

**UCHWAŁA NR XIII/136/2019
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE**

z dnia 29 października 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Przy
Puszczy” w Łopuchowie**

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Przy Puszczy” w Łopuchowie, 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 zm.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Przy Puszczy” w Łopuchowie” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Murowana Goślina — załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy albo budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny, przy czym linia ta nie dotyczy takich części i elementów budynków, jak: okapy, gzymsy i pochylnie zewnętrzne;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy rozumieć przez to linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 60% długości elewacji;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej, a na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów również tablicę z oznaczeniem wejścia, wjazdu, parkingu lub miejsca do przeładunku towarów;
- 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefy zieleni izolacyjnej.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW**;
- 5) tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami: **1KX, 2KX, 3KX, 4KX**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczone symbolami **1E, 2E**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna oznaczone symbolami **1K, 2K**.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) dopuszcza się odsunięcie projektowanych budynków garażowo-gospodarczych od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury i siłowni zewnętrznych,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 2,0 m,
 - d) nie więcej niż jednego szyldu na każdy budynek mieszkalny i mieszkalno-usługowy, o łącznej powierzchni nie większej niż 3 m², wyłącznie na elewacjach budynków,

- e) ganków, schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów i wykuszy przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy: o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
 - a) napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - b) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - c) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem szyldów, o których mowa w pkt. 2 lit. d),
 - d) blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód – nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi.

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

- 1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

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

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

§ 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 parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej określonych w niniejszej uchwale, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
- 3) ustala się parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi – od 55° do 125°.

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

- 1) nakaz uzgodnienia z Szefostwem Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów określonych w przepisach odrębnych wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz przeprowadzenia badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych przed realizacją prac związanych z zagospodarowaniem i zabudową na terenach oznaczonych symbolami 11MN i 12MN.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - c) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki:
 - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów i lokali usługowych lub 3 stanowiska postojowe na 3 zatrudnionych,
 - d) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków – odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni nieutwardzonych do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicy własnej nieruchomości, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem,

- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, w tym dróg i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lub zbiorników retencyjnych, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 7) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 5 pkt 2 lit. a i d i pkt 4 lit. b i c zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.).

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN**:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w obrębie jednej działki budowlanej,
 - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,75,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – 60 m²,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 65%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,5 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 5,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - d) geometria dachu – dachy strome o nachyleniu 25° – 45°,
 - e) pokrycie dachów – dachówka, materiały imitujące dachówkę,
 - f) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1 000 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **MN/U**:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego w obrębie działki budowlanej,
- b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

2) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej wyłącznie z zakresu handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła.

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 1,05 ,
- minimalny – 0,01,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – 50 m²,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego i budynku mieszkalno-usługowego – nie więcej niż 10,5 m,
- budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 5,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego i budynku mieszkalno-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) geometria dachu – dachy strome o nachyleniu 25° – 45°,

e) pokrycie dachów – dachówka, materiały imitujące dachówkę,

- f) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego, budynku usługowego i budynku mieszkalno-usługowego;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m² z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **ZP**:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) siłowni zewnętrznych,
 - c) placów zabaw dla dzieci,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW**:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1KX, 2KX, 3KX, 4KX**:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1E, 2E**:

- 1) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,80,
 - minimalny – 0,001,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 3) ustala się zasady maksymalną wysokość urządzeń – nie więcej niż 4,0 m.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1K, 2K**:

- 1) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,80,

- minimalny – 0,001,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;

3) ustala się zasady maksymalną wysokość urządzeń – nie więcej niż 4,0 m.

§ 21. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) w wysokości 30%.

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



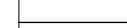
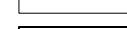

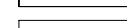
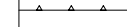








§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA "PRZY PUSZCZY" W ŁOPUCHOWIE

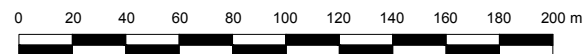
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIII/136/2019 RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2019 R.
DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO Z DNIA POZ.

OZNACZENIA

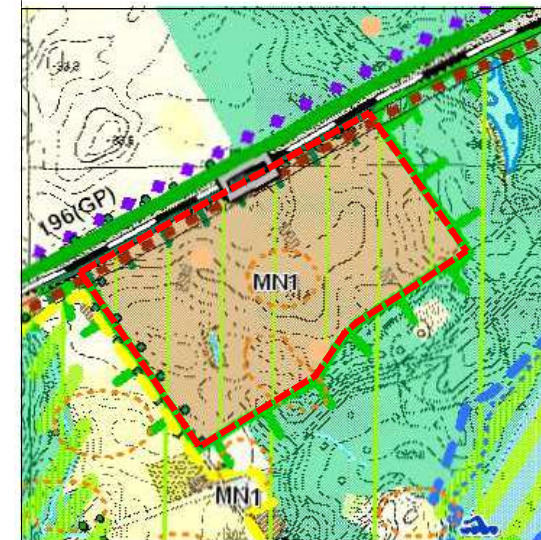
OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM (ODSUNIĘTA O 2 M OD PRZEBIEGU RZECZYWISTEGO)
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  ARCHEOLOGICZNA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  **MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **MN/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
-  **KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
-  **KX** TERENY CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH
-  **E** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
-  **K** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA SANITARNA
-  STREFY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
-  GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "PUSZCZA ZIELONKA"
-  LINIE WYMIAROWE [m]

