% powierzchni terenu;
- 2) zachowanie oraz dopuszczenie nasadzeń zieleni wysokiej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dostęp do przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację pieszo-jezdni lub jezdni oraz minimum jednostronnego chodnika;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego;
- 5) zachowanie oraz dopuszczenie nasadzeń zieleni wysokiej w pasie drogowym, pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną.

§ 12. 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 w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się dopuszczenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu następujących parametrów nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) na terenach **MN**:
 - minimalna szerokość frontu działki – 22,0 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi wewnętrznej od 70 do 110 stopni.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach **R**, **Z** i **KDW**;
- 2) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zagospodarowaniu terenów istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego w granicach obszaru planu jak i z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) dla budynku mieszkalnego: 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego;
- 4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu jej realizacji dopuszczenie gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w:
 - a) wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji korzystania z własnych ujęć i stacji uzdatniania wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych;
- 8) dopuszczenie stosowania paliw, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej do indywidualnych systemów ogrzewania, z uwzględnieniem §5 pkt 12;
- 9) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, sieci transmisyjnej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 11) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej o wysokości nie większej niż 3,6 m, dachem płaskim, z uwzględnieniem pkt 12;

12) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie większej niż 50,0 m², z prawem zabudowy do 100% jej powierzchni.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w §4 pkt 3 lit. a tiret 2, lit. b oraz pkt 4 lit. c-e obowiązują do czasu podjęcia przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

§ 17. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

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

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

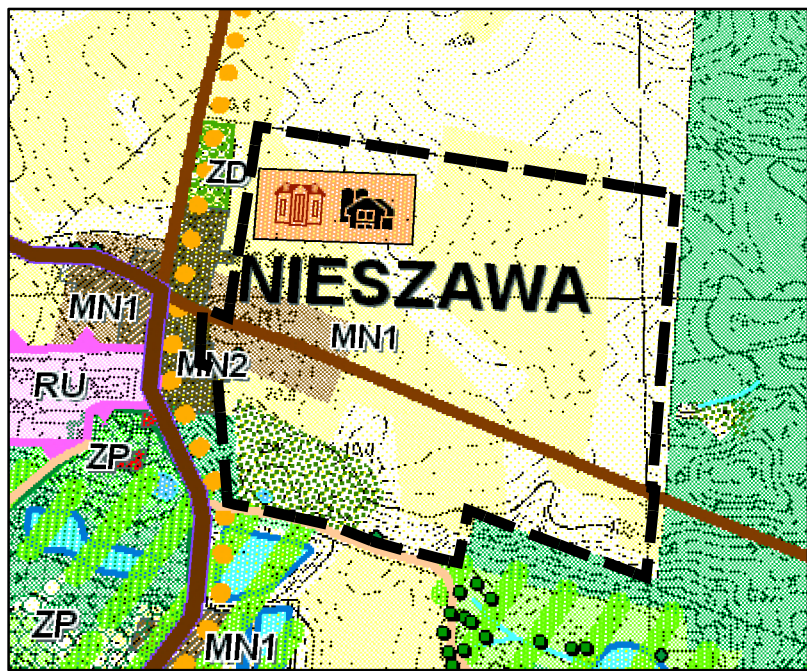
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W NIESZAWIE - CZĘŚĆ A1



ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR IX/94/2019
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE
Z DNIA 17 CZERWCA 2019 R.

WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MUROWANA GOŚLIŃ
(UCHWAŁA NR XXXIII/321/2009 RADY MIEJSKIEJ
W MUROWANEJ GOŚLINIE
Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2009 ROKU, Z PÓŹN. ZM.)



