

**UCHWAŁA NR XXIV/245/2020
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE**

z dnia 15 września 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 936/1
i 936/3 w Murowanej Goślinie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy Ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie, 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. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku;
- 3) „pieszo - jezdni” - należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 4) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 5) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 6) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 7) „teren” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**.

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

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w planie,
 - b) stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych do pokrycia dachów stromych budynków, w odcieniach czerwieni, brązu, czarnego lub szarości;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, przy czym powierzchnia jednego szyldu nie może przekraczać 1,0 m², a łączna powierzchnia szyldów na danej elewacji nie może przekraczać 10% powierzchni tej elewacji,
 - b) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 2,0 m,
 - c) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
 - b) lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) lokalizacji ogrodzeń na terenach 1KDW i 2KDW,
 - d) lokalizacji od strony dróg ogrodzeń wyższych niż 1,5 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
 - e) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
 - f) lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - h) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych.

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

- 1) ustala się:

- a) lokalizację strefy zieleni izolacyjnej, z zachowaniem istniejących zadrzewień, o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Murowana Goślina oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - f) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni gruntu na terenach dróg, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych,
 - g) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jedenastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 40%,
- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,8,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
- e) wysokość budynku mieszkalnego nie większą niż 9,50 m,
- f) geometrię dachów: strome - dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków), usytuowane kalenicami równoległe do drogi 1KDW, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
- g) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie,
- i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny,
- j) powierzchnię nowo wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej: nie mniej niż 1300 m², z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki, z zastrzeżeniem, że dopuszczenie to nie dotyczy sytuowania budynków od strony granic obszaru objętego planem,
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- c) wydzielenie mniejszych działek dla obiektów infrastruktury technicznej,
- d) sytuowanie elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 3,0 m powyżej najwyższego punktu dachu.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru planu koncesją nr 10/2007/Ł z dnia 09.02.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w rejonie „Murowana Goślina - Kłecko”, ważnej do dnia 09.02.2047 r.

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

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 9 pkt 1 lit. j oraz § 9 pkt 2 lit. c, kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60° - 120° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 6,0 m;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach 1KDW i 2KDW;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m npt, uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

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

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 1 lit. i,
 - d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3,
- g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- h) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- j) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację pieszo-jezdni na terenach 1KDW i 2 KDW,
- b) wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na terenach 1KDW i 2 KDW,
- d) lokalizację stacji transformatorowych na wszystkich terenach,
- e) lokalizację przepompowni ścieków na wszystkich terenach;

3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

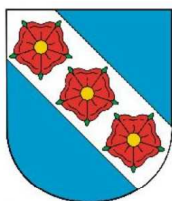
- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a i lit. c oraz § 5 pkt 3 lit. a - d, zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3. Przepisy Końcowe

§ 15. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

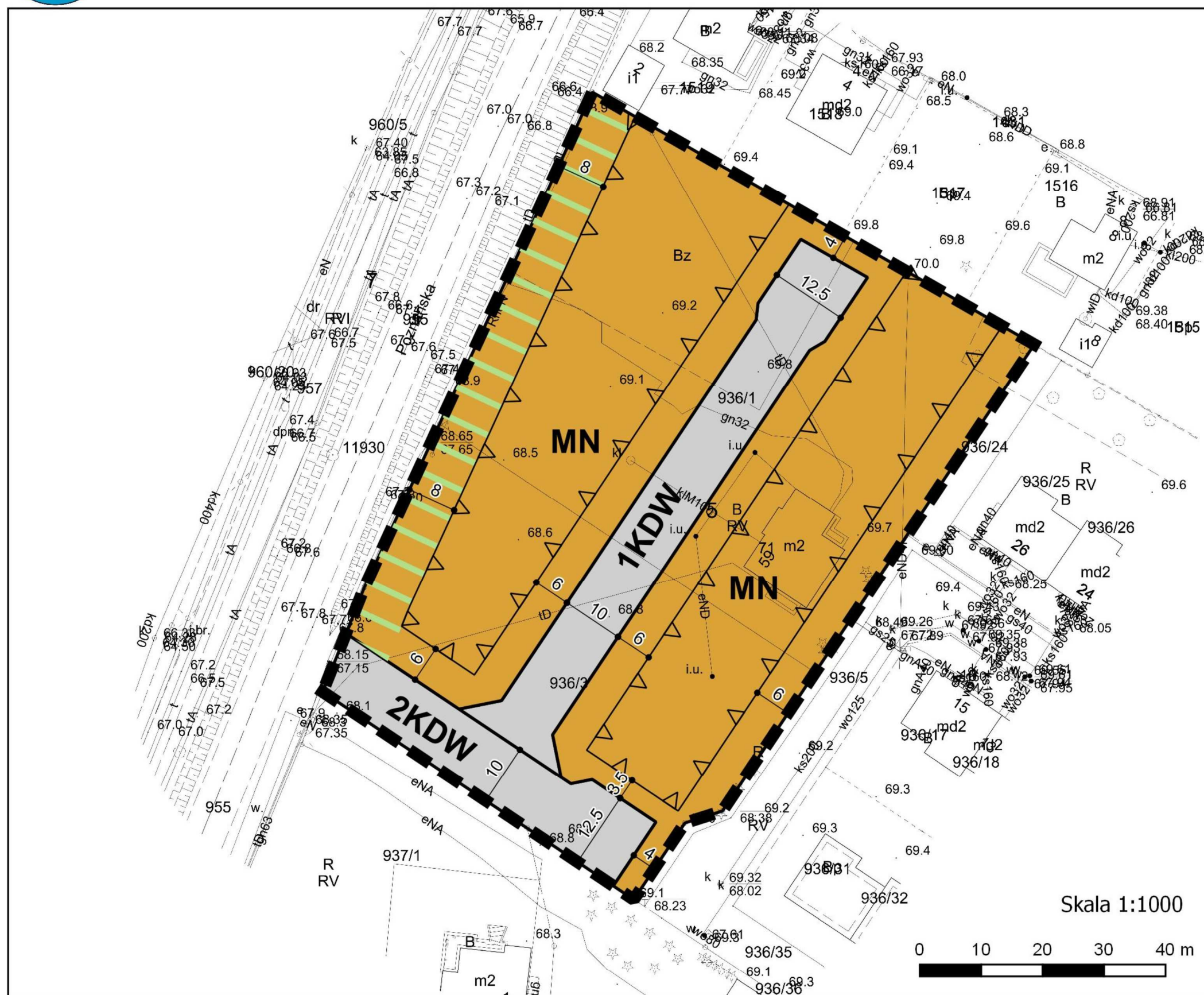
§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK 936/1 I 936/3 W MUROWANEJ GOŚLINIE

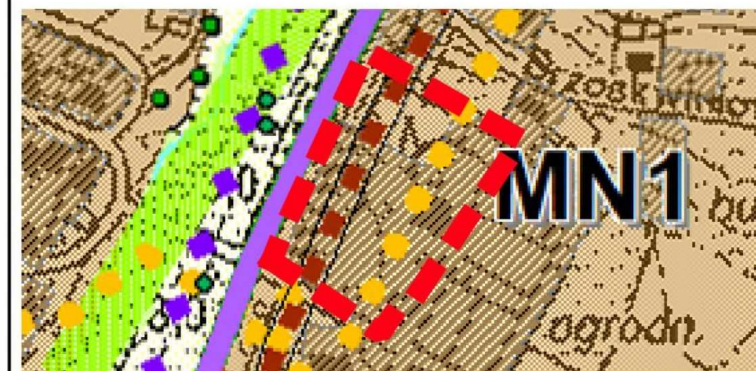
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIV/245/2020 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 15 września 2020 r.



Objaśnienia użytych oznaczeń:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Strefa zieleni izolacyjnej
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDW Tereny dróg wewnętrznych

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Murowana Goślina
Skala 1:5000



- Granica obszaru objętego planem
- MN1 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie rozstrzyga, co następuje:

Uwagi złożone podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 9 lipca 2019 r. do 7 sierpnia 2019 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 23 sierpnia 2019 r. nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina:

Uwaga nr 1 złożona przez: osoby fizyczne (*uwagi, w których zawarta została n.w. treść zostały złożone w ilości dziewiętnastu*)

Nieruchomość, której dotyczą uwagi: dz. nr geod. 936/1, 936/3

Treść uwagi:

Stan faktyczny:

W trakcie procedury sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego doszło do następujących naruszeń ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 ze zmianami):

wynikających z harmonogramu czynności podejmowanych przez Gminę Murowana Goślina, wykonywanych w następującej kolejności:

- a) 26.06.2018 r. - obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
- b) 23.10.2018 r. - obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie.
- c) 05.02.2019 r. - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
- d) UCHWAŁA NR IX/93/2019 RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
- e) 02.07.2019 r. - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 936/1 i 939/6 w Murowanej Goślinie.

Uzasadnienie:

Przedstawiony harmonogram prac wskazuje na naruszenie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przed przystąpieniem do procedury planistycznej gmina ma obowiązek doprowadzić do podjęcia uchwały intencyjnej. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia i przeznaczenia

terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym w myśl ust. 5 powołanego artykułu przed podjęciem tej uchwały musi być zbadana zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Dopiero po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w myśl art. 17 ustawy organ wykonawczy gminy przystępuje kolejno do czynności planistycznych, określonych w tym przepisie.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu następuje po stwierdzeniu, że sporządzony plan nie narusza ustaleń studium.

W istocie bowiem ustawodawca wymaga zgodności pomiędzy tymi dwoma aktami już w chwili podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Porównaj: II OSK 221/13 Wyrok Naczelny Sąd Administracyjny 2013-06-27.

Dowodem na sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokument pt. Prognoza Oddziaływania na Środowisko Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie, opracowanie mgr Natalia Piechota - styczeń 2019, a więc jeszcze przed wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany studium. W Prognozie Oddziaływania na Środowisko stwierdzono, iż „Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina (Uchwała Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie Nr XXXIII/321/2009 z dnia 28 września 2009 roku ze zmianami) określa przedmiotowy obszar we fragmencie 'teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług' (oznaczenie symbolem MN1)". Jak zauważa autorka Prognozy, zabudowa mieszkaniowa jest dopuszczona jedynie we „fragmencie” obszaru, nie na jego całości, co jest sprzeczne z projektem planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonym 02.07.2019 r.

Powyższe jest bardzo istotne, ponieważ w momencie rozpoczęcia procedury zmiany planu (październik 2018 roku) rozwiązania przyjęte w obowiązującym wówczas studium absolutnie nie dopuszczały rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego - dla części działki 936/1 przewidywano funkcję zieleni urządzonej. Jak wynika z treści samego Studium (uchwalonego w czerwcu 2019 r.) zmiany polegają na wyznaczeniu dla tego obszaru nowego kierunku zagospodarowania przestrzennego, określonego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (oznaczenie symbolem „MN1”) w miejsce kierunku dotychczasowego, określonego jako „zieleni urządzone niska, średnia i wysoka” (oznaczenie symbolem „ZP”). Nowo wyznaczony kierunek na części działki nr 936/1 zwiększa areał terenów oznaczonych symbolem „MN1” o ok. 0,15 ha, stanowiąc ich poszerzenie i uzupełnienie w zwartym kwartale wyznaczonym ulicami (str. 16-17 Studium).

Kolejność działań podjętych przez gminę Murowana Goślina narusza zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w jeszcze jednym aspekcie. Ustawodawca już w art. 1 ust. 2 pkt 11 wskazał, iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Rozpoczęcie procedury zmiany planu jeszcze przed wyłożeniem do wglądu projektu zmiany studium (a jak zaznaczono uprzednio jedynie w sytuacji zmiany Studium możliwa byłaby zmiana planu zgodnie z zaproponowanym w obwieszczeniu z 02.07.2019 brzmieniem) wskazuje jasno, iż organy władzy gminy z góry założyły, iż ewentualne głosy społeczeństwa, wyrażone w stosunku do zmiany studium, zostaną zignorowane i odrzucone, a cała procedura konsultacji mogła być fikcją mającą jedynie na celu zachowanie pozorów legalizmu.

Ponadto obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie z 23.10.2018 r. powstało w momencie, gdy zapisy Studium zabezpieczały interesy lokalnej społeczności, stąd nie widziała ona potrzeby by zgłaszać uwagi do obwieszczenia z 23.10.2018 r. Dopiero zmiana Studium w czerwcu 2019 roku otworzyła gminie Murowana Goślina możliwość skutecznej zmiany planu. Przedstawiony harmonogram prac pozbawił jednak mieszkańców (lokalną społeczność) możliwości udziału w procedurze w sposób pełny i transparentny.

Forsowanie tempa pracy nad zmianą studium oraz planu zagospodarowania przestrzennego przez organy władzy publicznej gminy Murowana Goślina nie ma uzasadnienia w interesie publicznym. Dodatkowo skutkowało licznymi błędami, bądź jak to określono w uzasadnieniu do uchwały rady gminy z 17 czerwca 2019 r. „oczywistymi omyłkami pisarskimi” w dokumentach przedstawionych w lutym 2019 roku.

Bardzo istotnym jest, iż w trakcie prac nad zmianą planu doszło do uchybienia przepisom wynikającym z art. 17 ustawy. Obowiązkiem Burmistrza było zawiadomienie, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz uzgodnienie projektu planu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Bezspornym jest, iż zaproponowane przez gminę rozwiązania planistyczne powodują, iż dojazd do działek objętych planem odbywać się będzie poprzez drogę prywatną, stanowiącą współwłasność kilkudziesięciu podmiotów (osób fizycznych oraz osób prawnych), z których żadna nie dysponuje większością decyzyjną. Gmina Murowana Goślina nie wystąpiła o opinię do żadnego podmiotu widniejącego w księgach wieczystych przedmiotowej drogi. Tak rażące załamanie przepisów ustawy skutkować winno zaskarżeniem uchwały przez wojewodę wielkopolskiego.

Zaproponowane w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązanie musiałoby skutkować ustanowieniem służebności gruntowej (służebność drogi koniecznej) na drodze wewnętrznej, stanowiącej prywatną własność.

Aby móc żądać ustanowienia służebności drogi koniecznej, muszą być łącznie spełnione następujące warunki: brak odpowiedniego, prawnie zagwarantowanego, trwałego dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich, droga konieczna powinna być tak wyznaczona, aby z jednej strony uwzględniać potrzeby nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej, a z drugiej strony w jak najmniejszym stopniu obciążać grunty, przez które droga ma prowadzić, przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno - gospodarczy.

Jednocześnie przepisy o podziale nieruchomości uniemożliwiają obecnie dokonanie takiego podziału, żeby powstała nieruchomość bez zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej.

W opinii składających uwagę brak zasadności ustalenia służebności gruntowej dla działek 936/1 oraz 936/3, nadto część składających uwagę, jako współwłaściciele drogi, przez którą ma być realizowany przejazd do działek 936/1 oraz 936/3, nie wyraża zgody na udostępnienie przejazdu do ww. działek, ponieważ istnieje możliwość takiego podziału oraz zagospodarowania działek 936/1 oraz 936/3 aby posiadały dostęp do drogi publicznej we własnym zakresie. Istotne jest to, że działki 936/1 oraz 936/3 są własnością jednego podmiotu, stąd brak przesłanek koniecznych do ustalenia służebności.

Przykład utworzenia drogi bez konieczności wyznaczania służebności przedstawia poniższa grafika, droga została oznaczona kolorem szarym [grafika zawarta w treści uwagi]

W odniesieniu do Prognozy Oddziaływania na Środowisko mocno wątpliwe jest stwierdzenie, iż cele wymienione Programie Ochrony Środowiska (tj. Poprawa jakości środowiska, Ochrona przyrody, Racjonalna gospodarka odpadami, Poprawa

bezpieczeństwa ekologicznego, Edukacja ekologiczna społeczeństwa, Działania systemowe w ochronie środowiska) będą realizowane poprzez ustalenie nowego projektu mpzp. Tym bardziej, że już cytowanej Prognozie zauważono, iż aktualnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego ustala dla tego terenu minimalny udział zieleni w wysokości 40% oraz zakłada ochronę istniejącego drzewostanu, wskazanego na rysunku planu jako strefa zieleni wysokiej, bez możliwości jej zabudowy.

Ponadto na stronie 21 ww. dokumentu doszło do „oczywistej omyłki pisarskiej” w przytoczonym fragmencie: „Z punktu widzenia konieczności minimalizowania trwałych zmian w środowisku przyrodniczym istotne są ustalenia planu ograniczające maksymalne powierzchnie zabudowy - 40% powierzchni działki oraz zalecenia zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 30%.”

W treści obowiązującego od czerwca 2019 roku Studium oznaczono przeznaczenie terenów działek 936/1 oraz 936/3 jako MN1 (TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG). W dokumencie tym wskazano m. in.: w obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych przyjmując jego wielkość min. 10 m² na działkę, w odległości do 100 m; w obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren rekreacyjno - sportowy o wielkości 3m² na mieszkańca - w odległości 500m.

Omawiany obszar stanowi około 0,8 ha, zgodnie z projektem planu minimalna powierzchnia działki to 1300 m², a więc daje to możliwość utworzenia co najmniej 6 działek, Tak więc zgodnie z postulatem należałoby utworzyć minimum 60m² terenu zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych. Biorąc pod uwagę, że plan gminy dopuszcza utworzenie ponad 30-40 mieszkań/domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej należałoby również utworzyć teren rekreacyjno - sportowy o powierzchni kilkuset metrów. Interesujące, a zarazem z pozoru kłopotliwe, jest użycie przez organy Gminy terminu „postuluje się”. Zgodnie ze słownikiem PWN oznacza to „proponować coś lub domagać się czegoś, zwykle w sprawach politycznych, społecznych lub ekonomicznych”. Biorąc pod uwagę fakt, iż podmiotem odpowiedzialnym za treść Studium, a więc zgłaszającym rzeczony postulat jest sama Gmina Murowana Goślina, a więc zarazem podmiot który jako jedyny ma możliwość zapewnienia, iż postulat może być zrealizowany w zapisach planu zagospodarowania przestrzennego. Brak realizacji własnych postulatów jest zatem nielogiczny i brak wskazania ww. terenów w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nie znajduje uzasadnienia.

Jest to o tyle istotne, że tereny rekreacyjno-sportowe, plac zabaw można wyznaczyć na obszarze do chwili obecnej pełniącym funkcje zieleni urządzonej wysokiej i niskiej. Zwiększy to obszar powierzchni biologicznie czynnej, podniesie atrakcyjność terenów dla potencjalnych nabywców nieruchomości, zapewni lepszą ochronę akustyczną, poprawi jakość życia mieszkańców itd. Stworzenie miejsca rekreacji, wspólnych spotkań, integracji mieszkańców powinno znaleźć poparcie u władz Gminy inwestującej spore środki w obiekty pełniące funkcje kulturalno-społeczne, jakimi są świetlice wiejskie.

