

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia2021r.

Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przystąpił do opracowania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zielonczanej i Sowiej w Rakowni – etap I** na podstawie uchwały Nr XXXVIII/356/2017 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 18 grudnia 2017 r.

Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,7 0 ha położonych w Rakowni, w rejonie ulic Zielonczanej i Sowiej.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zielonczanej i Sowiej w Rakowni – etap I:

- 1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §14-17 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §5 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, w §10 dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu oraz w §14-17, ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały;
- 5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad

ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu;

- 6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14 - 17 tekstu uchwały;
- 7) uwzględnia prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14 – 17 tekstu uchwały;
- 8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) zaprojektowane tereny, umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,
- 4) projektowane tereny stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sąsiaduje z istniejącą zabudową jednorodzinną i zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zatem stanowi jej kontynuację i uzupełnienie. Obszar objęty miejscowym planem otoczony jest infrastrukturą drogową, w postaci terenów dróg gminnych ulicy Zielonczanej i ul. Sowiej. W celu zapewnienia ciągłości komunikacyjnej w planie ustalono teren drogi wewnętrznej. Celem opracowania niniejszego planu jest ukształtowanie zespołu zabudowy o czytelnej kompozycji urbanistycznej, z uregulowaną obsługą komunikacyjną i wyposażeniu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Projektuje się również teren zielni, zapewniając ciągłość systemu przyrodniczego.

W planie określono przeznaczenie poszczególnych terenów, ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz wymagania odnośnie ilości miejsc parkingowych, które pozwolą należycie kontrolować docelową intensywność zabudowy.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków.

W piśmie z dnia 5 lutego 2018 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W odpowiedzi pismem z dnia 7 marca 2018 r. RDOŚ, a z dnia 9 marca 2018 r. PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr GZ.tr.602.115.201GZ.tr.602.115.20199 z dnia 07 kwietnia 2020 r. nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,4814 ha gruntów rolnych klasy IIb, położonych na terenie gminy Murowana Goślina, w granicach działek ewid. nr: 38/13, 38/11, 38/12, 38/15, 38/16, 38/17, 38/18, 38/19, 38/20, 38/21, w obrębie ewid. Rakownia.

W następstwie, granice obszaru objętego planem zostały zawężone tak by nie obejmować gruntów rolnych dla których wymagana jest zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 17 grudnia 2020 r. do 14 stycznia 2021r. a ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w Gazecie Wyborczej w dniu 10 grudnia 2020 r. oraz na stronie internetowej Urzędu oraz BIP, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miasta i Gminy Murowana Goślina w dniach od 10 grudnia 2020 r. do 28 stycznia 2021 r.

W dniu 7 stycznia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do dnia 28 stycznia 2021 r., wpłynęły trzy uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Po uwzględnieniu części uwag dokonano korekty projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 17 grudnia 2020 r. do 14 stycznia 2021r. a ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w Gazecie Wyborczej w dniu 6 kwietnia 2021 r. oraz na stronie internetowej Urzędu oraz BIP, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miasta i Gminy Murowana Goślina w dniach od 6 kwietnia 2021 r. do 21 maja 2021r.

W dniu 26 kwietnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do dnia 21 maja 2021r. wpłynęły/nie wpłynęły uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.]¹

Zgodnie z analizami stanowiącymi załącznik do uchwały nr IV/37/2018 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie aktualności studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, rezerwy inwestycyjne terenów o funkcji mieszkaniowej wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina wykazują dużą podaż terenów możliwych do zainwestowania i są wystarczające w stosunku do rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy Murowana Goślina, zarówno obecnie jak i w najbliższych latach. Uchwalenie miejscowego planu będzie zgodne z wynikami analizy, w tym z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, które zostało uznane jako dokument aktualny zarówno pod względem zgodności z przepisami prawa jak i wizji rozwoju gminy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

W związku z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

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

W związku z powyższym przyjęcie uchwały dla obszaru oznaczonego na rysunku planu „granica obszaru objętego planem” – jest uzasadnione.

¹ Czynności, które nastąpią