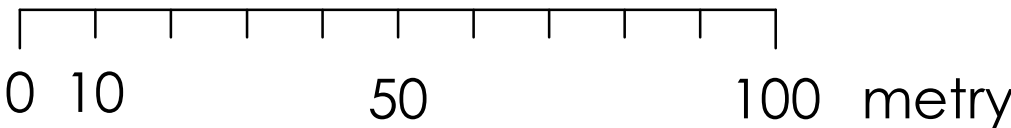
SKALA 1: 10000

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, W TYM AKTUALNY ZASIĘG ZAGOSPODAROWANIA
- UŻYTKI ROLNE KLAS IV
- UŻYTKI ROLNE KLAS V - VI
- NIEUŻYTKI
- DROGI GMINNE
- OSOBLIWOŚCI PRZYRODNICZE

Oznaczenia

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ROLNICZE
- TEREN ZIELENI
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY
- ORIENTACYJNE LINIE PODZIAŁU DZIAŁEK

SKALA 1: 1000



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr IX/94/2019
Rady Miejskiej
w Murowanej Goślinie
z dnia 17 czerwca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w Nieszawie – część A1**

W trakcie procedury planistycznej, podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 19 marca 2019 r. do 17 kwietnia 2019 r. oraz w terminie zbierania uwag tj. do dnia 7 maja 2019 roku, nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z powyższym nie zachodzi potrzeba rozstrzygania uwag.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego w Nieszawie – część A1 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z
przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie rozstrzyga, co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Murowana Goślina oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Murowana Goślina;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Murowana Goślina;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§2

Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie mogło 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 w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prawnego („PPP”) a także właścicieli nieruchomości.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR IX/94/2019
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 17 czerwca 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nieszawie –
część A1**

Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nieszawie – część A1, na podstawie uchwały Nr V/34/2015 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 17 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nieszawie – część A. Projekt planu procedowany jest w częściach.

Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni ok. 28,0 ha położony w Nieszawie w gminie Murowana Goślina.

Do opracowania planu przystąpiono w celu umożliwienia realizacji nowej zabudowy w obrębie wsi Nieszawa z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz określenia właściwej obsługi komunikacyjnej. Jednocześnie plan ma na celu ochronę gruntów rolnych oraz występującej zieleni wokół wsi przed niekontrolowanymi procesami ich stopniowej zabudowy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.):

1.W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

- a)ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- b)określenie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów,
- c)zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową,
- d)wyznaczenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy;

2)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- a)określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu,
- b)wymagane wskaźniki udziału zieleni w granicach obszaru planu,
- c)zasady gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów, zaopatrzenia w energię ciepłą
- d)ochronę gruntów rolnych,
- e)zasady zapewniania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty leśne ani użytki rolnicze, dla

których należałoby uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne;

3)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

W planie nie zostały ujęte zapisy dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na terenie objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne ani obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków jak i znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- a)konieczność realizacji miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b)zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej oraz nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
- c)wymogi dotyczące ograniczeń w zakresie ochrony środowiska naturalnego,
- d)zachowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla tych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e)dopuszczenie w ramach ustaleń planu lokalizacji ramp i pochylni związanych z zapewnieniem dostępu osobom z niepełnosprawnością do budynku,
- f)wprowadzenie ograniczeń dotyczących stosowania systemów grzewczych;

5)walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- a)optimalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju,
- b)udostępnienie nowych terenów inwestycyjnych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług;

6)prawo własności poprzez:

- a)uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
- b)wkomponowanie w układ urbanistyczny, w tym układ istniejących dróg;

7)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W planie nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia, ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Zgodnie z przepisami uwzględniono udział właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa na każdym wymaganym etapie w trakcie procedury planistycznej do projektu planu;

8)potrzeby interesu publicznego poprzez:

- a)ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
- b)dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- c)zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej,
- d)ustalenie dostępu do dróg publicznych;

9)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:

- a)ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- b)dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej,
- c)zabezpieczenie funkcjonowania istniejących sieci infrastruktury technicznej;

10)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

a)zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w urzędzie miejskim, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych Urzędu Miasta i Gminy Murowana Goślina,

b)zebranie wniosków do projektu planu miejscowego;

11)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a)zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego w urzędzie miejskim, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych Urzędu Miasta i Gminy Murowana Goślina,

b)umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

12)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez:

a)umożliwienie zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy gminnych sieci i urządzeń wodociągowych, z dopuszczeniem do czasu realizacji sieci z ujęć własnych,

b)dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2.W związku z art. 1 ust. 3 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzięcie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez ustalenie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu. Do projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. Rozpatrując odpowiedzi Organów i Instytucji na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim polityką przestrzenną Miasta i Gminy Murowana Goślina ustaloną w aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, określając termin wnoszenia uwag. W tym okresie każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z powyższym nie istniała potrzeba ich rozpatrzenia.

