

UCHWAŁA NR XXXIII/340/2021
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 15 czerwca 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy
Zielonczanej i Sowiej w Rakowni – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zielonczanej i Sowiej w Rakowni – etap I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina (uchwała Nr XXXIII/321/2009 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 29 września 2009 roku ze zmianami).

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zielonczanej i Sowiej w Rakowni – etap I”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – elektroniczne dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo – garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;

4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy rozumieć przez to linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego na co najmniej 60% długości elewacji.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U**;

3) teren zieleni publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;

4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

1) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 2, 3;

2) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz inne detale wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) przy lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych, dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy dla tych budynków;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń budowlanych,

b) tablic informacyjnych,

c) szyldów,

d) podziemnych sieci infrastruktury technicznej;

5) zakaz lokalizacji:

a) reklam,

b) ogrodzeń pełnych w formie litego muru oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,

c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;

3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 2 i 3;

5) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla terenów MN/U jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem lit. c, d,

c) w przypadku lokalizacji w granicach terenu MN/U przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

d) w przypadku lokalizacji w granicach terenu MN/U domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zakaz zmiany w sposób trwały konfiguracji terenu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 49-29-28/4, określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się ochronę otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 3, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70 do 110;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zapewnienie dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych, rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t.

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

- 1) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej, na powierzchni działki budowlanej, w garażu lub budynku gospodarczo - garażowym:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,

b) nie mniej niż 3 miejsca w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

3) lokalizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych o mocy mikroinstalacji z uwzględnieniem §5 pkt 2;

6) dopuszczenie uzbrojenia terenu w sieć gazociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszczenie lokalizacji sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia §4 pkt 4 lit. b, c, oraz pkt 5 lit. a, b zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN** ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz dopuszczenie lokalizacji jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo – garażowego,

b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,45 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 15% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do 9,0 m,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: do 5,50 m,

f) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego: do 2,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: 1,

g) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicę lub dachy wielospadowe z kalenicą,

i) nachylenie połaci dachowych: 30- 45,

j) pokrycie dachów: dachówka w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniejszą niż 3000,0 m² za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;

3) dostęp z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu, w tym przez teren dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U** ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno – usługowego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż łącznie dwóch wolno stojących budynków garażowych, gospodarczych, lub gospodarczo – garażowych,

b) w przypadku lokalizacji lokali handlowych maksymalną powierzchnię sprzedaży 200m²,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,48 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 16% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego: do 9,0m,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: do 5,50 m,

g) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego: do 2,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: 1,

h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicę lub dachy wielospadowe z kalenicą,

j) nachylenie połaci dachowych: 25- 45°,

k) pokrycie dachów: dachówka w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniejszą niż 3000,0m² za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;

3) dostęp z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu, w tym przez teren dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Dla terenu zieleni publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) lokalizację zieleni publicznej, jako skupisk drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej,

b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej,

e) zakaz budowy budynków;

2) dostęp z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu, w tym przez teren dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację jedni lub pieszojezdni;
- 2) dopuszczenie ciągów pieszo – rowerowych, ciągów pieszych.

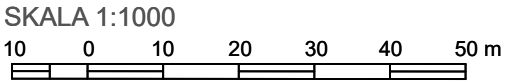
§ 18. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY ZIELONCZANEJ I SOWIEJ W RAKOWNI - ETAP I

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXIII/340/2021
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia 15 czerwca 2021 r.



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MUROWANA GOŚLINA

SKALA 1:10 000



- OZNACZENIA:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - MN4 TEREN ZABUDOWY REZYDENCJALNEJ
 - ZP ZIELEŃ URZĄDZONA NISKA, ŚREDNIA I WYSOKA
 - ZIELEŃ URZĄDZONA NISKA POD LINIAMI ELEKTROGETYCZNYMI
 - CIEKI, CIEKI OKRESOWE
 - ZADRZEWIENIA ŚRÓDPOLNE, PRZYDROŻNE I PRZYWODNE
 - GRANICE I OBSZARY OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "PUSZCZA ZIELONKA"
 - GRANICE SOŁECTW / OBREBÓW GEODEZYJNYCH

- OZNACZENIA
- USTALENIA PLANU:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
 - ZP TEREN ZIELENI PUBLICZNEJ
 - KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
 - STREFA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO UJĘTEGO W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW POD NR AZP 49-29-28/4
 - PAS CIEKU WODNEGO
 - LINIE WYMIAROWE
- INFORMACJE:
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
- otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka

ROZSTRZYGNIĘCIE Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zielonczanej i Sowiej w Rakowni – etap I

I wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zielonczanej i Sowiej w Rakowni – etap I w terminie od 17 grudnia 2020 r. do 14 stycznia 2021r. r. (termin składania uwag 28 stycznia 2021 r.,)