W opinii składających uwagę należy odrzucić projekt zmiany mpzp. Aktualnie obowiązujący plan dla działek 936/1 i 936/3 ustalił zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usług (symbol na planie MN/U). Spośród zapisów planu, jako moim zdaniem najważniejsze, należy wskazać, iż w wyniku podziału minimalna powierzchnia działek to 1000 m², a maksymalna powierzchnia zabudowy to 30% powierzchni działki, przy zachowaniu powierzchni zieleni na 40% powierzchni działki.

W ciągu ostatniego czasu deweloper - firma Locus Development (czyli de facto *ochrona danych osobowych*) sprzedała 36 lokali w zabudowie szeregowej. Nabywcy, w tym osoba niżej podpisana, decydując się na zakup zapoznała się z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Przytoczone zapisy planu, a także wytyczenie

obowiązującej linii zabudowy, wraz z wyznaczeniem strefy zieleni wysokiej i niskiej (na której w chwili obecnej rośnie znaczna liczba dorodnych drzew-zdjęcie w załączeniu), pozwalały mieszkańcom Gminy mieć przekonanie, iż kupując nieruchomości będą zabezpieczeni przed nadmiernym hałasem ze strony ulicy Poznańskiej oraz zbyt gęstym zagęszczeniem sąsiedniej zabudowy.

Wątpliwe z punktu widzenia etycznego oraz interesu społecznego, w tym zaufania do instytucji samorządu terytorialnego jest zmienianie planu w sposób niekorzystny dla sąsiednich działek, zaraz po ich sprzedaży. Byłby to brak ochrony interesu strony słabszej w obrocie gospodarczym, a więc nabywców nieruchomości.

Ponadto budowa dodatkowych domów szeregowych, a więc zagęszczenie zabudowy we wskazanym obszarze, skutkować będzie zwiększeniem ruchu samochodowego na ulicy Morelowej oraz Brzaskwiniowej. Głównie na przedstawionym poniżej obszarze [grafika zawarta w treści uwagi], co generować będzie społeczne konflikty.

Jednym z argumentów podniesionych w dokumentacji do obwieszczenia z 02.07.2019 r. jest wskazanie, iż plan należy zmienić ponieważ mimo upływu 8 lat od jego uchwalenia, wskazany obszar nie został zabudowany. Jest to argument mocno wątpliwy, zgodnie z wiedzą składających uwagę były osoby gotowe zakupić nieruchomość na działce 936/1 czy też 936/3 w celu zabudowy zgodnie z ustaleniami mpzp, jednak uzyskały odpowiedź, iż teren nie jest na sprzedaż. Nie jest rzeczą składających uwagę dochodzić rzeczywistych intencji właściciela nieruchomości, pragną oni jedynie zwrócić uwagę, iż aktualny plan dopuszcza zabudowę domów bliźniaczych na działce o powierzchni 1000m², co daje 500m² na lokal mieszkalny, co nie stanowi obszaru szczególnie dużego. W sąsiedztwie występują działki ponad mające ponad 1000m², z zabudową domu jednorodzinnego, jednolokalowego. O jakości rozwiązań przyjętych w planie z 2010 roku świadczyć powinien fakt, iż nie wzbudził żadnych protestów mieszkańców.

Jeżeli jednak organy władzy Gminy potrwają stanowisko, iż zmiana mpzp jest zasadna składający uwagę czują się zobowiązani zwrócić uwagę na fakt, iż istnieje alternatywny sposób zagospodarowania działek 936/1 oraz 936/3. Ponieważ składający uwagę nie dysponują mapami zasadniczymi, nie mają możliwości przedstawienia szczegółowych wyliczeń, jednak możliwe jest zabudowanie wskazanych działek w zabudowie równoległej do ulicy Poznańskiej, w układzie zbliżonym do poniższego załącznika [grafika zawarta w treści uwagi].

Kwestie linii zabudowy, ewentualnego ulokowania terenów rekreacji składający uwagę pozostawiają do analizy Gminie. Wskazany obszar, poza drogą, ma w największym miejscu około 68m. Przy szerokości 109m, umożliwia to wybudowanie około 26 mieszkań w zabudowie szeregowej.

Zaletami przedstawionego układu jest zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, zmniejszenie hałasu nie tylko dla istniejącej zabudowy ale także dla nowopowstałej. Pierwszy szereg będzie stanowił skuteczną barierę akustyczną dla całego założenia planistycznego. Przy układzie proponowanym w obwieszczeniu z 02.07.2019 r. utworzone zostaną korytarze wpuszczające hałas z ulicy Poznańskiej na całą długość ulicy Oliwkowej, proponowana zieleń na szerokości 8 m nie gwarantuje dostatecznej bariery akustycznej (jak wynika z Prognozy Oddziaływania na Środowisko normy akustyczne dla obszaru zostaną przekroczone). Tym bardziej, że wskazana zieleń, pełniąc funkcję bariery akustycznej będzie własnością prywatną. Mała świadomość prawna mieszkańców skutkować może chęcią zabudowy obszaru, np. altankami, miejscami parkingowymi, piaskownicami, itd. Co będzie wiązało się z koniecznością ingerencji władz Gminy nakazującymi zagospodarowanie obszaru zgodnie z zapisami planu, co będzie generować sytuacje konfliktowe.

Zaletą układu równoległego jest narażenie na hałas tylko części nieruchomości (pierwszego szeregu, licząc od ulicy Poznańskiej). Byłby to jednak hałas tylko z jednej strony - zachodniej, okna i pomieszczenia zorientowane na wschód będą chronione

akustycznie przez tyły budynku oraz ogrody/tereny zielone danej nieruchomości. Potencjalni nabywcy świadomie dokonają wyboru nieruchomości. W wersji zaproponowanej w projekcie mpzp Gminy hałas generowany z ulicy Poznańskiej będzie równie dotkliwy, jednak będzie dotyczył wszystkich mieszkańców ulicy Oliwkowej. Wersja alternatywna planu przyczyni się do stworzenia bariery akustycznej z budynku znajdującego się bliżej ulicy, co jest założeniem planistycznym często praktykowanym.

Drugą zaletą wersji alternatywnej mpzp jest zapewnienie wszystkim nowym nieruchomościom bezpośredniego wjazdu w ulicę Poznańską — już istniejącym zjazdem. Jest to o tyle istotne że jak wskazano wcześniej służebność drogi koniecznej ustanawia się w przypadku, gdy właściciel posesji nie posiada dostępu drogi publicznej. Pozwoli to uniknąć sytuacji konfliktowych dotyczących przejazdu drogą wewnętrzną, będącą drogą prywatną, nie zwiększy ruchu na ulicy Morelowej oraz ulicach sąsiednich.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina w zakresie zmiany przebiegu dróg wewnętrznych, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej wyłącznie z ul. Poznańskiej i wykluczeniem obsługi komunikacyjnej z istniejących w sąsiedztwie dróg wewnętrznych oraz w zakresie obniżenia wskaźnika powierzchni zabudowy do maks. 40% i podwyższenia wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej do min. 40%.

W pozostałym zakresie uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina oraz przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie, ze względu na poniższe okoliczności:

Procedura sporządzenia zmiany planu została przeprowadzona w sposób prawidłowy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina została uchwalona w dniu 17 czerwca 2019 r., wchodząc w życie z dniem jej podjęcia. W związku z powyższym, uchwalając przedmiotową zmianę planu, Rada Miejska w Murowanej Goślinie uczyniła zadość ww. przepisom, ponieważ przeznaczenie terenów w planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium, zgodnie z którym obszar objęty zmianą planu wchodzi w skład „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług”. Powoływany w uwadze art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą”), na mocy którego przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, ma jedynie charakter pomocniczy i analityczny, nie stanowiąc przy tym elementu procedury planistycznej, która rozpoczyna się dopiero wraz z podjęciem przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Analizy te nie stanowią także elementu dokumentacji prac planistycznych, których zakres określają przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). Z żadnego przepisu ustawy nie wynika też, że ww. analizy determinują możliwość bądź brak możliwości podjęcia przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu bądź jego zmiany.

W odniesieniu do informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, zważyć należy, że - w istocie rzeczy - w prognozie analizuje się powiązania projektowanego planu z innymi dokumentami, jednakże prognoza taka sporządzana jest wyłącznie na potrzeby projektu planu, a wszelkie wnioski dotyczące powiązań z innymi dokumentami mają charakter wyłącznie informacyjny. Niemniej zauważyć należy, że po uchwaleniu, w dniu 17 czerwca 2019 r., zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Murowana Goślina, przedstawiona do wyłożenia, wraz z projektem zmiany planu, prognoza oddziaływania na środowisko, zawierała aktualne informacje na temat kierunków przewidzianych dla przedmiotowego terenu w znowelizowanym Studium (np. Rozdział 3.3 „Powiązania z innymi dokumentami”).

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zapewniony zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami: przeprowadzono wszystkie czynności wymagane przepisami art. 17 ustawy. Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej. Zauważyć przy tym należy, że wstępne zamierzenia co do przeznaczenia omawianego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zasygnalizowane zostały już w uzasadnieniu do uchwały z dnia 18 września 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie. Następnie, wskutek obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu składane były wnioski do tego planu, co świadczy też o tym, że ten element procedury planistycznej przeprowadzono zarówno poprawnie pod względem formalnym, jak i w sposób skuteczny.

Bezpodstawny jest zarzut naruszenia przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina przepisów art. 17 ustawy, w zakresie dotyczącym braku uzgodnienia projektu planu z właściwym zarządcą drogi. Zgodnie bowiem z przepisami art. 24 ust. 1 ustawy - uzgodnień, z organami, o których mowa w art. 17 pkt 6 - dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.). Przepisy ww. Kodeksu normują natomiast postępowania przed organami administracji publicznej w należących do właściwości tych organów sprawach indywidualnych rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych albo załatwianych milcząco (art. 1 pkt 1 KPA) oraz postępowania przed innymi organami państwowymi oraz przed innymi podmiotami, gdy są one powołane z mocy prawa lub na podstawie porozumień do załatwiania spraw określonych w pkt 1 (art. 1 pkt 2 KPA). Przy tym, na mocy art. 106 § 5 KPA - zajęcie stanowiska przez organ następuje w drodze postanowienia, na które służy stronie zażalenie. W odniesieniu do podnoszonego przez składających uwagę zarzutu braku uzgodnienia projektu planu z właścicielami przyległej drogi wewnętrznej - ul. Oliwkowej, która stanowi własność prywatną, stwierdzić zatem należy, że przepisy art. 17 pkt 6 lit. b tiret trzecie nie mają w tym przypadku zastosowania. Właściciele ww. drogi, którymi są osoby fizyczne oraz prawne nie posiadają powiem przymiotu „organu” rozumianego w myśl ww. przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, a tym samym nie są władne do uzgadniania projektu planu w formie postanowień, na które przysługuje zażalenie.

Cytowane przez składających uwagę zapisy Studium, odnoszące się do wyznaczania na terenach zabudowy mieszkaniowej szeroko rozumianych terenów sportowo - rekreacyjnych w istocie rzeczy mają charakter postulatywny, stąd brak jest bezpośredniego przełożenia takiego postulatu na ustalenia zawarte w planie miejscowym. Jednocześnie pojęcie „terenu” używane w Studium nie jest tożsame z pojęciem „terenu” stosowanego na potrzeby planu miejscowego. Pojęcie „terenu” w Studium, ze względu na różnice w skali opracowania i tym samym znacznie mniejszy poziom szczegółowości tego dokumentu w stosunku do planu miejscowego, ma bowiem szersze znaczenie i nie może być utożsamiane z konkretną działką budowlaną, na której realizowana jest dana inwestycja, ani nawet „terenem” w planie, który - zgodnie z definicją zawartą w planie - stanowi „powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi” (których to linii rozgraniczających Studium w ogóle nie zawiera). Nadto, obszar objęty planem stanowi własność wyłącznie prywatną, stąd - nawet przy wyznaczeniu w ramach planu terenu sportu i rekreacji - skuteczne wyegzekwowanie faktycznej realizacji obiektów związanych z taką funkcją, byłoby niemożliwe, nie wspominając o fakcie braku możliwości nakazania realizacji takich obiektów jako ogólnodostępnych.

W odniesieniu do obaw składających uwagę o zwiększony poziom hałasu komunikacyjnego od strony ul. Poznańskiej, który miałby być skutkiem likwidacji strefy zieleni w obecnym kształcie, ustalonym w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, wyjaśnić należy, że ustalenia zmiany planu strefy tej nie likwidują, a jedynie modyfikują jej kształt i cechy geometryczne. Nowe rozwiązanie polega bowiem na wyznaczeniu strefy zieleni izolacyjnej na całej długości ul. Poznańskiej, w granicach obszaru objętego zmianą planu (z wyłączeniem istniejącego zjazdu) - tj. na odcinku o długości ok. 100 m, podczas gdy dotychczasowa strefa wyznaczona była wzdłuż ul. Poznańskiej na odcinku o długości jedynie ok. 30 m. Nadto, ustalenia § 6 pkt 1 lit. a nowego planu, przewidują zachowanie istniejących zadrzewień. Formalnie nie jest też możliwa zabudowa wyznaczonej strefy zieleni izolacyjnej, czego obawiają się składający uwagę, ponieważ granica dopuszczalnej zabudowy została na rysunku planu jednoznacznie wyznaczona linią zabudowy. Wszelkie działania inwestycyjne wbrew zapisom planu w tym zakresie, w przypadku jeżeli miałyby wystąpić, stanowić będą zatem podstawę do wystąpienia do właściwego organu nadzoru budowlanego.

Uwaga nr 2 złożona przez: osoby fizyczne (*uwagi, w których zawarta została n.w. treść zostały złożone w ilości dwóch*)

Nieruchomość, której dotyczą uwagi: dz. nr geod. 936/1, 936/3

Treść uwagi:

Zaproponowane przez gminę rozwiązania planistyczne powodują, iż dojazd do działek objętych planem odbywać się będzie poprzez drogę prywatną, stanowiącą współwłasność kilkudziesięciu podmiotów (osób fizycznych oraz osób prawnych), z których żadna nie dysponuje większością decyzyjną. Gmina Murowana Goślina nie wystąpiła o opinię do żadnego podmiotu widniejącego w księgach wieczystych przedmiotowej drogi.

Zaproponowane w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązanie musiałoby skutkować ustanowieniem służebności gruntowej (służebność drogi koniecznej) na drodze wewnętrznej, stanowiącej prywatną własność.

Aby móc żądać ustanowienia służebności drogi koniecznej, muszą być łącznie spełnione następujące warunki: brak odpowiedniego, prawnie zagwarantowanego, trwałego dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich, droga konieczna powinna być tak wyznaczona, aby z jednej strony uwzględniać potrzeby nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej, a z drugiej strony w jak najmniejszym stopniu obciążać grunty, przez które droga ma prowadzić, przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno - gospodarczy.

Jednocześnie przepisy o podziale nieruchomości uniemożliwiają obecnie dokonanie takiego podziału, żeby powstała nieruchomość bez zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej.

Składający uwagę, jako współwłaściciele drogi, przez którą ma być realizowany przejazd do działek 936/1 oraz 936/3, nie wyrażają zgody na udostępnienie przejazdu do ww. działek, ponieważ istnieje możliwość takiego podziału oraz zagospodarowania działek 936/1 oraz 936/3 aby posiadały dostęp do drogi publicznej we własnym zakresie. Istotne jest to, że działki 936/1 oraz 936/3 są własnością jednego podmiotu, stąd brak przesłanek koniecznych do ustalenia służebności.

Przykład utworzenia drogi bez konieczności wyznaczania służebności przedstawia poniższa grafika, droga została oznaczona kolorem szarym [grafika zawarta w treści uwagi]

W odniesieniu do Prognozy Oddziaływania na Środowisko mocno wątpliwe jest stwierdzenie, iż cele wymienione Programie Ochrony Środowiska (tj. Poprawa jakości środowiska, Ochrona przyrody, Racjonalna gospodarka odpadami, Poprawa bezpieczeństwa ekologicznego, Edukacja ekologiczna społeczeństwa, Działania

systemowe w ochronie środowiska) będą realizowane poprzez ustalenie nowego projektu mpzp. Tym bardziej, że już cytowanej Prognozie zauważono, iż aktualnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego ustala dla tego terenu minimalny udział zieleni w wysokości 40% oraz zakłada ochronę istniejącego drzewostanu, wskazanego na rysunku planu jako strefa zieleni wysokiej, bez możliwości jej zabudowy.

Ponadto na stronie 21 ww. dokumentu doszło do „oczywistej omyłki pisarskiej” w przytoczonym fragmencie: „Z punktu widzenia konieczności minimalizowania trwałych zmian w środowisku przyrodniczym istotne są ustalenia planu ograniczające maksymalne powierzchnie zabudowy - 40% powierzchni działki oraz zalecenia zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 30%.”

W treści obowiązującego od czerwca 2019 roku Studium oznaczono przeznaczenie terenów działek 936/1 oraz 936/3 jako MN1 (TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG). W dokumencie tym wskazano m. in.: w obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych przyjmując jego wielkość min. 10 m² na działkę, w odległości do 100 m; w obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren rekreacyjno - sportowy o wielkości 3m² na mieszkańca - w odległości 500m.

Omawiany obszar stanowi około 0,8 ha, zgodnie z projektem planu minimalna powierzchnia działki to 1300 m², a więc daje to możliwość utworzenia co najmniej 6 działek. Tak więc zgodnie z postulatem należałoby utworzyć minimum 60m² terenu zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych. Biorąc pod uwagę, że plan gminy dopuszcza utworzenie ponad 30-40 mieszkań/domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej należałoby również utworzyć teren rekreacyjno - sportowy o powierzchni kilkuset metrów. Interesujące, a zarazem z pozoru kłopotliwe, jest użycie przez organy Gminy terminu „postuluje się”. Zgodnie ze słownikiem PWN oznacza to „proponować coś lub domagać się czegoś, zwykle w sprawach politycznych, społecznych lub ekonomicznych”. Biorąc pod uwagę fakt, iż podmiotem odpowiedzialnym za treść Studium, a więc zgłaszającym rzeczony postulat jest sama Gmina Murowana Goślina, a więc zarazem podmiot który jako jedyny ma możliwość zapewnienia, iż postulat może być zrealizowany w zapisach planu zagospodarowania przestrzennego. Brak realizacji własnych postulatów jest zatem nielogiczny i brak wskazania ww. terenów w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nie znajduje uzasadnienia.

Jest to o tyle istotne, że tereny rekreacyjno-sportowe, plac zabaw można wyznaczyć na obszarze do chwili obecnej pełniącym funkcje zieleni urządzonej wysokiej i niskiej. Zwiększy to obszar powierzchni biologicznie czynnej, podniesie atrakcyjność terenów dla potencjalnych nabywców nieruchomości, zapewni lepszą ochronę akustyczną, poprawi jakość życia mieszkańców itd. Stworzenie miejsca rekreacji, wspólnych spotkań, integracji mieszkańców powinno znaleźć poparcie u władz Gminy inwestującej spore środki w obiekty pełniące funkcje kulturalno-społeczne, jakimi są świetlice wiejskie.