3.W związku z art. 1 ust. 4 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

1)kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez:

a)zachowanie struktury przestrzennej obszaru objętego projektem planu, w tym zachowanie wskaźników zabudowy charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej,

b)zachowanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu, poprzez projektowany system komunikacji drogowej,

c)ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej do uzupełnienia zabudowy już istniejącej wsi;

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

W odległości ok. 100 m od projektowanej zabudowy znajduje się przystanek komunikacji zbiorowej dla lokalnej społeczności wsi Nieszawa i jest on wystarczający dla jej obsługi;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Ustaleniami planu zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, wprowadzając zapisy umożliwiające realizację tras pieszych i rowerowych, m.in. poprzez kształtowanie linii zabudowy, ustalenia realizacji chodnika czy dostępu do dróg publicznych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166 poz. 1612 z późn. zm.), w szczególności poprzez:

- a) dopuszczenie rozwoju w ramach jednego, wspólnego układu zabudowy,
- b) ustalenie parametrów i wskaźników nawiązujących do już istniejącej zabudowy jednorodzinnej, jako jej kontynuację w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy 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 IV/37/2018 z dnia 18 grudnia 2018 r., przedmiotowy teren nie jest wskazany jako obszar, na którym gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Jednak w celu ochrony gruntów rolnych przed niekontrolowaną zabudową oraz zachowania istniejącego układu zabudowy, uchwalenie planu miejscowego pozytywnie wpłynie na ład przestrzenny tego obszaru i będzie zgodne z wynikami ww. analizy.

5. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Ustalenia projektu miejscowego planu powodują określone skutki związane z poniesieniem wydatków na realizację ustaleń planu oraz związane z możliwością uzyskania dochodów. Wpływ na finanse publiczne został określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia planu miejscowego. W przypadku planu, jako źródła dochodów, wskazano w prognozie:

- uzyskanie dochodów z tytułu podatków od czynności cywilnoprawnych w przypadku sprzedaży gruntów stanowiących własność osób fizycznych,
- uzyskanie dochodów z tytułu podatku od nieruchomości – podatek od gruntów i budynków,
- opłat planistycznych z tytułu zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na działki budowlane,
- opłat adiacenckich w przypadku podziału na mniejsze działki gruntu, co wpłynie na wzrost wartości nieruchomości z tytułu podziału;

Natomiast koszty gminy wynikające z uchwalenia przedmiotowego planu wynikać będą z urządzenia drogi, opisanej w planie jako droga wewnętrzna oraz realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej dla nowo wyznaczonych terenów zabudowy.

6. 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 z późn. zm.). Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 15 maja 2018 roku, 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. Wniosków od osób fizycznych w ustawowo przewidzianym terminie nie złożono.

W pismach z dnia 9 maja 2018 roku 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 Nieszawie – część A. W odpowiedzi, pismami: z dnia 29 maja 2018 roku – PPIS i z dnia 5 czerwca 2018 roku – RDOŚ, uzgodnił zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Murowanej Goślinie w dniu 22 października 2018 r., w wyniku której zdecydowano o wyłączeniu fragmentu obszaru i procedowanie planu w częściach. Plan – część A1 został przesłany do Organów i Instytucji i uzyskał wymagane prawem opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 marca 2019 r. do 17 kwietnia 2019 r. W dniu 25 marca 2019 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Procedura zapewniła 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 8 lutego 2019 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, w wyznaczonym terminie do dnia 7 maja 2019 r. nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z powyższym nie istniała potrzeba ich rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina.

Po dopełnieniu wszystkich przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedur, projekt planu został przedłożony Radzie Miejskiej 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.

7. Rozwiązania projektu planu nie naruszają 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. z późniejszymi zmianami. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina obszar objęty granicami projektu planu miejscowego w Nieszawie – część A1 w większości stanowią użytki rolne. Niewielki pas terenu położony wzdłuż drogi dojazdowej do Długiej Gośliny (po jej północnej i południowej stronie) oznaczony został symbolem **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług.

W świetle powyższych ustaleń uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Nieszawie – część A1 przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie jest w pełni zasadne.