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	27.01.2021	osoba prywatna	1. Zmiana granicy obszaru objętego planem. Wyłączenie części terenu planowanego zabudową jednorodzinną „3 MN” zgodnie z załączonym rysunkiem. Powierzchnia wyłączona w propozycji I – 0,2029 ha, w propozycji II – 0,2019 ha.	Działki nr ewid. od 38/1 do 38/22	1)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN; 2)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z	x				Uwaga uwzględniona w zakresie propozycji II.
			2. Do §12 pkt.2 projektu uchwały „Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi” konieczny jest zapis o							§12 pkt 2 projektu planu ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z

			dopuszczeniu możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody. Zmianę zapisu projektowanej uchwały w tym zakresie uargumentowano faktem, że z informacji otrzymanych od pracownika Referatu Budowlano-Inwestycyjnego i Zarządzania Drogami tut. Urzędu oraz zgodnie z przyjętym przez UMiG Murowana Goślina „Wieloletnim Planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych będących w posiadaniu Aquanet S.A. na lata 2020-2029” rozbudowa sieci wodociągowej w rejonie ulic Zielonczanej i Sowiej jest przewidziana dopiero na lata 2030-2034. Brak rozszerzenia zapisu o alternatywną możliwość zaopatrzenia w wodę spowoduje wygenerowanie dla przyszłych inwestorów tj. mieszkańców MiG Murowana Goślina ogromnych kosztów związanych z doprowadzaniem sieci wodociągowej do granic terenu objętego MPZP.		dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U; 3)teren zieleni publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP; 4)teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW					przepisami odrębnymi. Przepisy odrębne normują sposób zaopatrzenia w wodę w przypadku braku sieci wodociągowej.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			Uważamy, że ostatecznym kompromisem mógłby być zapis mówiący o możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody do czasu realizacji ww. inwestycji Aquanetu, tym bardziej, że dla działek nr 38/1, 38/2, 38/4 zostały wcześniej wydane decyzje o warunkach zabudowy, dla których umożliwiono korzystanie z indywidualnych ujęć wody.							
			3. Zmiana zaproponowanego podziału geodezyjnego. Przedstawiono dwie propozycje nowego podziału terenu objętego MPZP, wykonane przez uprawnionego geodetę. Zaproponowane podziały w optymalny sposób wykorzystują już istniejące granice oraz zachowują logiczny i uporządkowany ład przestrzenny. Dają możliwość w pełni wykorzystania terenu przeznaczonego pod docelowe przeznaczenia. Działki w zaproponowanych podziałach są optymalnie dostosowane wielkością do wymaganych zapisów MPZP dla			x				Uwaga uwzględniona w zakresie propozycji II. Szerokość pasa zieleni publicznej ZP wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina. W związku z powyższym pas zieleni publicznej nie może zostać zawężony do 5,0m, o co wnosi wnioskodawca w propozycji I.

			zabudowy mieszkaniowej. Propozycja I (załącznik nr 1) Powierzchnia zagospodarowania terenu objęta MPZP: • 1 MN – 1,8502 ha • 2 MN – 0,9611 ha • 3 MN – 0,3005 ha • ZP – 0,1664 ha • KDW – 0,5159 ha • Obszar wyłączony z planu -1,6843 ha • Razem – 5,4784 ha Pozostawiono bez zmian przeznaczenia poszczególnych terenów. Zmniejszono powierzchnię dla terenu objętego sposobem zagospodarowania „ZP” w związku z kontynuacją projektowanej 5m szerokości pasa zieleni od strony wjazdowej (ul. Sowią) na całej długości. Według wnioskodawców, przedstawione rozwiązanie jest optymalne z powodu braku celowości poszerzania pasa w połowie długości, jeśli od strony wjazdowej szerokość 5m jest wystarczająca do obsługi rowu melioracyjnego, to w dalszej części ta sama szerokość może być nadal zachowana.							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zielonczanej i Sowiej w Rakowni – etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie rozstrzyga co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi.

§2

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie miejscowym, nie obciąża budżetu miasta i gminy Murowana Goślina.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/340/2021
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia 15 czerwca 2021 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn.
zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXIII/340/2021
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 15 czerwca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy
Zielonczanej i Sowiej w Rakowni – etap I

Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przystąpił do opracowania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zielonczanej i Sowiej w Rakowni** 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 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 ogrodnich, 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 zapewniania 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. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, a z dnia 9 marca 2018 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny 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/institucji.

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/institucjami.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr GZ.tr.602.115.201GZ.tr.602.115.20199 z dnia 7 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/institucji.

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/institucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 17 grudnia 2020 r. do 14 stycznia 2021 r. 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 29 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 złożone przez jeden podmiot.

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 13 kwietnia 2021 r. do 7 maja 2021 r. 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 w Murowanej Goślinie w dniach od 6 kwietnia 2021 r. do 24 maja 2021r.

W dniu 19 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 do 21 maja 2021r. nie wpłynęły uwagi do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

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.