W opinii składających uwagę należy odrzucić projekt zmiany mpzp. Aktualnie obowiązujący plan dla działek 936/1 i 936/3 ustalił zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usług (symbol na planie MN/U). Spośród zapisów planu, jako moim zdaniem najważniejsze, należy wskazać, iż w wyniku podziału minimalna powierzchnia działek to 1000 m², a maksymalna powierzchnia zabudowy to 30% powierzchni działki, przy zachowaniu powierzchni zieleni na 40% powierzchni działki.

W ciągu ostatniego czasu deweloper - firma Locus Development (czyli de facto *ochrona danych osobowych*) sprzedała 36 lokali w zabudowie szeregowej. Nabywcy, w tym osoba niżej podpisana, decydując się na zakup zapoznała się z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Przytoczone zapisy planu, a także wytyczenie obowiązującej linii zabudowy, wraz z wyznaczeniem strefy zieleni wysokiej i niskiej (na

której w chwili obecnej rośnie znaczna liczba dorodnych drzew-zdjęcie w załączeniu), pozwalały mieszkańcom Gminy mieć przekonanie, iż kupując nieruchomości będą zabezpieczeni przed nadmiernym hałasem ze strony ulicy Poznańskiej oraz zbytnim zagęszczeniem sąsiedniej zabudowy.

Wątpliwe z punktu widzenia etycznego oraz interesu społecznego, w tym zaufania do instytucji samorządu terytorialnego jest zmienianie planu w sposób niekorzystny dla sąsiednich działek, zaraz po ich sprzedaży. Byłby to brak ochrony interesu strony słabszej w obrocie gospodarczym, a więc nabywców nieruchomości.

Ponadto budowa dodatkowych domów szeregowych, a więc zagęszczenie zabudowy we wskazanym obszarze, skutkować będzie zwiększeniem ruchu samochodowego na ulicy Morelowej oraz Brzaskwiniowej. Głównie na przedstawionym poniżej obszarze [grafika zawarta w treści uwagi], co generować będzie społeczne konflikty.

Jednym z argumentów podniesionych w dokumentacji do obwieszczenia z 02.07.2019 r. jest wskazanie, iż plan należy zmienić ponieważ mimo upływu 8 lat od jego uchwalenia, wskazany obszar nie został zabudowany. Jest to argument mocno wątpliwy, zgodnie z wiedzą składających uwagę były osoby gotowe zakupić nieruchomości na działce 936/1 czy też 936/3 w celu zabudowy zgodnie z ustaleniami mpzp, jednak uzyskały odpowiedź, iż teren nie jest na sprzedaż. Nie jest rzeczą składających uwagę dochodzić rzeczywistych intencji właściciela nieruchomości, pragną oni jedynie zwrócić uwagę, iż aktualny plan dopuszcza zabudowę domów bliźniaczych na działce o powierzchni 1000m², co daje 500m² na lokal mieszkalny, co nie stanowi obszaru szczególnie dużego. W sąsiedztwie występują działki ponad mające ponad 1000m², z zabudową domu jednorodzinnego, jednolokalowego. O jakości rozwiązań przyjętych w planie z 2010 roku świadczyć powinien fakt, iż nie wzbudził żadnych protestów mieszkańców.

Jeżeli jednak organy władzy Gminy potrzymają stanowisko, iż zmiana mpzp jest zasadna składający uwagę czują się zobowiązani zwrócić uwagę na fakt, iż istnieje alternatywny sposób zagospodarowania działek 936/1 oraz 936/3. Ponieważ składający uwagę nie dysponują mapami zasadniczymi, nie mają możliwości przedstawienia szczegółowych wyliczeń, jednak możliwe jest zabudowanie wskazanych działek w zabudowie równoległej do ulicy Poznańskiej, w układzie zbliżonym do poniższego załącznika [grafika zawarta w treści uwagi].

Kwestie linii zabudowy, ewentualnego ulokowania terenów rekreacji składający uwagę pozostawiają do analizy Gminie. Wskazany obszar, poza drogą, ma w największym miejscu około 68m. Przy szerokości 109m, umożliwia to wybudowanie około 26 mieszkań w zabudowie szeregowej.

Zaletami przedstawionego układu jest zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, zmniejszenie hałasu nie tylko dla istniejącej zabudowy ale także dla nowopowstałej. Pierwszy szereg będzie stanowił skuteczną barierę akustyczną dla całego założenia planistycznego. Przy układzie zaproponowanym w obwieszczeniu z 02.07.2019 r. utworzone zostaną korytarze wpuszczające hałas z ulicy Poznańskiej na całą długość ulicy Oliwkowej, zaproponowana zieleń na szerokości 8 m nie gwarantuje dostatecznej bariery akustycznej (jak wynika z Prognozy Oddziaływania na Środowisko normy akustyczne dla obszaru zostaną przekroczone). Tym bardziej, że wskazana zieleń, pełniąc funkcję bariery akustycznej będzie własnością prywatną. Mała świadomość prawna mieszkańców skutkować może chęcią zabudowy obszaru, np. altankami, miejscami parkingowymi, piaskownicami, itd. Co będzie wiązało się z koniecznością ingerencji władz Gminy nakazującymi zagospodarowanie obszaru zgodnie z zapisami planu, co będzie generować sytuacje konfliktowe.

Zaletą układu równoległego jest narażenie na hałas tylko części nieruchomości (pierwszego szeregu, licząc od ulicy Poznańskiej). Byłby to jednak hałas tylko z jednej strony - zachodniej, okna i pomieszczenia zorientowane na wschód będą chronione

akustycznie przez tyły budynku oraz ogrody/tereny zielone danej nieruchomości. Potencjalni nabywcy świadomie dokonają wyboru nieruchomości. W wersji zaproponowanej w projekcie mpzp Gminy hałas generowany z ulicy Poznańskiej będzie równie dotkliwy, jednak będzie dotyczył wszystkich mieszkańców ulicy Oliwkowej. Wersja alternatywna planu przyczyni się do stworzenia bariery akustycznej z budynku znajdującego się bliżej ulicy, co jest założeniem planistycznym często praktykowanym.

Drugą zaletą wersji alternatywnej mpzp jest zapewnienie wszystkim nowym nieruchomościom bezpośredniego wjazdu w ulicę Poznańską — już istniejącym zjazdem. Jest to o tyle istotne że jak wskazano wcześniej służebność drogi koniecznej ustanawia się w przypadku, gdy właściciel posesji nie posiada dostępu drogi publicznej. Pozwoli to uniknąć sytuacji konfliktowych dotyczących przejazdu drogą wewnętrzną, będącą drogą prywatną, nie zwiększy ruchu na ulicy Morelowej oraz ulicach sąsiednich.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uwadze nr 1.

Uwaga nr 3 złożona przez: osoby fizyczne (uwagi, w których zawarta została n.w. treść zostały złożone w ilości trzech)

Nieruchomość, której dotyczą uwagi: dz. nr geod. 936/1, 936/3

Treść uwagi:

Stan faktyczny:

W trakcie procedury sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego doszło do następujących naruszeń ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 ze zmianami):

wynikających z harmonogramu czynności podejmowanych przez Gminę Murowana Goślina, wykonywanych w następującej kolejności:

- 1) 26.06.2018 r. - obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
- 2) 23.10.2018 r. - obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie.
- 3) 05.02.2019 r. - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
- 4) UCHWAŁA NR IX/93/2019 RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
- 5) 02.07.2019 r. - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 936/1 i 939/6 w Murowanej Goślinie.

Uzasadnienie:

Przedstawiony harmonogram prac wskazuje na naruszenie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przed przystąpieniem do procedury planistycznej gmina ma obowiązek doprowadzić do podjęcia uchwały intencyjnej. Zgodnie z art. 14 ust. 1

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia i przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym w myśl ust. 5 powołanego artykułu przed podjęciem tej uchwały musi być zbadana zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Dopiero po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w myśl art. 17 ustawy organ wykonawczy gminy przystępuje kolejno do czynności planistycznych, określonych w tym przepisie.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu następuje po stwierdzeniu, że sporządzony plan nie narusza ustaleń studium.

W istocie bowiem ustawodawca wymaga zgodności pomiędzy tymi dwoma aktami już w chwili podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Porównaj: II OSK 221/13 Wyrok Naczelny Sąd Administracyjny 2013-06-27.

Dowodem na sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokument pt. Prognoza Oddziaływania na Środowisko Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie, opracowanie mgr Natalia Piechota - styczeń 2019, a więc jeszcze przed wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany studium. W Prognozie Oddziaływania na Środowisko stwierdzono, iż „Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina (Uchwała Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie Nr XXXIII/321/2009 z dnia 28 września 2009 roku ze zmianami) określa przedmiotowy obszar we fragmencie 'teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług' (oznaczenie symbolem MN1)". Jak zauważa autorka Prognozy, zabudowa mieszkaniowa jest dopuszczona jedynie we „fragmencie” obszaru, nie na jego całości, co jest sprzeczne z projektem planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonym 02.07.2019 r.

Powyższe jest bardzo istotne, ponieważ w momencie rozpoczęcia procedury zmiany planu (październik 2018 roku) rozwiązania przyjęte w obowiązującym wówczas studium absolutnie nie dopuszczały rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego - dla części działki 936/1 przewidywano funkcję zieleni urządzonej. Jak wynika z treści samego Studium (uchwalonego w czerwcu 2019 r.) zmiany polegają na wyznaczeniu dla tego obszaru nowego kierunku zagospodarowania przestrzennego, określonego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (oznaczenie symbolem „MN1”) w miejsce kierunku dotychczasowego, określonego jako „zieleni urządzonej niska, średnia i wysoka” (oznaczenie symbolem „ZP”). Nowo wyznaczony kierunek na części działki nr 936/1 zwiększa areał terenów oznaczonych symbolem „MN1” o ok. 0,15 ha, stanowiąc ich poszerzenie i uzupełnienie w zwartym kwartale wyznaczonym ulicami (str. 16-17 Studium).

Kolejność działań podjętych przez gminę Murowana Goślina narusza zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w jeszcze jednym aspekcie. Ustawodawca już w art. 1 ust. 2 pkt 11 wskazał, iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Rozpoczęcie procedury zmiany planu jeszcze przed wyłożeniem do wglądu projektu zmiany studium (a jak zaznaczono uprzednio jedynie w sytuacji zmiany Studium możliwa byłaby zmiana planu zgodnie z zaproponowanym w obwieszczeniu z 02.07.2019 brzmieniem) wskazuje jasno, iż organy władzy gminy z góry założyły, iż ewentualne głosy społeczeństwa, wyrażone w stosunku do zmiany studium, zostaną zignorowane i odrzucone, a cała

procedura konsultacji mogła być fikcją mającą jedynie na celu zachowanie pozorów legalizmu.

Ponadto obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie z 23.10.2018 r, powstało w momencie, gdy zapisy Studium zabezpieczały interesy lokalnej społeczności, stąd nie widziała ona potrzeby by zgłaszać uwagi do obwieszczenia z 23.10.2018 r. Dopiero zmiana Studium w czerwcu 2019 roku otworzyła gminie Murowana Goślina możliwość skutecznej zmiany planu. Przedstawiony harmonogram prac pozbawił jednak mieszkańców (lokalną społeczność) możliwości udziału w procedurze w sposób pełny i transparentny.

Forsowanie tempa pracy nad zmianą studium oraz planu zagospodarowania przestrzennego przez organy władzy publicznej gminy Murowana Goślina nie ma uzasadnienia w interesie publicznym. Dodatkowo skutkowało licznymi błędami, bądź jak to określono w uzasadnieniu do uchwały rady gminy z 17 czerwca 2019 r. „oczywistymi omyłkami pisarskimi” w dokumentach przedstawionych w lutym 2019 roku.

Bardzo istotnym jest, iż w trakcie prac nad zmianą planu doszło do uchybienia przepisom wynikającym z art. 17 ustawy. Obowiązkiem Burmistrza było zawiadomienie, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz uzgodnienie projektu planu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Bezsprzeczne jest, iż zaproponowane przez gminę rozwiązania planistyczne powodują, iż dojazd do działek objętych planem odbywać się będzie poprzez drogę prywatną, stanowiącą współwłasność kilkudziesięciu podmiotów (osób fizycznych oraz osób prawnych), z których żadna nie dysponuje większością decyzyjną. Gmina Murowana Goślina nie wystąpiła o opinię do żadnego podmiotu widniejącego w księgach wieczystych przedmiotowej drogi. Tak rażące załamanie przepisów ustawy skutkować winno zaskarżeniem uchwały przez wojewodę wielkopolskiego.

Zaproponowane w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązanie musiałoby skutkować ustanowieniem służebności gruntowej (służebność drogi koniecznej) na drodze wewnętrznej, stanowiącej prywatną własność.

W przypadku żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej, muszą być łącznie spełnione następujące warunki: brak odpowiedniego, prawnie zagwarantowanego, trwałego dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich, droga konieczna powinna być tak wyznaczona, aby z jednej strony uwzględniać potrzeby nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej, a z drugiej strony w jak najmniejszym stopniu obciążać grunty, przez które droga ma prowadzić, przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno - gospodarczy.

Jednocześnie przepisy o podziale nieruchomości uniemożliwiają obecnie dokonanie takiego podziału, żeby powstała nieruchomość bez zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej. W opinii składających uwagę brak zasadności ustalenia służebności gruntowej dla działek 936/1 oraz 936/3, ponieważ istnieje możliwość takiego podziału oraz zagospodarowania działek 936/1 oraz 936/3 aby posiadały dostęp do drogi publicznej we własnym zakresie. Istotne jest to, że działki 936/1 oraz 936/3 są własnością jednego podmiotu, stąd brak przesłanek koniecznych do ustalenia służebności.

Przykład utworzenia drogi bez konieczności wyznaczania służebności przedstawia poniższa grafika, droga została oznaczona kolorem szarym [grafika zawarta w treści uwagi]

W odniesieniu do Prognozy Oddziaływania na Środowisko mocno wątpliwe jest stwierdzenie, iż cele wymienione Programie Ochrony Środowiska (tj. Poprawa jakości środowiska, Ochrona przyrody, Racjonalna gospodarka odpadami, Poprawa

bezpieczeństwa ekologicznego, Edukacja ekologiczna społeczeństwa, Działania systemowe w ochronie środowiska) będą realizowane poprzez ustalenie nowego projektu mpzp. Tym bardziej, że już cytowanej Prognozie zauważono, iż aktualnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego ustala dla tego terenu minimalny udział zieleni w wysokości 40% oraz zakłada ochronę istniejącego drzewostanu, wskazanego na rysunku planu jako strefa zieleni wysokiej, bez możliwości jej zabudowy.

Ponadto na stronie 21 ww. dokumentu doszło do „oczywistej omyłki pisarskiej” w przytoczonym fragmencie: „Z punktu widzenia konieczności minimalizowania trwałych zmian w środowisku przyrodniczym istotne są ustalenia planu ograniczające maksymalne powierzchnie zabudowy - 40% powierzchni działki oraz zalecenia zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 30%.”

W treści obowiązującego od czerwca 2019 roku Studium oznaczono przeznaczenie terenów działek 936/1 oraz 936/3 jako MN1 (TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG). W dokumencie tym wskazano m. in.: w obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych przyjmując jego wielkość min. 10 m² na działkę, w odległości do 100 m; w obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren rekreacyjno - sportowy o wielkości 3m² na mieszkańca - w odległości 500m.

Omawiany obszar stanowi około 0,8 ha, zgodnie z projektem planu minimalna powierzchnia działki to 1300 m², a więc daje to możliwość utworzenia co najmniej 6 działek. Tak więc zgodnie z postulatem należałoby utworzyć minimum 60m² terenu zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych. Biorąc pod uwagę, że plan gminy dopuszcza utworzenie ponad 30-40 mieszkań/domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej należałoby również utworzyć teren rekreacyjno - sportowy o powierzchni kilkuset metrów. Interesujące, a zarazem z pozoru kłopotliwe, jest użycie przez organy Gminy terminu „postuluje się”. Zgodnie ze słownikiem PWN oznacza to „proponować coś lub domagać się czegoś, zwykle w sprawach politycznych, społecznych lub ekonomicznych”. Biorąc pod uwagę fakt, iż podmiotem odpowiedzialnym za treść Studium, a więc zgłaszającym rzeczony postulat jest sama Gmina Murowana Goślina, a więc zarazem podmiot który jako jedyny ma możliwość zapewnienia, iż postulat może być zrealizowany w zapisach planu zagospodarowania przestrzennego. Brak realizacji własnych postulatów jest zatem nielogiczny i brak wskazania ww. terenów w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nie znajduje uzasadnienia.

Jest to o tyle istotne, że tereny rekreacyjno-sportowe, plac zabaw można wyznaczyć na obszarze do chwili obecnej pełniącym funkcje zieleni urządzonej wysokiej i niskiej. Zwiększy to obszar powierzchni biologicznie czynnej, podniesie atrakcyjność terenów dla potencjalnych nabywców nieruchomości, zapewni lepszą ochronę akustyczną, poprawi jakość życia mieszkańców itd. Stworzenie miejsca rekreacji, wspólnych spotkań, integracji mieszkańców powinno znaleźć poparcie u władz Gminy inwestującej spore środki w obiekty pełniące funkcje kulturalno-społeczne, jakimi są świetlice wiejskie.

W opinii składających uwagę należy odrzucić projekt zmiany mpzp. Aktualnie obowiązujący plan dla działek 936/1 i 936/3 ustalił zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usług (symbol na planie MN/U). Spośród zapisów planu, jako moim zdaniem najważniejsze, należy wskazać, iż w wyniku podziału minimalna powierzchnia działek to 1000 m², a maksymalna powierzchnia zabudowy to 30% powierzchni działki, przy zachowaniu powierzchni zieleni na 40% powierzchni działki.

W ciągu ostatniego czasu deweloper - firma Locus Development (czyli de facto *ochrona danych osobowych*) sprzedała 36 lokali w zabudowie szeregowej. Nabywcy, w tym osoba niżej podpisana, decydując się na zakup zapoznała się z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Przytoczone zapisy planu, a także wytyczenie

obowiązującej linii zabudowy, wraz z wyznaczeniem strefy zieleni wysokiej i niskiej (na której w chwili obecnej rośnie znaczna liczba dorodnych drzew-zdjęcie w załączeniu), pozwalały mieszkańcom Gminy mieć przekonanie, iż kupując nieruchomości będą zabezpieczeni przed nadmiernym hałasem ze strony ulicy Poznańskiej oraz zbyt gęstym zagęszczeniem sąsiedniej zabudowy.