SKALA 1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MUROWANA GOŚLIŃA Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM SKALA 1:10 000



TERENY ZABUDOWANE
MN1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług w tym aktualny zasięg zagospodarowania
granicę obszarów objętych planem

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XIII/136/2019
Rady Miejskiej
w Murowanej Goślinie
z dnia 29 października 2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego osiedla „Przy Puszczy” w Łopuchowie**

W trakcie procedury planistycznej, podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 28 sierpnia 2019 r. do 27 września 2019 r. oraz w terminie zbierania uwag tj. do dnia 11 października 2019 roku, nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z powyższym nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia uwag.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego osiedla „Przy Puszczy” w Łopuchowie 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 ze 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 XIII/136/2019
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE
z dnia 29 października 2019 r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Przy Puszczy” w Łopuchowie**

Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Przy Puszczy” w Łopuchowie na podstawie uchwały Nr XVIII/160/2012 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 29 maja 2012 r.

Niniejsza uchwała obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 22 ha położony w Łopuchowie, w rejonie osiedla „Przy Puszczy”. Celem opracowania planu jest korekta wybranych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz terenów zieleni urządzonej.

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 osiedla „Przy Puszczy” w Łopuchowie:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez m. in. :
 - wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, siłowni zewnętrznych, tablic informacyjnych, szyldów),
 - określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
 - 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. :
 - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy oraz geometrii dachów,
 - wprowadzenie dopuszczenia lokalizacji obiektów małej architektury, siłowni

zewnątrznych, tablic informacyjnych, 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 lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - określenie zasad ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie 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 nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych,
 - określenie zasad ochrony wód poprzez nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - określenie zasad gospodarowania odpadami poprzez nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
- 5) uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez m. in.:
 - uniwersalne projektowanie wprowadzające nakazu wyznaczenia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - wprowadzenie obowiązku stosowania ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następują spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wprowadzenie ograniczenia emisji hałasu z obszaru objętego planem do poziomu nie powodującego przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku

- na terenach zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
- wprowadzenie nakazu uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in.:
- optymalne wykorzystanie zasobów obszaru objętego planem i stworzenie warunków dla jego gospodarczego rozwoju,
 - udostępnienie nowych terenów inwestycyjnych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową oraz tereny dróg wewnętrznych;
- 7) uwzględniono prawo własności poprzez:
- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
 - 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.:
- 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 poszczególnych terenów objętych planem;
- 11) uwzględniono zapewnienie udziału 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 wyłożeń do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznych, a także zbieranie uwag do planu,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych 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 z sieci wodociągowej.

Tereny przeznaczone pod zabudowę, wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w obrębie jednostki osadniczej wsi Łopuchówko.

Rozmieszczenie poszczególnych funkcji wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIII/321/2009 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 28 września 2009 r. ze zmianami, które zostały rozwinięte i uszczegółowione w zapisach planu miejscowego. Według wskazań studium obszar objęty planem to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług.

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, elektroenergetycznej 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 bezpośrednim sąsiedztwie przebiega trasa linii autobusowej gminnej z przystankiem autobusowym „Łopuchówko” oraz linia kolejowa z przystankiem kolejowym „Łopuchówko Osiedle”.

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 IV/37/2018 z dnia 30 września 2014 r., wymieniono aktualnie sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – m.in. plan miejscowy osiedla „Przy Puszczy” w Łopuchowie. Z punktu widzenia potrzeb gminy uważa się za zasadne uchwalenie planu miejscowego w celu korekty wybranych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz terenów zieleni urządzonej. Uchwalenie planu miejscowego 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 stanowiącej zmianę obowiązującego planu miejscowego nie będzie stanowiła nowej podstawy dla wzrostu wpływów z podatku od powierzchni użytkowych budynków, ani też kosztów wynikających z konieczności przejęcia nieruchomości na realizację celów publicznych czy urządzania zieleni. W planie miejscowym zachowano dotychczasowe przeznaczenie niemalże wszystkich terenów, dokonując jedynie częściowej weryfikacji poszczególnych zapisów.