Wątpliwe z punktu widzenia etycznego oraz interesu społecznego, w tym zaufania do instytucji samorządu terytorialnego jest zmienianie planu w sposób niekorzystny dla sąsiednich działek, zaraz po ich sprzedaży. Byłby to brak ochrony interesu strony słabszej w obrocie gospodarczym, a więc nabywców nieruchomości.

Ponadto budowa dodatkowych domów szeregowych, a więc zagęszczenie zabudowy we wskazanym obszarze, skutkować będzie zwiększeniem ruchu samochodowego na ulicy Morelowej oraz Brzaskwiniowej. Głównie na przedstawionym poniżej obszarze [grafika zawarta w treści uwagi], co generować będzie społeczne konflikty.

Jednym z argumentów podniesionych w dokumentacji do obwieszczenia z 02.07.2019 r. jest wskazanie, iż plan należy zmienić ponieważ mimo upływu 8 lat od jego uchwalenia, wskazany obszar nie został zabudowany. Jest to argument mocno wątpliwy, zgodnie z wiedzą składających uwagę były osoby gotowe zakupić nieruchomość na działce 936/1 czy też 936/3 w celu zabudowy zgodnie z ustaleniami mpzp, jednak uzyskały odpowiedź, iż teren nie jest na sprzedaż. Nie jest rzeczą składających uwagę dochodzić rzeczywistych intencji właściciela nieruchomości, pragną oni jedynie zwrócić uwagę, iż aktualny plan dopuszcza zabudowę domów bliźniaczych na działce o powierzchni 1000m², co daje 500m² na lokal mieszkalny, co nie stanowi obszaru szczególnie dużego. W sąsiedztwie występują działki ponad mające ponad 1000m², z zabudową domu jednorodzinnego, jednolokalowego. O jakości rozwiązań przyjętych w planie z 2010 roku świadczyć powinien fakt, iż nie wzbudził żadnych protestów mieszkańców.

Jeżeli jednak organy władzy Gminy potrzymają stanowisko, iż zmiana mpzp jest zasadna składający uwagę czują się zobowiązani zwrócić uwagę na fakt, iż istnieje alternatywny sposób zagospodarowania działek 936/1 oraz 936/3. Ponieważ składający uwagę nie dysponują mapami zasadniczymi, nie mają możliwości przedstawienia szczegółowych wyliczeń, jednak możliwe jest zabudowanie wskazanych działek w zabudowie równoległej do ulicy Poznańskiej, w układzie zbliżonym do poniższego załącznika [grafika zawarta w treści uwagi].

Kwestie linii zabudowy, ewentualnego ulokowania terenów rekreacji składający uwagę pozostawiają do analizy Gminie. Wskazany obszar, poza drogą, ma w największym miejscu około 68m. Przy szerokości 109m, umożliwia to wybudowanie około 26 mieszkań w zabudowie szeregowej.

Zaletami przedstawionego układu jest zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, zmniejszenie hałasu nie tylko dla istniejącej zabudowy ale także dla nowopowstałej. Pierwszy szereg będzie stanowił skuteczną barierę akustyczną dla całego założenia planistycznego. Przy układzie zaproponowanym w obwieszczeniu z 02.07.2019 r. utworzone zostaną korytarze wpuszczające hałas z ulicy Poznańskiej na całą długość ulicy Oliwkowej, zaproponowana zielen na szerokości 8 m nie gwarantuje dostatecznej bariery akustycznej (jak wynika z Prognozy Oddziaływania na Środowisko normy akustyczne dla obszaru zostaną przekroczone). Tym bardziej, że wskazana zielen, pełniąc funkcję bariery akustycznej będzie własnością prywatną. Mała świadomość prawna mieszkańców skutkować może chęcią zabudowy obszaru, np. altankami, miejscami parkingowymi, piaskownicami, itd. Co będzie wiązało się z koniecznością ingerencji władz Gminy nakazującymi zagospodarowanie obszaru zgodnie z zapisami planu, co będzie generować sytuacje konfliktowe.

Zaletą układu równoległego jest narażenie na hałas tylko części nieruchomości (pierwszego szeregu, licząc od ulicy Poznańskiej). Byłby to jednak hałas tylko z jednej

strony - zachodniej, okna i pomieszczenia zorientowane na wschód będą chronione akustycznie przez tyły budynku oraz ogrody/tereny zielone danej nieruchomości. Potencjalni nabywcy świadomie dokonają wyboru nieruchomości. W wersji zaproponowanej w projekcie mpzp Gminy hałas generowany z ulicy Poznańskiej będzie równie dotkliwy, jednak będzie dotyczył wszystkich mieszkańców ulicy Oliwkowej. Wersja alternatywna planu przyczyni się do stworzenia bariery akustycznej z budynku znajdującego się bliżej ulicy, co jest założeniem planistycznym często praktykowanym.

Drugą zaletą wersji alternatywnej mpzp jest zapewnienie wszystkim nowym nieruchomościom bezpośredniego wjazdu w ulicę Poznańską — już istniejącym zjazdem. Jest to o tyle istotne że jak wskazano wcześniej służebność drogi koniecznej ustanawia się w przypadku, gdy właściciel posesji nie posiada dostępu drogi publicznej. Pozwoli to uniknąć sytuacji konfliktowych dotyczących przejazdu ulicą Oliwkową, która jest drogą wewnętrzną, pieszo -jezdną i drogą prywatną. Ulica Oliwkowa nie posiada chodnika, dodatkowy ruch autami stwarzać będzie zagrożenia dla pieszych szczególnie dzieci. Obecnie z powodu braku placu zabaw dzieci często bawią się na drodze wewnętrznej. Ponadto takie rozwiązanie nie zwiększy ruchu na ulicy Morelowej i Brzoskwiniowej, co już w obecnym stanie jest niebezpieczne ze względu na ostry zakręt ulicy Brzoskwiniowej i zaparkowane częściowo na ulicy auta.

Rozstrzygnięcie: *uwaga nieuwzględniona*

Uzasadnienie:

Jak w uwadze nr 1.

Uwaga nr 4 złożona przez: osoby fizyczne (*uwagi, w których zawarta została n.w. treść zostały złożone w ilości czterech*)

Nieruchomość, której dotyczą uwagi: dz. nr geod. 936/1, 936/3

Treść uwagi:

Stan faktyczny:

W trakcie procedury sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego doszło do następujących naruszeń ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 ze zmianami):

I. Wynikających z harmonogramu czynności podejmowanych przez Gminę Murowana Goślina, wykonywanych w następującej kolejności:

1. 26.06.2018 r. - obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
2. 23.10.2018 r. - obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie.
3. 05.02.2019 r. - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
4. UCHWAŁA NR IX/93/2019 RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
5. 02.07.2019 r. - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 936/1 i 939/6 w Murowanej

Goślinie.

II. Wynikających z uchybienia przepisom wynikającym z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegającym na braku uzgodnienia projektu planu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę.

Uzasadnienie:

Ad. I. Przed przystąpieniem do procedury planistycznej gmina ma obowiązek doprowadzić do podjęcia uchwały intencyjnej. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia i przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym w myśl ust. 5 powołanego artykułu przed podjęciem tej uchwały musi być zbadana zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Dopiero po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w myśl art. 17 ustawy organ wykonawczy gminy przystępuje kolejno do czynności planistycznych, określonych w tym przepisie.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu następuje po stwierdzeniu, że sporządzony plan nie narusza ustaleń studium.

W istocie bowiem ustawodawca wymaga zgodności pomiędzy tymi dwoma aktami już w chwili podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Porównaj: II OSK 221/13 Wyrok Naczelny Sąd Administracyjny 2013-06-27.

Dowodem na sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokument pt. Prognoza Oddziaływania na Środowisko Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie, opracowanie mgr Natalia Piechota - styczeń 2019, a więc jeszcze przed wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany studium. W Prognozie Oddziaływania na Środowisko stwierdzono, iż „Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina (Uchwała Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie Nr XXXIII/321/2009 z dnia 28 września 2009 roku ze zmianami) określa przedmiotowy obszar we fragmencie 'teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług' (oznaczenie symbolem MN1)". Jak zauważa autorka Prognozy, zabudowa mieszkaniowa jest dopuszczona jedynie we „fragmencie” obszaru, nie na jego całości, co jest sprzeczne z projektem planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonym 02.07.2019 r.

Powyższe jest bardzo istotne, ponieważ w momencie rozpoczęcia procedury zmiany planu (październik 2018 roku) rozwiązania przyjęte w obowiązującym wówczas studium absolutnie nie dopuszczały rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego - dla części działki 936/1 przewidywano funkcję zieleni urządzonej. Jak wynika z treści samego Studium (uchwalonego w czerwcu 2019 r.) zmiany polegają na wyznaczeniu dla tego obszaru nowego kierunku zagospodarowania przestrzennego, określonego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (oznaczenie symbolem „MN1”) w miejsce kierunku dotychczasowego, określonego jako „zieleni urządzone niska, średnia i wysoka” (oznaczenie symbolem „ZP”). Nowo wyznaczony kierunek na części działki nr 936/1 zwiększa areał terenów oznaczonych symbolem „MN1” o ok. 0,15 ha, stanowiąc ich poszerzenie i uzupełnienie w zwartym kwartale wyznaczonym ulicami (str. 16-17 Studium).

Kolejność działań podjętych przez gminę Murowana Goślina narusza zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w jeszcze jednym aspekcie. Ustawodawca już w art. 1 ust. 2 pkt 11 wskazał, iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach

nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Rozpoczęcie procedury zmiany planu jeszcze przed wyłożeniem do wglądu projektu zmiany studium (a jak zaznaczono uprzednio jedynie w sytuacji zmiany Studium możliwa byłaby zmiana planu zgodnie z zaproponowanym w obwieszczeniu z 02.07.2019 brzmieniu) wskazuje jasno, iż organy władzy gminy z góry założyły, iż ewentualne głosy społeczeństwa, wyrażone w stosunku do zmiany studium, zostaną zignorowane i odrzucone, a cała procedura konsultacji mogła być fikcją mającą jedynie na celu zachowanie pozorów legalizmu.

Ponadto obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie z 23.10.2018 r, powstało w momencie, gdy zapisy Studium zabezpieczały interesy lokalnej społeczności, stąd nie widziała ona potrzeby by zgłaszać uwagi do obwieszczenia z 23.10.2018 r. Dopiero zmiana Studium w czerwcu 2019 roku otworzyła gminie Murowana Goślina możliwość skutecznej zmiany planu. Przedstawiony harmonogram prac pozbawił jednak mieszkańców (lokalną społeczność) możliwości udziału w procedurze w sposób pełny i transparentny.

Forsowanie tempa pracy nad zmianą studium oraz planu zagospodarowania przestrzennego przez organy władzy publicznej gminy Murowana Goślina nie ma uzasadnienia w interesie publicznym.

Ad. II. Obowiązkiem Burmistrza było zawiadomienie, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz uzgodnienie projektu planu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Bezsprzeczne jest, iż zaproponowane przez gminę rozwiązania planistyczne powodują, iż dojazd do działek objętych planem odbywać się będzie poprzez drogę prywatną, stanowiącą współwłasność kilkudziesięciu podmiotów (osób fizycznych oraz osób prawnych), z których żadna nie dysponuje większością decyzyjną. Gmina Murowana Goślina nie wystąpiła o opinię do żadnego podmiotu widniejącego w księgach wieczystych przedmiotowej drogi. Tak rażące załamanie przepisów ustawy skutkować winno zaskarżeniem uchwały przez wojewodę wielkopolskiego.

Zaproponowane w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązanie musiałoby skutkować ustanowieniem służebności gruntowej (służebność drogi koniecznej) na drodze wewnętrznej, stanowiącej prywatną własność. Kwestię służebności drogowej regulują przepisy art. 145 K.C. Zgodnie ze stanowiskiem SN z 20.09.2012 (Sygn. akt IV CSK 34/12) „rzeczą właściciela działki jest tak budować, by mógł z budynku faktycznie korzystać. Planujący budowę powinien zatem zadbać ewentualnie i o to, by sąsiad ustanowił na jego rzecz służebność konieczną do wykonywania dojazdów do budynku, który planuje tak postawić, że po własnej działce do niego nie dojedzie”. W omawianej sytuacji istnieje możliwość takiego podziału oraz zagospodarowania działek 936/1 oraz 936/3 aby posiadały dostęp do drogi publicznej we własnym zakresie. Istotne jest to, że działki 936/1 oraz 936/3 są własnością jednego podmiotu, stąd brak przesłanek koniecznych do ustalenia służebności.

Należy pamiętać, iż budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku - do właściciela tego terenu. Stąd nie znajduje uzasadnienia arbitralne decydowanie organu planistycznego o przeznaczeniu drogi wewnętrznej, nie będącej we władztwie Gminy. Naruszenie artykułu 17, ust. 6, litera b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym było przedmiotem rozstrzygnięcia na gruncie przepisów wiele razy (zob. Rozstrzygnięcie

nadzorcze Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 1 kwietnia 2019 r., sygn. 22/2019).

Przykład utworzenia drogi bez konieczności wyznaczania służebności przedstawia poniższa grafika, droga została oznaczona kolorem szarym [grafika zawarta w treści uwagi].

W odniesieniu do Prognozy Oddziaływania na Środowisko mocno wątpliwe jest stwierdzenie, iż cele wymienione Programie Ochrony Środowiska (tj. Poprawa jakości środowiska, Ochrona przyrody, Racjonalna gospodarka odpadami, Poprawa bezpieczeństwa ekologicznego, Edukacja ekologiczna społeczeństwa, Działania systemowe w ochronie środowiska) będą realizowane poprzez ustalenie nowego projektu mpzp. Tym bardziej, że już cytowanej Prognozie zauważono, iż aktualnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego ustala dla tego terenu minimalny udział zieleni w wysokości 40% oraz zakłada ochronę istniejącego drzewostanu, wskazanego na rysunku planu jako strefa zieleni wysokiej, bez możliwości jej zabudowy.

Ponadto na stronie 21 ww. dokumentu doszło do „oczywistej omyłki pisarskiej” w przytoczonym fragmencie: „Z punktu widzenia konieczności minimalizowania trwałych zmian w środowisku przyrodniczym istotne są ustalenia planu ograniczające maksymalne powierzchnie zabudowy - 40% powierzchni działki oraz zalecenia zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 30%.”

W treści obowiązującego od czerwca 2019 roku Studium oznaczono przeznaczenie terenów działek 936/1 oraz 936/3 jako MN1 (TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG). W dokumencie tym wskazano m. in.: w obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych przyjmując jego wielkość min. 10 m² na działkę, w odległości do 100 m; w obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren rekreacyjno - sportowy o wielkości 3m² na mieszkańca - w odległości 500m.

Omawiany obszar stanowi około 0,8 ha, zgodnie z projektem planu minimalna powierzchnia działki to 1300 m², a więc daje to możliwość utworzenia co najmniej 6 działek, Tak więc zgodnie z postulatem należałoby utworzyć minimum 60m² terenu zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych. Biorąc pod uwagę, że plan gminy dopuszcza utworzenie ponad 30-40 mieszkań/domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej należałoby również utworzyć teren rekreacyjno - sportowy o powierzchni kilkuset metrów. Interesujące, a zarazem z pozoru kłopotliwe, jest użycie przez organy Gminy terminu „postuluje się”. Zgodnie ze słownikiem PWN oznacza to „proponować coś lub domagać się czegoś, zwykle w sprawach politycznych, społecznych lub ekonomicznych”. Biorąc pod uwagę fakt, iż podmiotem odpowiedzialnym za treść Studium, a więc zgłaszającym rzeczony postulat jest sama Gmina Murowana Goślina, a więc zarazem podmiot który jako jedyny ma możliwość zapewnienia, iż postulat może być zrealizowany w zapisach planu zagospodarowania przestrzennego. Brak realizacji własnych postulatów jest zatem nielogiczny i brak wskazania ww. terenów w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nie znajduje uzasadnienia.

Jest to o tyle istotne, że tereny rekreacyjno-sportowe, plac zabaw można wyznaczyć na obszarze do chwili obecnej pełniącym funkcje zieleni urządzonej wysokiej i niskiej. Zwiększy to obszar powierzchni biologicznie czynnej, podniesie atrakcyjność terenów dla potencjalnych nabywców nieruchomości, zapewni lepszą ochronę akustyczną, poprawi jakość życia mieszkańców itd. Stworzenie miejsca rekreacji, wspólnych spotkań, integracji mieszkańców powinno znaleźć poparcie u władz Gminy inwestującej spore środki w obiekty pełniące funkcje kulturalno-społeczne, jakimi są świetlice wiejskie.

W opinii składających uwagę należy odrzucić projekt zmiany mpzp. Aktualnie obowiązujący plan dla działek 936/1 i 936/3 ustalił zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usług (symbol na planie MN/U). Spośród zapisów planu, jako moim zdaniem

najważniejsze, należy wskazać, iż w wyniku podziału minimalna powierzchnia działek to 1000 m², a maksymalna powierzchnia zabudowy to 30% powierzchni działki, przy zachowaniu powierzchni zieleni na 40% powierzchni działki.

W ciągu ostatniego czasu deweloper - firma Locus Development (czyli de facto *ochrona danych osobowych*) sprzedała 36 lokali w zabudowie szeregowej. Nabywcy, w tym osoba niżej podpisana, decydując się na zakup zapoznała się z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Przytoczone zapisy planu, a także wytyczenie obowiązującej linii zabudowy, wraz z wyznaczeniem strefy zieleni wysokiej i niskiej (na której w chwili obecnej rośnie znaczna liczba dorodnych drzew-zdjęcie w załączeniu), pozwalały mieszkańcom Gminy mieć przekonanie, iż kupując nieruchomości będą zabezpieczeni przed nadmiernym hałasem ze strony ulicy Poznańskiej oraz zbyt gęstym zagęszczeniem sąsiedniej zabudowy.

Wątpliwe z punktu widzenia etycznego oraz interesu społecznego, w tym zaufania do instytucji samorządu terytorialnego jest zmienianie planu w sposób niekorzystny dla sąsiednich działek, zaraz po ich sprzedaży. Byłby to brak ochrony interesu strony słabszej w obrocie gospodarczym, a więc nabywców nieruchomości.

Ponadto budowa dodatkowych domów szeregowych, a więc zagęszczenie zabudowy we wskazanym obszarze, skutkować będzie zwiększeniem ruchu samochodowego na ulicy Morelowej oraz Brzaskwiniowej. Głównie na przedstawionym poniżej obszarze [grafika zawarta w treści uwagi], co generować będzie społeczne konflikty.

Jednym z argumentów podniesionych w dokumentacji do obwieszczenia z 02.07.2019 r. jest wskazanie, iż plan należy zmienić ponieważ mimo upływu 8 lat od jego uchwalenia, wskazany obszar nie został zabudowany. Jest to argument mocno wątpliwy, zgodnie z wiedzą składających uwagę były osoby gotowe zakupić nieruchomość na działce 936/1 czy też 936/3 w celu zabudowy zgodnie z ustaleniami mpzp, jednak uzyskały odpowiedź, iż teren nie jest na sprzedaż. Nie jest rzeczą składających uwagę dochodzić rzeczywistych intencji właściciela nieruchomości, pragną oni jedynie zwrócić uwagę, iż aktualny plan dopuszcza zabudowę domów bliźniaczych na działce o powierzchni 1000m², co daje 500m² na lokal mieszkalny, co nie stanowi obszaru szczególnie dużego. W sąsiedztwie występują działki ponad mające ponad 1000m², z zabudową domu jednorodzinnego, jednolokalowego. O jakości rozwiązań przyjętych w planie z 2010 roku świadczyć powinien fakt, iż nie wzbudził żadnych protestów mieszkańców.

Jeżeli jednak organy władzy Gminy potrzymają stanowisko, iż zmiana mpzp jest zasadna składający uwagę czują się zobowiązani zwrócić uwagę na fakt, iż istnieje alternatywny sposób zagospodarowania działek 936/1 oraz 936/3. Ponieważ składający uwagę nie dysponują mapami zasadniczymi, nie mają możliwości przedstawienia szczegółowych wyliczeń, jednak możliwe jest zabudowanie wskazanych działek w zabudowie równoległej do ulicy Poznańskiej, w układzie zbliżonym do poniższego załącznika [grafika zawarta w treści uwagi].

Kwestie linii zabudowy, ewentualnego ulokowania terenów rekreacji składający uwagę pozostawiają do analizy Gminie. Wskazany obszar, poza drogą, ma w największym miejscu około 68m. Przy szerokości 109m, umożliwia to wybudowanie około 26 mieszkań w zabudowie szeregowej.

Zaletami przedstawionego układu jest zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, zmniejszenie hałasu nie tylko dla istniejącej zabudowy ale także dla nowopowstałej. Pierwszy szereg będzie stanowił skuteczną barierę akustyczną dla całego założenia planistycznego. Przy układzie zaproponowanym w obwieszczeniu z 02.07.2019 r. utworzone zostaną korytarze wpuszczające hałas z ulicy Poznańskiej na całą długość ulicy Oliwkowej, zaproponowana zieleń na szerokości 8 m nie gwarantuje dostatecznej bariery akustycznej (jak wynika z Prognozy Oddziaływania na Środowisko normy akustyczne dla obszaru zostaną przekroczone). Tym bardziej, że wskazana zieleń, pełniąc funkcję bariery

akustycznej będzie własnością prywatną. Mała świadomość prawna mieszkańców skutkować może chęcią zabudowy obszaru, np. altankami, miejscami parkingowymi, piaskownicami, itd. Co będzie wiązało się z koniecznością ingerencji władz Gminy nakazującymi zagospodarowanie obszaru zgodnie z zapisami planu, co będzie generować sytuacje konfliktowe.

Dodatkowo składający uwagę wnoszą o wyznaczenie terenu w celu selektywnej zbiórki odpadów. Poprzednie zapisy m.p.z.p. powstawały w odmiennej rzeczywistości prawnej - przy braku konieczności selektywnej zbiórki odpadów oraz większej częstotliwości odbioru odpadów. Przy zabudowie szeregowej, w wyniku konieczności zapewnienia dwóch miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny, posiadanie pojemników na każdy z rodzajów odpadów obniża estetykę okolicy i wiąże się ze sporą uciążliwością dla mieszkańców, w tym nieprzyjemnymi zapachami.

Zaletą układu równoległego jest narażenie na hałas tylko części nieruchomości (pierwszego szeregu, licząc od ulicy Poznańskiej). Byłby to jednak hałas tylko z jednej strony - zachodniej, okna i pomieszczenia zorientowane na wschód będą chronione akustycznie przez tyły budynku oraz ogrody/tereny zielone danej nieruchomości. Potencjalni nabywcy świadomie dokonają wyboru nieruchomości. W wersji zaproponowanej w projekcie mpzp Gminy hałas generowany z ulicy Poznańskiej będzie równie dotkliwy, jednak będzie dotyczył wszystkich mieszkańców ulicy Oliwkowej. Wersja alternatywna planu przyczyni się do stworzenia bariery akustycznej z budynku znajdującego się bliżej ulicy, co jest założeniem planistycznym często praktykowanym.

Drugą zaletą wersji alternatywnej mpzp jest zapewnienie wszystkim nowym nieruchomościom bezpośredniego wjazdu w ulicę Poznańską - już istniejącym zjazdem. Jest to o tyle istotne, że jak wskazano wcześniej służebność drogi koniecznej ustanawia się w przypadku, gdy właściciel posesji nie posiada dostępu drogi publicznej. Pozwoli to uniknąć sytuacji konfliktowych dotyczących przejazdu drogą wewnętrzną, będącą drogą prywatną, nie zwiększy ruchu na ulicy Morelowej oraz ulicach sąsiednich.

Przedstawiona alternatywa zaspokaja interesy wszystkich uczestników postępowania: dewelopera, gminy oraz mieszkańców sąsiednich nieruchomości (współwłaścicieli drogi wewnętrznej) czyli tworzy sytuację "win win", która jest korzystna dla wszystkich. Zaś w przedstawionej przez gminę propozycji wątpliwa jest realizacja ustaleń planu miejscowego z uwagi na opór współwłaścicieli drogi wewnętrznej.

Jednocześnie składający uwagę informują, że będą korzystać ze swoich uprawnień i odwoływać się do wszystkich organów wyższej instancji.

Rozstrzygnięcie: *uwaga nieuwzględniona*

Uzasadnienie:

Jak w uwadze nr 1.

Ponadto: postulat dotyczący wyznaczenia terenu w celu selektywnej zbiórki odpadów jest bezzasadny i formalnie niemożliwy do realizacji na etapie planu miejscowego. Ustawodawca, w przepisach art. 15 ustawy, zawarł zamknięty katalog zagadnień, które winien zawierać plan miejscowy. Tematyka poruszana w uwadze znajduje natomiast zastosowanie dopiero na etapie projektowania inwestycji, tj. w postępowaniu o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Uwarunkowania związane z miejscami gromadzenia odpadów stałych regulowane są bowiem przepisami Rozdziału IV rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.), które stanowią przepisy wykonawcze do ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1186 ze zm.), a jednocześnie są aktem prawa powszechnie obowiązującym i wyższym nadrzędnym wobec aktu prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy.

Uwaga nr 5 złożona przez: osobę fizyczną

Nieruchomość, której dotyczą uwagi: dz. nr geod. 936/1, 936/3

Treść uwagi:

Stan faktyczny:

W trakcie procedury sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego doszło do następujących naruszeń ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 ze zmianami):

I. Wynikających z harmonogramu czynności podejmowanych przez Gminę Murowana Goślina, wykonywanych w następującej kolejności:

- a) 26.06.2018 r. - obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
- b) 23.10.2018 r. - obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie.
- c) 05.02.2019 r. - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
- d) UCHWAŁA NR IX/93/2019 RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
- e) 02.07.2019 r. - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 936/1 i 939/6 w Murowanej Goślinie.

II. Wynikających z uchybienia przepisom wynikającym z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegającym na braku uzgodnienia projektu planu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę.

Uzasadnienie:

Ad. I. Przed przystąpieniem do procedury planistycznej gmina ma obowiązek doprowadzić do podjęcia uchwały intencyjnej. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia i przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym w myśl ust. 5 powołanego artykułu przed podjęciem tej uchwały musi być zbadana zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Dopiero po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w myśl art. 17 ustawy organ wykonawczy gminy przystępuje kolejno do czynności planistycznych, określonych w tym przepisie.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu następuje po stwierdzeniu, że sporządzony plan nie narusza ustaleń studium.

W istocie bowiem ustawodawca wymaga zgodności pomiędzy tymi dwoma aktami już w chwili podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Porównaj: II OSK 221/13 Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego 2013-06-27.

Dowodem na sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokument pt. Prognoza Oddziaływania na Środowisko Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie, opracowanie mgr Natalia Piechota - styczeń 2019, a więc jeszcze przed wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany studium. W Prognozie Oddziaływania na Środowisko stwierdzono, iż „Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina (Uchwała Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie Nr XXXIII/321/2009 z dnia 28 września 2009 roku ze zmianami) określa przedmiotowy obszar we fragmencie 'teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług' (oznaczenie symbolem MN1)". Jak zauważa autorka Prognozy, zabudowa mieszkaniowa jest dopuszczona jedynie we „fragmencie” obszaru, nie na jego całości, co jest sprzeczne z projektem planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonym 02.07.2019 r.

Powyższe jest bardzo istotne, ponieważ w momencie rozpoczęcia procedury zmiany planu (październik 2018 roku) rozwiązania przyjęte w obowiązującym wówczas studium absolutnie nie dopuszczały rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego - dla części działki 936/1 przewidywano funkcję zieleni urządzonej. Jak wynika z treści samego Studium (uchwalonego w czerwcu 2019 r.) zmiany polegają na wyznaczeniu dla tego obszaru nowego kierunku zagospodarowania przestrzennego, określonego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (oznaczenie symbolem „MN1”) w miejsce kierunku dotychczasowego, określonego jako „zieleni urządzonej niska, średnia i wysoka” (oznaczenie symbolem „ZP”). Nowo wyznaczony kierunek na części działki nr 936/1 zwiększa areal terenów oznaczonych symbolem „MN1” o ok. 0,15 ha, stanowiąc ich poszerzenie i uzupełnienie w zwartym kwartale wyznaczonym ulicami (str. 16-17 Studium).

Kolejność działań podjętych przez gminę Murowana Goślina narusza zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w jeszcze jednym aspekcie. Ustawodawca już w art. 1 ust. 2 pkt 11 wskazał, iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Rozpoczęcie procedury zmiany planu jeszcze przed wyłożeniem do wglądu projektu zmiany studium (a jak zaznaczono uprzednio jedynie w sytuacji zmiany Studium możliwa byłaby zmiana planu zgodnie z zaproponowanym w obwieszczeniu z 02.07.2019 brzmieniem) wskazuje jasno, iż organy władzy gminy z góry założyły, iż ewentualne głosy społeczeństwa, wyrażone w stosunku do zmiany studium, zostaną zignorowane i odrzucone, a cała procedura konsultacji mogła być fikcją mającą jedynie na celu zachowanie pozorów legalizmu.

Ponadto obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie z 23.10.2018 r, powstało w momencie, gdy zapisy Studium zabezpieczały interesy lokalnej społeczności, stąd nie widziała ona potrzeby by zgłaszać uwagi do obwieszczenia z 23.10.2018 r. Dopiero zmiana Studium w czerwcu 2019 roku otworzyła gminie Murowana Goślina możliwość skutecznej zmiany planu. Przedstawiony harmonogram prac pozbawił jednak mieszkańców (lokalną społeczność) możliwości udziału w procedurze w sposób pełny i transparentny.

Forsowanie tempa pracy nad zmianą studium oraz planu zagospodarowania przestrzennego przez organy władzy publicznej gminy Murowana Goślina nie ma uzasadnienia w interesie publicznym.

Ad. II. Obowiązkiem Burmistrza było zawiadomienie, na piśmie, o podjęciu uchwały

o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz uzgodnienie projektu planu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Bezsprzeczne jest, iż zaproponowane przez gminę rozwiązania planistyczne powodują, iż dojazd do działek objętych planem odbywać się będzie poprzez drogę prywatną, stanowiącą współwłasność kilkudziesięciu podmiotów (osób fizycznych oraz osób prawnych), z których żadna nie dysponuje większością decyzyjną. Gmina Murowana Goślina nie wystąpiła o opinię do żadnego podmiotu widniejącego w księgach wieczystych przedmiotowej drogi. Tak rażące załamanie przepisów ustawy skutkować winno zaskarżeniem uchwały przez wojewodę wielkopolskiego.

Zaproponowane w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązanie musiałoby skutkować ustanowieniem służebności gruntowej (służebność drogi koniecznej) na drodze wewnętrznej, stanowiącej prywatną własność. Kwestię służebności drogowej regulują przepisy art. 145 K.C. Zgodnie ze stanowiskiem SN z 20.09.2012 (Sygn. akt IV CSK 34/12) „rzeczą właściciela działki jest tak budować, by mógł z budynku faktycznie korzystać. Planujący budowę powinien zatem zadbać ewentualnie i o to, by sąsiad ustanowił na jego rzecz służebność konieczną do wykonywania dojazdów do budynku, który planuje tak postawić, że po własnej działce do niego nie dojedzie”. W omawianej sytuacji istnieje możliwość takiego podziału oraz zagospodarowania działek 936/1 oraz 936/3 aby posiadały dostęp do drogi publicznej we własnym zakresie. Istotne jest to, że działki 936/1 oraz 936/3 są własnością jednego podmiotu, stąd brak przesłanek koniecznych do ustalenia służebności.

Należy pamiętać, iż budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku - do właściciela tego terenu. Stąd nie znajduje uzasadnienia arbitralne decydowanie organu planistycznego o przeznaczeniu drogi wewnętrznej, nie będącej we władztwie Gminy. Naruszenie artykułu 17, ust. 6, litera b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym było przedmiotem rozstrzygnięcia na gruncie przepisów wiele razy (zob. Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 1 kwietnia 2019 r., sygn. 22/2019).

Przykład utworzenia drogi bez konieczności wyznaczania służebności przedstawia poniższa grafika, droga została oznaczona kolorem szarym [grafika zawarta w treści uwagi].

W odniesieniu do Prognozy Oddziaływania na Środowisko mocno wątpliwe jest stwierdzenie, iż cele wymienione Programie Ochrony Środowiska (tj. Poprawa jakości środowiska, Ochrona przyrody, Racjonalna gospodarka odpadami, Poprawa bezpieczeństwa ekologicznego, Edukacja ekologiczna społeczeństwa, Działania systemowe w ochronie środowiska) będą realizowane poprzez ustalenie nowego projektu mpzp. Tym bardziej, że już cytowanej Prognozie zauważono, iż aktualnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego ustala dla tego terenu minimalny udział zieleni w wysokości 40% oraz zakłada ochronę istniejącego drzewostanu, wskazanego na rysunku planu jako strefa zieleni wysokiej, bez możliwości jej zabudowy.

Ponadto na stronie 21 ww. dokumentu doszło do „oczywistej omyłki pisarskiej” w przytoczonym fragmencie: „Z punktu widzenia konieczności minimalizowania trwałych zmian w środowisku przyrodniczym istotne są ustalenia planu ograniczające maksymalne powierzchnie zabudowy - 40% powierzchni działki oraz zalecenia zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 30%.”

W treści obowiązującego od czerwca 2019 roku Studium oznaczono przeznaczenie terenów działek 936/1 oraz 936/3 jako MN1 (TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG).

W dokumencie tym wskazano m. in.: w obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych przyjmując jego wielkość min. 10 m² na działkę, w odległości do 100 m; w obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren rekreacyjno - sportowy o wielkości 3m² na mieszkańca - w odległości 500m.

Omawiany obszar stanowi około 0,8 ha, zgodnie z projektem planu minimalna powierzchnia działki to 1300 m², a więc daje to możliwość utworzenia co najmniej 6 działek, Tak więc zgodnie z postulatem należałoby utworzyć minimum 60m² terenu zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych. Biorąc pod uwagę, że plan gminy dopuszcza utworzenie ponad 30-40 mieszkań/domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej należałoby również utworzyć teren rekreacyjno - sportowy o powierzchni kilkuset metrów. Interesujące, a zarazem z pozoru kłopotliwe, jest użycie przez organy Gminy terminu „postuluje się”. Zgodnie ze słownikiem PWN oznacza to „proponować coś lub domagać się czegoś, zwykle w sprawach politycznych, społecznych lub ekonomicznych”. Biorąc pod uwagę fakt, iż podmiotem odpowiedzialnym za treść Studium, a więc zgłaszającym rzeczony postulat jest sama Gmina Murowana Goślina, a więc zarazem podmiot który jako jedyny ma możliwość zapewnienia, iż postulat może być zrealizowany w zapisach planu zagospodarowania przestrzennego. Brak realizacji własnych postulatów jest zatem nielogiczny i brak wskazania ww. terenów w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nie znajduje uzasadnienia.

Jest to o tyle istotne, że tereny rekreacyjno-sportowe, plac zabaw można wyznaczyć na obszarze do chwili obecnej pełniącym funkcje zieleni urządzonej wysokiej i niskiej. Zwiększy to obszar powierzchni biologicznie czynnej, podniesie atrakcyjność terenów dla potencjalnych nabywców nieruchomości, zapewni lepszą ochronę akustyczną, poprawi jakość życia mieszkańców itd. Stworzenie miejsca rekreacji, wspólnych spotkań, integracji mieszkańców powinno znaleźć poparcie u władz Gminy inwestującej spore środki w obiekty pełniące funkcje kulturalno-społeczne, jakimi są świetlice wiejskie.

W opinii składającej uwagę należy odrzucić projekt zmiany mpzp. Aktualnie obowiązujący plan dla działek 936/1 i 936/3 ustalił zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usług (symbol na planie MN/U). Spośród zapisów planu, jako moim zdaniem najważniejsze, należy wskazać, iż w wyniku podziału minimalna powierzchnia działek to 1000 m², a maksymalna powierzchnia zabudowy to 30% powierzchni działki, przy zachowaniu powierzchni zieleni na 40% powierzchni działki.

W ciągu ostatniego czasu deweloper - firma Locus Development (czyli de facto *ochrona danych osobowych*) sprzedała 36 lokali w zabudowie szeregowej. Nabywcy, w tym osoba niżej podpisana, decydując się na zakup zapoznała się z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Przytoczone zapisy planu, a także wytyczenie obowiązującej linii zabudowy, wraz z wyznaczeniem strefy zieleni wysokiej i niskiej (na której w chwili obecnej rośnie znaczna liczba dorodnych drzew-zdjęcie w załączeniu), pozwalały mieszkańcom Gminy mieć przekonanie, iż kupując nieruchomości będą zabezpieczeni przed nadmiernym hałasem ze strony ulicy Poznańskiej oraz zbytnim zagęszczeniem sąsiedniej zabudowy.

Wątpliwe z punktu widzenia etycznego oraz interesu społecznego, w tym zaufania do instytucji samorządu terytorialnego jest zmienianie planu w sposób niekorzystny dla sąsiednich działek, zaraz po ich sprzedaży. Byłby to brak ochrony interesu strony słabszej w obrocie gospodarczym, a więc nabywców nieruchomości.

Ponadto budowa dodatkowych domów szeregowych, a więc zagęszczenie zabudowy we wskazanym obszarze, skutkować będzie zwiększeniem ruchu samochodowego na ulicy Morelowej oraz Brzaskwiniowej. Głównie na przedstawionym poniżej obszarze [grafika zawarta w treści uwagi], co generować będzie społeczne konflikty.

Jednym z argumentów podniesionych w dokumentacji do obwieszczenia

z 02.07.2019 r. jest wskazanie, iż plan należy zmienić ponieważ mimo upływu 8 lat od jego uchwalenia, wskazany obszar nie został zabudowany. Jest to argument mocno wątpliwy, zgodnie z wiedzą składającą uwagę były osoby gotowe zakupić nieruchomość na działce 936/1 czy też 936/3 w celu zabudowy zgodnie z ustaleniami mpzp, jednak uzyskały odpowiedź, iż teren nie jest na sprzedaż. Nie jest rzeczą składającą uwagę dochodzić rzeczywistych intencji właściciela nieruchomości, pragną oni jedynie zwrócić uwagę, iż aktualny plan dopuszcza zabudowę domów bliźniaczych na działce o powierzchni 1000m², co daje 500m² na lokal mieszkalny, co nie stanowi obszaru szczególnie dużego. W sąsiedztwie występują działki ponad mające ponad 1000m², z zabudową domu jednorodzinnego, jednolokalowego. O jakości rozwiązań przyjętych w planie z 2010 roku świadczyć powinien fakt, iż nie wzbudził żadnych protestów mieszkańców.

Jeżeli jednak organy władzy Gminy potrzymają stanowisko, iż zmiana mpzp jest zasadna składająca uwagę czuje się zobowiązana zwrócić uwagę na fakt, iż istnieje alternatywny sposób zagospodarowania działek 936/1 oraz 936/3. Ponieważ składająca uwagę nie dysponuje mapami zasadniczymi, nie ma możliwości przedstawienia szczegółowych wyliczeń, jednak możliwe jest zabudowanie wskazanych działek w zabudowie równoległej do ulicy Poznańskiej, w układzie zbliżonym do poniższego załącznika [grafika zawarta w treści uwagi].

Kwestie linii zabudowy, ewentualnego ulokowania terenów rekreacji składająca uwagę pozostawia do analizy Gminie. Wskazany obszar, poza drogą, ma w największym miejscu około 68m. Przy szerokości 109m, umożliwia to wybudowanie około 26 mieszkań w zabudowie szeregowej.

Zaletami przedstawionego układu jest zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, zmniejszenie hałasu nie tylko dla istniejącej zabudowy ale także dla nowopowstałej. Pierwszy szereg będzie stanowił skuteczną barierę akustyczną dla całego założenia planistycznego. Przy układzie zaproponowanym w obwieszczeniu z 02.07.2019 r. utworzone zostaną korytarze wpuszczające hałas z ulicy Poznańskiej na całą długość ulicy Oliwkowej, zaproponowana zieleń na szerokości 8 m nie gwarantuje dostatecznej bariery akustycznej (jak wynika z Prognozy Oddziaływania na Środowisko normy akustyczne dla obszaru zostaną przekroczone). Tym bardziej, że wskazana zieleń, pełniąc funkcję bariery akustycznej będzie własnością prywatną. Mała świadomość prawna mieszkańców skutkować może chęcią zabudowy obszaru, np. altankami, miejscami parkingowymi, piaskownicami, itd. Co będzie wiązało się z koniecznością ingerencji władz Gminy nakazującymi zagospodarowanie obszaru zgodnie z zapisami planu, co będzie generować sytuacje konfliktowe.

Dodatkowo składająca uwagę wnosi o wyznaczenie terenu w celu selektywnej zbiórki odpadów. Poprzednie zapisy m.p.z.p. powstawały w odmiennej rzeczywistości prawnej - przy braku konieczności selektywnej zbiórki odpadów oraz większej częstotliwości odbioru odpadów. Przy zabudowie szeregowej, w wyniku konieczności zapewnienia dwóch miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny, posiadanie pojemników na każdy z rodzajów odpadów obniża estetykę okolicy i wiąże się ze sporą uciążliwością dla mieszkańców, w tym nieprzyjemnymi zapachami.

Zaletą układu równoległego jest narażenie na hałas tylko części nieruchomości (pierwszego szeregu, licząc od ulicy Poznańskiej). Byłby to jednak hałas tylko z jednej strony - zachodniej, okna i pomieszczenia zorientowane na wschód będą chronione akustycznie przez tyły budynku oraz ogrody/tereny zielone danej nieruchomości. Potencjalni nabywcy świadomie dokonają wyboru nieruchomości. W wersji zaproponowanej w projekcie mpzp Gminy hałas generowany z ulicy Poznańskiej będzie równie dotkliwy, jednak będzie dotyczył wszystkich mieszkańców ulicy Oliwkowej. Wersja alternatywna planu przyczyni się do stworzenia bariery akustycznej z budynku znajdującego się bliżej ulicy, co jest założeniem planistycznym często praktykowanym.

Drugą zaletą wersji alternatywnej mpzp jest zapewnienie wszystkim nowym

nieruchomościom bezpośredniego wjazdu w ulicę Poznańską - już istniejącym zjazdem. Jest to o tyle istotne, że jak wskazano wcześniej służebność drogi koniecznej ustanawia się w przypadku, gdy właściciel posesji nie posiada dostępu drogi publicznej. Pozwoli to uniknąć sytuacji konfliktowych dotyczących przejazdu drogą wewnętrzną, będącą drogą prywatną, nie zwiększy ruchu na ulicy Morelowej oraz ulicach sąsiednich.

Rozstrzygnięcie: *uwaga nieuwzględniona*

Uzasadnienie:

Jak w uwagach nr 1 i nr 4.

Uwaga nr 6 złożona przez: osobę fizyczną (z dodatkowymi 29 podpisami)

Nieruchomość, której dotyczą uwagi: dz. nr geod. 936/1, 936/3

Treść uwagi:

1. Składająca uwagę wnosi o odrzucenie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 936/1 oraz 936/3.
2. W razie odrzucenia wniosku z punktu 1 składająca uwagę wnosi o:
 - a) zachowanie terenów zielonych, np. poprzez wyznaczenie terenów rekreacyjnych bądź terenu zabaw dla dzieci i wypoczynku (zgodnie z treścią obowiązującego Studium)
 - b) zagospodarowania terenu oraz zastosowania takich rozwiązań komunikacyjnych by nie generowały zwiększonego ruchu w obrębie ulicy Morelowej i Brzoskwiniowej.

Rozstrzygnięcie: *uwaga nieuwzględniona*

Uzasadnienie:

Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina w zakresie zmiany przebiegu dróg wewnętrznych, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej wyłącznie z ul. Poznańskiej i wykluczeniem obsługi komunikacyjnej z istniejących w sąsiedztwie dróg wewnętrznych.

W pozostałym zakresie uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina oraz przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie, ze względu na poniższe okoliczności:

Zapisy Studium, odnoszące się do wyznaczania na terenach zabudowy mieszkaniowej szeroko rozumianych terenów sportowo - rekreacyjnych mają charakter postulatywny, stąd brak jest bezpośredniego przełożenia takiego postulatu na ustalenia zawarte w planie miejscowym. Jednocześnie pojęcie „terenu” używane w Studium nie jest tożsame z pojęciem „terenu” stosowanego na potrzeby planu miejscowego. Pojęcie „terenu” w Studium, ze względu na różnice w skali opracowania i tym samym znacznie mniejszy poziom szczegółowości tego dokumentu w stosunku do planu miejscowego, ma bowiem szersze znaczenie i nie może być utożsamiane z konkretną działką budowlaną, na której realizowana jest dana inwestycja, ani nawet „terenem” w planie, który - zgodnie z definicją zawartą w planie - stanowi „powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi” (których to linii rozgraniczających Studium w ogóle nie zawiera). Nadto, obszar objęty planem stanowi własność wyłącznie prywatną, stąd - nawet przy wyznaczeniu w ramach planu terenu sportu i rekreacji - skuteczne wyegzekwowanie faktycznej realizacji obiektów związanych z taką funkcją, byłoby niemożliwe, nie wspominając o fakcie braku możliwości nakazania realizacji takich obiektów jako ogólnodostępnych.

Natomiast w nowym planie miejscowym przewidziano realizację strefy zieleni, tak jak miało to miejsce w dotychczas obowiązującym planie, jednakże modyfikacji ulegnie jej kształt i cechy geometryczne. Nowe rozwiązanie polega bowiem na wyznaczeniu strefy zieleni

izolacyjnej na całej długości ul. Poznańskiej, w granicach obszaru objętego zmianą planu (z wyłączeniem istniejącego zjazdu) - tj. na odcinku o długości ok. 100 m, podczas gdy dotychczasowa strefa wyznaczona była wzdłuż ul. Poznańskiej na odcinku o długości jedynie ok. 30 m. Nadto, ustalenia § 6 pkt 1 lit. a nowego planu, przewidują zachowanie istniejących zadrzewień.

Uwaga nr 7 złożona przez: osoby fizyczne (*uwagi, w których zawarta została n.w. treść zostały złożone w ilości dwóch*)

Nieruchomość, której dotyczą uwagi: dz. nr geod. 936/1, 936/3

Treść uwagi:

Stan faktyczny:

W trakcie procedury sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego doszło do następujących naruszeń ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 ze zmianami):

wynikających z harmonogramu czynności podejmowanych przez Gminę Murowana Goślina, wykonywanych w następującej kolejności:

- a) 26.06.2018 r. - obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
- b) 23.10.2018 r. - obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie.
- c) 05.02.2019 r. - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
- d) UCHWAŁA NR IX/93/2019 RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
- e) 02.07.2019 r. - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 936/1 i 939/6 w Murowanej Goślinie.

Uzasadnienie:

Przedstawiony harmonogram prac wskazuje na naruszenie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przed przystąpieniem do procedury planistycznej gmina ma obowiązek doprowadzić do podjęcia uchwały intencyjnej. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia i przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym w myśl ust. 5 powołanego artykułu przed podjęciem tej uchwały musi być zbadana zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Dopiero po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w myśl art. 17 ustawy organ wykonawczy gminy przystępuje kolejno do czynności planistycznych, określonych w tym przepisie.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu następuje po stwierdzeniu, że sporządzony plan nie narusza ustaleń studium.

W istocie bowiem ustawodawca wymaga zgodności pomiędzy tymi dwoma aktami już w chwili podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Porównaj: II OSK 221/13 Wyrok Naczelny Sąd Administracyjny 2013-06-27.

Dowodem na sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokument pt. Prognoza Oddziaływania na Środowisko Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie, opracowanie mgr Natalia Piechota - styczeń 2019, a więc jeszcze przed wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany studium. W Prognozie Oddziaływania na Środowisko stwierdzono, iż „Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina (Uchwała Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie Nr XXXIII/321/2009 z dnia 28 września 2009 roku ze zmianami) określa przedmiotowy obszar we fragmencie 'teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług' (oznaczenie symbolem MN1)". Jak zauważa autorka Prognozy, zabudowa mieszkaniowa jest dopuszczona jedynie we „fragmencie” obszaru, nie na jego całości, co jest sprzeczne z projektem planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonym 02.07.2019 r.

Powyższe jest bardzo istotne, ponieważ w momencie rozpoczęcia procedury zmiany planu (październik 2018 roku) rozwiązania przyjęte w obowiązującym wówczas studium absolutnie nie dopuszczały rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego - dla części działki 936/1 przewidywano funkcję zieleni urządzonej. Jak wynika z treści samego Studium (uchwalonego w czerwcu 2019 r.) zmiany polegają na wyznaczeniu dla tego obszaru nowego kierunku zagospodarowania przestrzennego, określonego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (oznaczenie symbolem „MN1”) w miejsce kierunku dotychczasowego, określonego jako „zieleni urządzone niska, średnia i wysoka” (oznaczenie symbolem „ZP”). Nowo wyznaczony kierunek na części działki nr 936/1 zwiększa areał terenów oznaczonych symbolem „MN1” o ok. 0,15 ha, stanowiąc ich poszerzenie i uzupełnienie w zwartym kwartale wyznaczonym ulicami (str. 16-17 Studium).

Kolejność działań podjętych przez gminę Murowana Goślina narusza zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w jeszcze jednym aspekcie. Ustawodawca już w art. 1 ust. 2 pkt 11 wskazał, iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Rozpoczęcie procedury zmiany planu jeszcze przed wyłożeniem do wglądu projektu zmiany studium (a jak zaznaczono uprzednio jedynie w sytuacji zmiany Studium możliwa byłaby zmiana planu zgodnie z zaproponowanym w obwieszczeniu z 02.07.2019 brzmieniu) wskazuje jasno, iż organy władzy gminy z góry założyły, iż ewentualne głosy społeczeństwa, wyrażone w stosunku do zmiany studium, zostaną zignorowane i odrzucone, a cała procedura konsultacji mogła być fikcją mającą jedynie na celu zachowanie pozorów legalizmu.

Ponadto obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie z 23.10.2018 r, powstało w momencie, gdy zapisy Studium zabezpieczały interesy lokalnej społeczności, stąd nie widziała ona potrzeby by zgłaszać uwagi do obwieszczenia z 23.10.2018 r. Dopiero zmiana Studium w czerwcu 2019 roku otworzyła gminie Murowana Goślina możliwość skutecznej zmiany planu. Przedstawiony harmonogram prac pozbawił jednak mieszkańców (lokalną społeczność) możliwości udziału w procedurze w sposób pełny i transparentny.

Forsowanie tempa pracy nad zmianą studium oraz planu zagospodarowania

przestrzennego przez organy władzy publicznej gminy Murowana Goślina nie ma uzasadnienia w interesie publicznym. Dodatkowo skutkowało licznymi błędami, bądź jak to określono w uzasadnieniu do uchwały rady gminy z 17 czerwca 2019 r. „oczywistymi omyłkami pisarskimi” w dokumentach przedstawionych w lutym 2019 roku.

Bardzo istotnym jest, iż w trakcie prac nad zmianą planu doszło do uchybienia przepisom wynikającym z art. 17 ustawy. Obowiązkiem Burmistrza było zawiadomienie, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz uzgodnienie projektu planu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Bezsprzeczne jest, iż zaproponowane przez gminę rozwiązania planistyczne powodują, iż dojazd do działek objętych planem odbywać się będzie poprzez drogę prywatną, stanowiącą współwłasność kilkudziesięciu podmiotów (osób fizycznych oraz osób prawnych), z których żadna nie dysponuje większością decyzyjną. Gmina Murowana Goślina nie wystąpiła o opinię do żadnego podmiotu widniejącego w księgach wieczystych przedmiotowej drogi. Tak rażące załamanie przepisów ustawy skutkować winno zaskarżeniem uchwały przez wojewodę wielkopolskiego.

Zaproponowane w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązanie musiałoby skutkować ustanowieniem służebności gruntowej (służebność drogi koniecznej) na drodze wewnętrznej, stanowiącej prywatną własność.

Aby móc żądać ustanowienia służebności drogi koniecznej, muszą być łącznie spełnione następujące warunki: brak odpowiedniego, prawnie zagwarantowanego, trwałego dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich, droga konieczna powinna być tak wyznaczona, aby z jednej strony uwzględniać potrzeby nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej, a z drugiej strony w jak najmniejszym stopniu obciążać grunty, przez które droga ma prowadzić, przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno - gospodarczy.

Jednocześnie przepisy o podziale nieruchomości uniemożliwiają obecnie dokonanie takiego podziału, żeby powstała nieruchomość bez zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej. W opinii składających uwagę brak zasadności ustalenia służebności gruntowej dla działek 936/1 oraz 936/3, ponieważ istnieje możliwość takiego podziału oraz zagospodarowania działek 936/1 oraz 936/3 aby posiadały dostęp do drogi publicznej we własnym zakresie. Istotne jest to, że działki 936/1 oraz 936/3 są własnością jednego podmiotu, stąd brak przesłanek koniecznych do ustalenia służebności.

Przykład utworzenia drogi bez konieczności wyznaczania służebności przedstawia poniższa grafika, droga została oznaczona kolorem szarym [grafika zawarta w treści uwagi]

W odniesieniu do Prognozy Oddziaływania na Środowisko mocno wątpliwe jest stwierdzenie, iż cele wymienione w Programie Ochrony Środowiska (tj. Poprawa jakości środowiska, Ochrona przyrody, Racjonalna gospodarka odpadami, Poprawa bezpieczeństwa ekologicznego, Edukacja ekologiczna społeczeństwa, Działania systemowe w ochronie środowiska) będą realizowane poprzez ustalenie nowego projektu mpzp. Tym bardziej, że już cytowanej Prognozie zauważono, iż aktualnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego ustala dla tego terenu minimalny udział zieleni w wysokości 40% oraz zakłada ochronę istniejącego drzewostanu, wskazanego na rysunku planu jako strefa zieleni wysokiej, bez możliwości jej zabudowy.

Ponadto na stronie 21 ww. dokumentu doszło do „oczywistej omyłki pisarskiej” w przytoczonym fragmencie: „Z punktu widzenia konieczności minimalizowania trwałych zmian w środowisku przyrodniczym istotne są ustalenia planu ograniczające maksymalne powierzchnie zabudowy - 40% powierzchni działki oraz zalecenia zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 30%.”

W treści obowiązującego od czerwca 2019 roku Studium oznaczono przeznaczenie terenów działek 936/1 oraz 936/3 jako MN1 (TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG). W dokumencie tym wskazano m. in.: w obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych przyjmując jego wielkość min. 10 m² na działkę, w odległości do 100 m; w obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren rekreacyjno - sportowy o wielkości 3m² na mieszkańca - w odległości 500m.

Omawiany obszar stanowi około 0,8 ha, zgodnie z projektem planu minimalna powierzchnia działki to 1300 m², a więc daje to możliwość utworzenia co najmniej 6 działek, Tak więc zgodnie z postulatem należałoby utworzyć minimum 60m² terenu zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych. Biorąc pod uwagę, że plan gminy dopuszcza utworzenie ponad 30-40 mieszkań/domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej należałoby również utworzyć teren rekreacyjno - sportowy o powierzchni kilkuset metrów. Interesujące, a zarazem z pozoru kłopotliwe, jest użycie przez organy Gminy terminu „postuluje się”. Zgodnie ze słownikiem PWN oznacza to „proponować coś lub domagać się czegoś, zwykle w sprawach politycznych, społecznych lub ekonomicznych”. Biorąc pod uwagę fakt, iż podmiotem odpowiedzialnym za treść Studium, a więc zgłaszającym rzeczony postulat jest sama Gmina Murowana Goślina, a więc zarazem podmiot który jako jedyny ma możliwość zapewnienia, iż postulat może być zrealizowany w zapisach planu zagospodarowania przestrzennego. Brak realizacji własnych postulatów jest zatem nielogiczny i brak wskazania ww. terenów w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nie znajduje uzasadnienia.

Jest to o tyle istotne, że tereny rekreacyjno-sportowe, plac zabaw można wyznaczyć na obszarze do chwili obecnej pełniącym funkcje zieleni urządzonej wysokiej i niskiej. Zwiększy to obszar powierzchni biologicznie czynnej, podniesie atrakcyjność terenów dla potencjalnych nabywców nieruchomości, zapewni lepszą ochronę akustyczną, poprawi jakość życia mieszkańców itd. Stworzenie miejsca rekreacji, wspólnych spotkań, integracji mieszkańców powinno znaleźć poparcie u władz Gminy inwestującej spore środki w obiekty pełniące funkcje kulturalno-społeczne, jakimi są świetlice wiejskie.

W opinii składających uwagę należy odrzucić projekt zmiany mpzp. Aktualnie obowiązujący plan dla działek 936/1 i 936/3 ustalił zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usług (symbol na planie MN/U). Spośród zapisów planu, jako moim zdaniem najważniejsze, należy wskazać, iż w wyniku podziału minimalna powierzchnia działek to 1000 m², a maksymalna powierzchnia zabudowy to 30% powierzchni działki, przy zachowaniu powierzchni zieleni na 40% powierzchni działki.

W ciągu ostatniego czasu deweloper - firma Locus Development (czyli de facto *ochrona danych osobowych*) sprzedała 36 lokali w zabudowie szeregowej. Nabywcy, w tym osoba niżej podpisana, decydując się na zakup zapoznała się z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Przytoczone zapisy planu, a także wytyczenie obowiązującej linii zabudowy, wraz z wyznaczeniem strefy zieleni wysokiej i niskiej (na której w chwili obecnej rośnie znaczna liczba dorodnych drzew-zdjęcie w załączeniu), pozwalały mieszkańcom Gminy mieć przekonanie, iż kupując nieruchomości będą zabezpieczeni przed nadmiernym hałasem ze strony ulicy Poznańskiej oraz zbytnim zagęszczeniem sąsiedniej zabudowy.

Wątpliwe z punktu widzenia etycznego oraz interesu społecznego, w tym zaufania do instytucji samorządu terytorialnego jest zmienianie planu w sposób niekorzystny dla sąsiednich działek, zaraz po ich sprzedaży. Byłby to brak ochrony interesu strony słabszej w obrocie gospodarczym, a więc nabywców nieruchomości.

Ponadto budowa dodatkowych domów szeregowych, a więc zagęszczenie zabudowy we wskazanym obszarze, skutkować będzie zwiększeniem ruchu samochodowego na ulicy Morelowej oraz Brzaskwiniowej. Głównie na przedstawionym

poniżej obszarze [grafika zawarta w treści uwagi], co generować będzie społeczne konflikty.

Na istniejącej ulicy Oliwkowej deweloper - niezgodnie z projektem budowlanym - wykonał po jednym miejscu parkingowym przy każdym z lokali mieszkalnych (projekt budowlany zakładał wykonanie dwóch miejsc przypadających na jeden lokal mieszkalny). W związku z tym część mieszkańców na własny koszt dobudowało brakujące miejsca parkingowe, a część jest zmuszona parkować swoje samochody wzdłuż ulicy Oliwkowej, która staje się niebezpiecznym miejscem ze względu na ograniczoną przez samochody widoczność. Zwiększony ruch samochodowy związany z powstaniem nowej inwestycji jeszcze mocniej przyczyni się do stwarzania niebezpieczeństwa na drodze, głównie dla dzieci. Dodatkowo, na ulicy Oliwkowej nie ma chodnika, na którym piesi (w tym dzieci) mogliby czuć się bezpiecznie.

Jednym z argumentów podniesionych w dokumentacji do obwieszczenia z 02.07.2019 r. jest wskazanie, iż plan należy zmienić ponieważ mimo upływu 8 lat od jego uchwalenia, wskazany obszar nie został zabudowany. Jest to argument mocno wątpliwy, zgodnie z wiedzą składających uwagę były osoby gotowe zakupić nieruchomość na działce 936/1 czy też 936/3 w celu zabudowy zgodnie z ustaleniami mpzp, jednak uzyskały odpowiedź, iż teren nie jest na sprzedaż. Nie jest rzeczą składających uwagę dochodzić rzeczywistych intencji właściciela nieruchomości, pragną oni jedynie zwrócić uwagę, iż aktualny plan dopuszcza zabudowę domów bliźniaczych na działce o powierzchni 1000m², co daje 500m² na lokal mieszkalny, co nie stanowi obszaru szczególnie dużego. W sąsiedztwie występują działki ponad mające ponad 1000m², z zabudową domu jednorodzinnego, jednolokalowego. O jakości rozwiązań przyjętych w planie z 2010 roku świadczyć powinien fakt, iż nie wzbudził żadnych protestów mieszkańców.

Jeżeli jednak organy władzy Gminy potrzymają stanowisko, iż zmiana mpzp jest zasadna składający uwagę czują się zobowiązani zwrócić uwagę na fakt, iż istnieje alternatywny sposób zagospodarowania działek 936/1 oraz 936/3. Ponieważ składający uwagę nie dysponują mapami zasadniczymi, nie mają możliwości przedstawienia szczegółowych wyliczeń, jednak możliwe jest zabudowanie wskazanych działek w zabudowie równoległej do ulicy Poznańskiej, w układzie zbliżonym do poniższego załącznika [grafika zawarta w treści uwagi].

Kwestie linii zabudowy, ewentualnego ulokowania terenów rekreacji składający uwagę pozostawiają do analizy Gminie. Wskazany obszar, poza drogą, ma w największym miejscu około 68m. Przy szerokości 109m, umożliwi to wybudowanie około 26 mieszkań w zabudowie szeregowej.

Zaletami przedstawionego układu jest zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, zmniejszenie hałasu nie tylko dla istniejącej zabudowy ale także dla nowopowstałej. Pierwszy szereg będzie stanowił skuteczną barierę akustyczną dla całego założenia planistycznego. Przy układzie zaproponowanym w obwieszczeniu z 02.07.2019 r. utworzone zostaną korytarze wpuszczające hałas z ulicy Poznańskiej na całą długość ulicy Oliwkowej, zaproponowana zieleń na szerokości 8 m nie gwarantuje dostatecznej bariery akustycznej (jak wynika z Prognozy Oddziaływania na Środowisko normy akustyczne dla obszaru zostaną przekroczone). Tym bardziej, że wskazana zieleń, pełniąca funkcję bariery akustycznej będzie własnością prywatną. Mała świadomość prawna mieszkańców skutkować może chęcią zabudowy obszaru, np. altankami, miejscami parkingowymi, piaskownicami, itd. Co będzie wiązało się z koniecznością ingerencji władz Gminy nakazującymi zagospodarowanie obszaru zgodnie z zapisami planu, co będzie generować sytuacje konfliktowe.

Zaletą układu równoległego jest narażenie na hałas tylko części nieruchomości (pierwszego szeregu, licząc od ulicy Poznańskiej). Byłby to jednak hałas tylko z jednej strony - zachodniej, okna i pomieszczenia zorientowane na wschód będą chronione akustycznie przez tyły budynku oraz ogrody/tereny zielone danej nieruchomości.

Potencjalni nabywcy świadomie dokonają wyboru nieruchomości. W wersji zaproponowanej w projekcie mpzp Gminy hałas generowany z ulicy Poznańskiej będzie równie dotkliwy, jednak będzie dotyczył wszystkich mieszkańców ulicy Oliwkowej. Wersja alternatywna planu przyczyni się do stworzenia bariery akustycznej z budynku znajdującego się bliżej ulicy, co jest założeniem planistycznym często praktykowanym.

Drugą zaletą wersji alternatywnej mpzp jest zapewnienie wszystkim nowym nieruchomościom bezpośredniego wjazdu w ulicę Poznańską — już istniejącym zjazdem. Jest to o tyle istotne że jak wskazano wcześniej służebność drogi koniecznej ustanawia się w przypadku, gdy właściciel posesji nie posiada dostępu drogi publicznej. Pozwoli to uniknąć sytuacji konfliktowych dotyczących przejazdu drogą wewnętrzną, będącą drogą prywatną, nie zwiększy ruchu na ulicy Morelowej oraz ulicach sąsiednich.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uwadze nr 1.

Uwaga nr 8 złożona przez: osobę fizyczną

Nieruchomość, której dotyczą uwagi: dz. nr geod. 936/1, 936/3

Treść uwagi:

Stan faktyczny:

W trakcie procedury sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego doszło do następujących naruszeń ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 ze zmianami):

I. Wynikających z harmonogramu czynności podejmowanych przez Gminę Murowana Goślina, wykonywanych w następującej kolejności:

- a) 26.06.2018 r. - obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
- b) 23.10.2018 r. - obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie.
- c) 05.02.2019 r. - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
- d) UCHWAŁA NR IX/93/2019 RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
- e) 02.07.2019 r. - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 936/1 i 939/6 w Murowanej Goślinie.

2. Wynikających z uchybienia przepisom wynikającym z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegającym na braku uzgodnienia projektu planu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę.

Uzasadnienie:

Ad. I. Przed przystąpieniem do procedury planistycznej gmina ma obowiązek

doprowadzić do podjęcia uchwały intencyjnej. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia i przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym w myśl ust. 5 powołanego artykułu przed podjęciem tej uchwały musi być zbadana zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Dopiero po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w myśl art. 17 ustawy organ wykonawczy gminy przystępuje kolejno do czynności planistycznych, określonych w tym przepisie.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu następuje po stwierdzeniu, że sporządzony plan nie narusza ustaleń studium.

W istocie bowiem ustawodawca wymaga zgodności pomiędzy tymi dwoma aktami już w chwili podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Porównaj: II OSK 221/13 Wyrok Naczelny Sąd Administracyjny 2013-06-27.

Dowodem na sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokument pt. Prognoza Oddziaływania na Środowisko Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie, opracowanie mgr Natalia Piechota - styczeń 2019, a więc jeszcze przed wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany studium. W Prognozie Oddziaływania na Środowisko stwierdzono, iż „Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina (Uchwała Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie Nr XXXIII/321/2009 z dnia 28 września 2009 roku ze zmianami) określa przedmiotowy obszar we fragmencie 'teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług' (oznaczenie symbolem MN1)". Jak zauważa autorka Prognozy, zabudowa mieszkaniowa jest dopuszczona jedynie we „fragmencie” obszaru, nie na jego całości, co jest sprzeczne z projektem planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonym 02.07.2019 r.

Powyższe jest bardzo istotne, ponieważ w momencie rozpoczęcia procedury zmiany planu (październik 2018 roku) rozwiązania przyjęte w obowiązującym wówczas studium absolutnie nie dopuszczały rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego - dla części działki 936/1 przewidywano funkcję zieleni urządzonej. Jak wynika z treści samego Studium (uchwalonego w czerwcu 2019 r.) zmiany polegają na wyznaczeniu dla tego obszaru nowego kierunku zagospodarowania przestrzennego, określonego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (oznaczenie symbolem „MN1”) w miejsce kierunku dotychczasowego, określonego jako „zieleni urządzonej niska, średnia i wysoka” (oznaczenie symbolem „ZP”). Nowo wyznaczony kierunek na części działki nr 936/1 zwiększa areał terenów oznaczonych symbolem „MN1” o ok. 0,15 ha, stanowiąc ich poszerzenie i uzupełnienie w zwartym kwartale wyznaczonym ulicami (str. 16-17 Studium).

Kolejność działań podjętych przez gminę Murowana Goślina narusza zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w jeszcze jednym aspekcie. Ustawodawca już w art. 1 ust. 2 pkt 11 wskazał, iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Rozpoczęcie procedury zmiany planu jeszcze przed wyłożeniem do wglądu projektu zmiany studium (a jak zaznaczono uprzednio jedynie w sytuacji zmiany Studium możliwa byłaby zmiana planu zgodnie z zaproponowanym w obwieszczeniu z 02.07.2019 brzmieniem) wskazuje jasno, iż organy władzy gminy z góry założyły, iż ewentualne głosy społeczeństwa, wyrażone w stosunku do zmiany studium, zostaną zignorowane i odrzucone, a cała

procedura konsultacji mogła być fikcją mającą jedynie na celu zachowanie pozorów legalizmu.

Ponadto obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie z 23.10.2018 r, powstało w momencie, gdy zapisy Studium zabezpieczały interesy lokalnej społeczności, stąd nie widziała ona potrzeby by zgłaszać uwagi do obwieszczenia z 23.10.2018 r. Dopiero zmiana Studium w czerwcu 2019 roku otworzyła gminie Murowana Goślina możliwość skutecznej zmiany planu. Przedstawiony harmonogram prac pozbawił jednak mieszkańców (lokalną społeczność) możliwości udziału w procedurze w sposób pełny i transparentny.

Forsowanie tempa pracy nad zmianą studium oraz planu zagospodarowania przestrzennego przez organy władzy publicznej gminy Murowana Goślina nie ma uzasadnienia w interesie publicznym.

Ad. II. Obowiązkiem Burmistrza było zawiadomienie, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz uzgodnienie projektu planu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Bezsprzeczne jest, iż zaproponowane przez gminę rozwiązania planistyczne powodują, iż dojazd do działek objętych planem odbywać się będzie poprzez drogę prywatną, stanowiącą współwłasność kilkudziesięciu podmiotów (osób fizycznych oraz osób prawnych), z których żadna nie dysponuje większością decyzyjną. Gmina Murowana Goślina nie wystąpiła o opinię do żadnego podmiotu widniejącego w księgach wieczystych przedmiotowej drogi. Tak rażące złamanie przepisów ustawy skutkować winno zaskarżeniem uchwały przez wojewodę wielkopolskiego.

Zaproponowane w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązanie musiałoby skutkować ustanowieniem służebności gruntowej (służebność drogi koniecznej) na drodze wewnętrznej, stanowiącej prywatną własność. Kwestię służebności drogowej regulują przepisy art. 145 K.C. Zgodnie ze stanowiskiem SN z 20.09.2012 (Sygn. akt IV CSK 34/12) „rzeczą właściciela działki jest tak budować, by mógł z budynku faktycznie korzystać. Planujący budowę powinien zatem zadbać ewentualnie i o to, by sąsiad ustanowił na jego rzecz służebność konieczną do wykonywania dojazdów do budynku, który planuje tak postawić, że po własnej działce do niego nie dojedzie”. W omawianej sytuacji istnieje możliwość takiego podziału oraz zagospodarowania działek 936/1 oraz 936/3 aby posiadały dostęp do drogi publicznej we własnym zakresie. Istotne jest to, że działki 936/1 oraz 936/3 są własnością jednego podmiotu, stąd brak przesłanek koniecznych do ustalenia służebności.

Należy pamiętać, iż budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku - do właściciela tego terenu. Stąd nie znajduje uzasadnienia arbitralne decydowanie organu planistycznego o przeznaczeniu drogi wewnętrznej, nie będącej we władztwie Gminy. Naruszenie artykułu 17, ust. 6, litera b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym było przedmiotem rozstrzygnięcia na gruncie przepisów wiele razy (zob. Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 1 kwietnia 2019 r., sygn. 22/2019).

Na potwierdzenie słuszności powyższych tez składający uwagę przedstawił opinię radcy prawnego (zał. nr 1 do pisma).

III. W odniesieniu do Prognozy Oddziaływania na Środowisko mocno wątpliwe jest stwierdzenie, iż cele wymienione Programie Ochrony Środowiska (tj. Poprawa jakości środowiska, Ochrona przyrody, Racjonalna gospodarka odpadami, Poprawa bezpieczeństwa ekologicznego, Edukacja ekologiczna społeczeństwa, Działania systemowe w ochronie środowiska) będą realizowane poprzez ustalenie nowego projektu

mpzp. Tym bardziej, że już cytowanej Prognozie zauważono, iż aktualnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego ustala dla tego terenu minimalny udział zieleni w wysokości 40% oraz zakłada ochronę istniejącego drzewostanu, wskazanego na rysunku planu jako strefa zieleni wysokiej, bez możliwości jej zabudowy.

Ponadto na stronie 21 ww. dokumentu doszło do „oczywistej omyłki pisarskiej” w przytoczonym fragmencie: „Z punktu widzenia konieczności minimalizowania trwałych zmian w środowisku przyrodniczym istotne są ustalenia planu ograniczające maksymalne powierzchnie zabudowy - 40% powierzchni działki oraz zalecenia zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 30%.”

W treści obowiązującego od czerwca 2019 roku Studium oznaczono przeznaczenie terenów działek 936/1 oraz 936/3 jako MN1 (TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG). W dokumencie tym wskazano m. in.: w obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych przyjmując jego wielkość min. 10 m² na działkę, w odległości do 100 m; w obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren rekreacyjno - sportowy o wielkości 3m² na mieszkańca - w odległości 500m.

Omawiany obszar stanowi około 0,8 ha, zgodnie z projektem planu minimalna powierzchnia działki to 1300 m², a więc daje to możliwość utworzenia co najmniej 6 działek, Tak więc zgodnie z postulatem należałoby utworzyć minimum 60m² terenu zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych. Biorąc pod uwagę, że plan gminy dopuszcza utworzenie ponad 30-40 mieszkań/domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej należałoby również utworzyć teren rekreacyjno - sportowy o powierzchni kilkuset metrów. Interesujące, a zarazem z pozoru kłopotliwe, jest użycie przez organy Gminy terminu „postuluje się”. Zgodnie ze słownikiem PWN oznacza to „proponować coś lub domagać się czegoś, zwykle w sprawach politycznych, społecznych lub ekonomicznych”. Biorąc pod uwagę fakt, iż podmiotem odpowiedzialnym za treść Studium, a więc zgłaszającym rzeczony postulat jest sama Gmina Murowana Goślina, a więc zarazem podmiot który jako jedyny ma możliwość zapewnienia, iż postulat może być zrealizowany w zapisach planu zagospodarowania przestrzennego. Brak realizacji własnych postulatów jest zatem nielogiczny i brak wskazania ww. terenów w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nie znajduje uzasadnienia.

Jest to o tyle istotne, że tereny rekreacyjno-sportowe, plac zabaw można wyznaczyć na obszarze do chwili obecnej pełniącym funkcje zieleni urządzonej wysokiej i niskiej. Zwiększy to obszar powierzchni biologicznie czynnej, podniesie atrakcyjność terenów dla potencjalnych nabywców nieruchomości, zapewni lepszą ochronę akustyczną, poprawi jakość życia mieszkańców itd. Stworzenie miejsca rekreacji, wspólnych spotkań, integracji mieszkańców powinno znaleźć poparcie u władz Gminy inwestującej spore środki w obiekty pełniące funkcje kulturalno-społeczne, jakimi są świetlice wiejskie.

W opinii składającego uwagę należy odrzucić projekt zmiany mpzp. Aktualnie obowiązujący plan dla działek 936/1 i 936/3 ustalił zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usług (symbol na planie MN/U). Spośród zapisów planu, jako moim zdaniem najważniejsze, należy wskazać, iż w wyniku podziału minimalna powierzchnia działek to 1000 m², a maksymalna powierzchnia zabudowy to 30% powierzchni działki, przy zachowaniu powierzchni zieleni na 40% powierzchni działki.

W ciągu ostatniego czasu deweloper - firma Locus Development (czyli de facto *ochrona danych osobowych*) sprzedała 36 lokali w zabudowie szeregowej. Nabywcy, w tym osoba niżej podpisana, decydując się na zakup zapoznana się z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Przytoczone zapisy planu, a także wytyczenie obowiązującej linii zabudowy, wraz z wyznaczeniem strefy zieleni wysokiej i niskiej (na której w chwili obecnej rośnie znaczna liczba dorodnych drzew-zdjęcie w załączeniu),

pozwalają mieszkańcom Gminy mieć przekonanie, iż kupując nieruchomości będą zabezpieczeni przed nadmiernym hałasem ze strony ulicy Poznańskiej oraz zbytnim zagęszczeniem sąsiedniej zabudowy.

Wątpliwe z punktu widzenia etycznego oraz interesu społecznego, w tym zaufania do instytucji samorządu terytorialnego jest zmienianie planu w sposób niekorzystny dla sąsiednich działek, zaraz po ich sprzedaży. Byłby to brak ochrony interesu strony słabszej w obrocie gospodarczym, a więc nabywców nieruchomości.

Ponadto budowa dodatkowych domów szeregowych, a więc zagęszczenie zabudowy we wskazanym obszarze, skutkować będzie zwiększeniem ruchu samochodowego na ulicy Morelowej oraz Brzaskwiniowej. Głównie na przedstawionym poniżej obszarze [grafika zawarta w treści uwagi], co generować będzie społeczne konflikty.

Jednym z argumentów podniesionych w dokumentacji do obwieszczenia z 02.07.2019 r. jest wskazanie, iż plan należy zmienić ponieważ mimo upływu 8 lat od jego uchwalenia, wskazany obszar nie został zabudowany. Jest to argument mocno wątpliwy, zgodnie z wiedzą składających uwagę były osoby gotowe zakupić nieruchomość na działce 936/1 czy też 936/3 w celu zabudowy zgodnie z ustaleniami mpzp, jednak uzyskały odpowiedź, iż teren nie jest na sprzedaż. Nie jest rzeczą składającego uwagę dochodzić rzeczywistych intencji właściciela nieruchomości, pragnie on jedynie zwrócić uwagę, iż aktualny plan dopuszcza zabudowę domów bliźniaczych na działce o powierzchni 1000m², co daje 500m² na lokal mieszkalny, co nie stanowi obszaru szczególnie dużego. W sąsiedztwie występują działki ponad mające ponad 1000m², z zabudową domu jednorodzinnego, jednolokalowego. O jakości rozwiązań przyjętych w planie z 2010 roku świadczyć powinien fakt, iż nie wzbudził żadnych protestów mieszkańców.

Jeżeli jednak organy władzy Gminy potrwają stanowisko, iż zmiana mpzp jest zasadna składający uwagę czuje się zobowiązany zwrócić uwagę na fakt, iż istnieje alternatywny sposób zagospodarowania działek 936/1 oraz 936/3. Ponieważ składający uwagę nie dysponuje mapami zasadniczymi nie ma możliwości przedstawienia szczegółowych wyliczeń, jednak możliwe jest zabudowanie wskazanych działek w zabudowie równoległej do ulicy Poznańskiej, zgodnie z załącznikiem nr 2 [grafika zawarta w treści uwagi].

Kwestie linii zabudowy, ewentualnego ulokowania terenów rekreacji składający uwagę pozostawia do analizy Gminie. Wskazany obszar, poza drogą, ma w największym miejscu około 68m. Przy szerokości 109m, umożliwia to wybudowanie około 26 mieszkań w zabudowie szeregowej.

Zaletami przedstawionego układu jest zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, zmniejszenie hałasu nie tylko dla istniejącej zabudowy ale także dla nowopowstałej. Pierwszy szereg będzie stanowił skuteczną barierę akustyczną dla całego założenia planistycznego. Przy układzie zaproponowanym w obwieszczeniu z 02.07.2019 r. utworzone zostaną korytarze wpuszczające hałas z ulicy Poznańskiej na całą długość ulicy Oliwkowej, zaproponowana zieleń na szerokości 8 m nie gwarantuje dostatecznej bariery akustycznej (jak wynika z Prognozy Oddziaływania na Środowisko normy akustyczne dla obszaru zostaną przekroczone). Tym bardziej, że wskazana zieleń, pełniąc funkcję bariery akustycznej będzie własnością prywatną. Mała świadomość prawna mieszkańców skutkować może chęcią zabudowy obszaru, np. altankami, miejscami parkingowymi, piaskownicami, itd. Co będzie wiązało się z koniecznością ingerencji władz Gminy nakazującymi zagospodarowanie obszaru zgodnie z zapisami planu, co będzie generować sytuacje konfliktowe.

Zaletą układu równoległego jest narażenie na hałas tylko części nieruchomości (pierwszego szeregu, licząc od ulicy Poznańskiej). Byłby to jednak hałas tylko z jednej strony - zachodniej, okna i pomieszczenia zorientowane na wschód będą chronione akustycznie przez tyły budynku oraz ogrody/tereny zielone danej nieruchomości. Potencjalni nabywcy świadomie dokonają wyboru nieruchomości. W wersji zaproponowanej w projekcie

mpzp Gminy hałas generowany z ulicy Poznańskiej będzie równie dotkliwy, jednak będzie dotyczył wszystkich mieszkańców ulicy Oliwkowej. Wersja alternatywna planu przyczyni się do stworzenia bariery akustycznej z budynku znajdującego się bliżej ulicy, co jest założeniem planistycznym często praktykowanym.

Drugą zaletą wersji alternatywnej mpzp jest zapewnienie wszystkim nowym nieruchomościom bezpośredniego wjazdu w ulicę Poznańską - już istniejącym zjazdem. Jest to o tyle istotne, że jak wskazano wcześniej służebność drogi koniecznej ustanawia się w przypadku, gdy właściciel posesji nie posiada dostępu drogi publicznej. Pozwoli to uniknąć sytuacji konfliktowych dotyczących przejazdu drogą wewnętrzną, będącą drogą prywatną, nie zwiększy ruchu na ulicy Morelowej oraz ulicach sąsiednich.

Przy założeniu odrzucenia wszystkich powyższych uwag, składający uwagę wnosi o korektę projektu m.p.z.p dla działki 936/3 w zakresie pasa o szerokości 4 metry oddzielającego działkę 936/3 od działki 936/5. Obecne zapisy nie gwarantują zabezpieczenia przed „rozjeżdżaniem” tego terenu w celu skrócenia wyjazdu z ulicy Oliwkowej oraz pozostałych ulic Osiedla 600-lecia na ul. Poznańską. W celu uniknięcia powyższej ewentualności należałoby wyznaczyć na tym obszarze strefę zieleni izolacyjnej, bądź zastosowanie innych, równoważnych rozwiązań.

Do złożonej uwagi dołączono opinię prawną o następującej treści:

1. PRZEDMIOT I CEL OPINII

- 1.1. Gmina Murowana Goślina („Gmina”) w październiku 2018 roku rozpoczęła procedurę zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktem złożonym proceduralnie, w którego toku rada gminy dokonuje kilku czynności o doniosłych skutkach prawnych. Czynności te wymagają pewnej chronologii — możliwość dokonania jednej wynika z dokonania poprzedniej, a ostatecznie wszystkie czynności składają się na jeden akt uchwalenia planu. Wszystkie czynności pozostawać muszą w zgodności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym („ustawa u.p.z.p.”).
- 1.2. Przedmiotem niniejszej opinii jest ocena czy podjęta przez Gminę procedura zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, odbywa się zgodnie z przepisami ustawy u.p.z.p., w szczególności czy czynności planistyczne Gminy pozostają w zgodzie z ustaleniami studium oraz czy kolejność działań podjętych przez gminę Murowana Goślina jest prawidłowa.

2. STAN FAKTYCZNY

- 2.1. W trakcie procedury sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego Gmina Murowana Goślina podjęła następujące czynności prawne według daty wskazanej jak niżej:
 - a) 26 czerwiec 2018 r. — obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie
 - b) 23 październik 2018 r. — obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie.
 - c) 5 luty 2019 r. — obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1 w Murowanej Goślinie.
 - d) 17 czerwca 2019 r. — uchwała nr IX/93/2019 rady miejskiej w Murowanej Goślinie w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina dla części działki nr 936/1

w Murowanej Goślinie.

- e) 2 lipca 2019 r. — obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 936/1 i 939/6 w Murowanej Goślinie
- 2.2. W dniu 28 września 2009 podjęta została Uchwała Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie Nr XXXI11/321/2009 w przedmiocie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina — „dalej jako Studium”. Studium w pierwotnym swoim założeniu dla obszaru działki nr 936/1 wyznaczała kierunek planistyczny określony jako „zieleń urządzona niska, średnia i wysoka”.
- 2.3. Gmina, w związku rozpoczętą procedurę zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, uchwaliła zmianę Studium 17 czerwca 2019 roku. Zmiana Studium w czerwcu 2019 roku skutkowała wyznaczeniem dla tego obszaru działki nr 936/1 nowego kierunku zagospodarowania przestrzennego, określonego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. Zmiana Studium otworzyła Gminie Murowana Goślina możliwość skutecznej zmiany planu.

3. ANALIZA PRAWNA

- 3.1. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy u.p.z.p., w celu ustalenia i przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ust. 5 przedmiotowej regulacji, przed podjęciem uchwały wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.
- 3.2. Przed przystąpieniem do procedury planistycznej Gmina ma obowiązek doprowadzić do podjęcia uchwały intencyjnej. Dopiero po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, zgodnie z art. 17 ustawy u.p.z.p., organ wykonawczy Gminy przystępuje kolejno do czynności planistycznych, określonych w tym przepisie.
- 3.3. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy u.p.z.p podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu następuje po stwierdzeniu, że sporządzony plan nie narusza ustaleń studium. Ustawodawca wymaga zgodności pomiędzy tymi dwoma aktami już w chwili podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 czerwca 2013 roku, II OSK 221/13). Stwierdzenie nienaruszania studium przez projekt planu niewątpliwie następuje przed uchwaleniem planu, co wynika m.in. z literalnego brzmienia przepisu — "plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium". Gmina ma więc obowiązek sprawdzenia, czy plan nie narusza ustaleń studium. Stwierdzenie, że uchwalany właśnie plan nie narusza ustaleń studium, może znaleźć się w uchwale w sprawie planu miejscowego albo w osobnej uchwale podjętej przed uchwaleniem planu.
- 3.4. Gmina w styczniu 2019 roku opublikowała dokument pt. „Prognoza Oddziaływania na Środowisko Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie” (dalej jako „Prognoza”), opracowanie mgr Natalia Piechota. Prognoza powstała więc jeszcze przed wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany Studium, które nastąpiło 5 lutego 2019 roku.
- 3.5. W Prognozie stwierdzono, iż „Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina (Uchwała Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie Nr XXXIII/321/2009 z dnia 28 września 2009 roku ze zmianami), określa przedmiotowy obszar we fragmencie „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (oznaczenie symbolem MN1)”. Jak zauważa autorka Prognozy, zabudowa

mieszkaniowa jest dopuszczona jedynie we „fragmencie” obszaru, nie na jego całości, co jest sprzeczne z projektem planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonym przez Gminę w dniu 2 lipca 2019 r.

- 3.6. Wobec powyższego w momencie rozpoczęcia przez Gminę procedurę zmiany planu (październik 2018 roku), obowiązujące wówczas Studium, nie dopuszczało rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego — dla części działki 936/1 przewidywano bowiem funkcję zieleni urządzonej. Ponadto rozpoczęcie procedury zmiany planu nastąpiły jeszcze przed wyłożeniem do wglądu projektu zmiany Studium (jedynie w sytuacji zmiany Studium możliwa byłaby zmiana planu zgodnie z brzmieniem zaproponowanym w obwieszczeniu z 2 lipca 2019 r.).
- 3.7. Jak wynika z treści samego Studium (uchwalonego w czerwcu 2019 r.) zmiany polegają na wyznaczeniu dla tego obszaru nowego kierunku zagospodarowania przestrzennego, określonego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (oznaczenie symbolem „MN1”), w miejsce kierunku dotychczasowego, określonego jako „zieleni urządzone niska, średnia i wysoka” (oznaczenie symbolem „ZP”). Nowo wyznaczony kierunek na części działki nr 936/1 zwiększa areał terenów oznaczonych symbolem „MN1” o ok. 0,15 ha, stanowiąc ich poszerzenie i uzupełnienie w zwartym kwartale wyznaczonym ulicami (str. 16-17 Studium).
- 3.8. Kolejność działań podjętych przez gminę Murowana Goślina narusza zapisy ustawy u.p.z.p. Ustawodawca w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy u.p.z.p., wskazał, iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
- 3.9. Rozpoczęcie procedury zmiany planu nastąpiło jeszcze przed wyłożeniem do wglądu projektu zmiany Studium, a więc można przyjąć, iż organy władzy Gminy z góry założyły, iż ewentualne gipsy społeczeństwa, wyrażone w stosunku do zmiany Studium, zostaną zignorowane i odrzucone, a cała procedura konsultacji mogła być fikcją mającą jedynie na celu zachowanie pozorów legalizmu.
- 3.10. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Murowana Goślina dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie z 23 października 2019r. powstało w momencie, gdy zapisy Studium zabezpieczały interesy lokalnej społeczności, stąd nie widziała ona potrzeby by zgłaszać uwagi do obwieszczenia z 23 października 2018 r. Dopiero zmiana Studium w czerwcu 2019 roku otworzyła gminie Murowana Goślina możliwość skutecznej zmiany planu. Przedstawiony harmonogram prac pozbawił jednak podmioty zainteresowane możliwości udziału w procedurze w sposób pełny i transparentny.
- 3.11. Przyjęte tempo pracy nad zmianą Studium oraz planu zagospodarowania przestrzennego przez organy władzy publicznej Gminy Murowana Goślina nie ma uzasadnienia w interesie publicznym oraz mogło doprowadzić do naruszenia przepisów ustawy u.p.z.p. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b) ustawy u.p.z.p. Gmina ma obowiązek uzgodnić projektu planu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę.
- 3.12. W ocenie sporządzającego niniejszą opinię obowiązkiem Burmistrza było więc zawiadomienie, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz uzgodnienie projektu planu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. W niniejszym przypadku zarządcą drogi, z uwagi na jej

prywatną własność, są jej właściciele. Przepis nie używa kategorycznego sformułowania "mają wpływ", ale stanowi, że "mogą mieć wpływ", co - jak wynika z orzeczenia NSA -oznacza, że wątpliwości co do wpływu lub jego braku rozstrzyga organ uzgadniający, a nie organ planistyczny (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21.12.2016 r., II OSK 731/15).

- 3.13. Zaproponowane przez Gminę rozwiązania planistyczne powodują, iż dojazd do działek objętych planem odbywać się będzie poprzez drogę prywatną, stanowiącą współwłasność kilkudziesięciu podmiotów (osób fizycznych oraz osób prawnych), z których żadna nie dysponuje co najmniej połową udziałów. Gmina Murowana Goślina nie wystąpiła o opinię do żadnego podmiotu widniejącego w księgach wieczystych przedmiotowej drogi, co stanowi naruszenie art. 17 pkt 6 lit. b) ustawy u.p.z.p. W każdym przypadku w dokumentacji prac planistycznych muszą się znaleźć zawiadomienie organów uzgadniających i wystąpienie o uzgodnienie z dowodami doręczenia.

4. WNIOSKI

- 4.1. Gmina podjęła czynności zmierzające do zmiany planu bez uprzedniego stwierdzenia, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium.
- 4.2. Rozpoczęcie procedury zmiany planu nastąpiło jeszcze przed wyłożeniem do wglądu projektu zmiany Studium, co skutkowało naruszeniem zasady obowiązku konsultacji społecznej oraz udział czynnika społecznego w tworzeniu planu miejscowego.
- 4.3. W momencie rozpoczęcia przez Gminę procedurę zmiany planu (październik 2018 roku), obowiązujące wówczas Studium, nie dopuszczało rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego — dla części działki 936/1.
- 4.4. Gmina, wbrew dyspozycji z art. 17 pkt 6 lit. b) ustawy u.p.z.p., nie uzgodniła projektu planu, tj. sposobu zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego wyznaczonego na działce nr 936/1 (symbol 1KDW w projekcie m.p.z.p.), z właścicielami (współwłaścicielami) prywatnej drogi znajdującej się na działce 936/5, która stanowiłaby jedyne połączenie działki 936/1 z drogą publiczną.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Jak w uwadze nr 1.

Podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 17 czerwca 2020 r. do 15 lipca 2020 r. oraz w okresie składania uwag wyznaczonym do dnia 30 lipca 2020 r., do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęła żadna uwaga, stąd nie zachodzi potrzeba rozstrzygania o sposobie ich rozpatrzenia przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i 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, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Murowana Goślina oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy lub budżet powiatu – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXIV/245/2020
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 15 września 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 936/1
i 936/3 w Murowanej Goślinie**

Uchwałą nr XLVIII/445/2018 z dnia 18 września 2018 r. Rada Miejska w Murowanej Goślinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 936/1 i 936/3 w Murowanej Goślinie.

Uchwalenie planu ma na celu umożliwienie dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W obszarze objętym niniejszą uchwałą obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla 600-lecia, przyjęty Uchwałą Nr XXVIII/365/2010 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 15 lutego 2010 r.,

Po podjęciu przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie ww. uchwały z dnia 18 września 2018 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęły 33

- uwagi, z których wszystkie częściowo uwzględniono a częściowo nie uwzględniono);
- ponownie wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
 - wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
 - po raz drugi ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
 - wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (do projektu nie wpłynęły uwagi).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina obszar planu wchodzi w skład „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług”. Uchwalenie planu stanowić będzie zatem przede wszystkim realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w okolicy pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na ich niewystępowanie.

Uchwalenie planu umożliwi realizację funkcji mieszkaniowej - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dot. zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego.

Przylegające do obszaru planu istniejące drogi publiczne uzbrojone są w sieć wodociagową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie korekty sposobów zagospodarowania przedmiotowego obszaru, który – poprzez uszczegółowienie kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowej – stanowić będzie naturalne uzupełnienie dla funkcji istniejących w najbliższej okolicy. Wyznaczono także spójny układ komunikacyjny, umożliwiający właściwe powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina. Uchwalenie planu wpisuje się w tezę i wnioski zawarte 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. W ww. analizie uwzględniono m. in. ewentualność zaistnienia potrzeb opracowywania zmian obowiązujących planów miejscowych ze względu na wnioski właścicieli terenów, a także na skutek zmieniających się przepisów prawa.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac

planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.