

UCHWAŁA NR XLVII/477/2022
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:
Gnieźnieńskiej, Ogrodowej i Krótkiej w Murowanej Goślinie**

Na podstawie **art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami)** oraz **art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)**, Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Ogrodowej i Krótkiej 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 zm.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Ogrodowej i Krótkiej w Murowanej Goślinie” w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek składający się z lokali mieszkalnych i usługowych;

- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość ściany budynku i wiaty od linii rozgraniczającej tereny;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie elewacji frontowej budynku na co najmniej 60% długości elewacji;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku i obrysu wiaty, z wyjątkiem ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, takich jak schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, okapów, gzymsów i markiz;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi, cyfrowymi i literowymi;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem **MN/U**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem **KD-D**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**.

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

1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:

- a) dopuszcza się odsunięcie projektowanych budynków garażowo-gospodarczych i wiat od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
- b) urządzeń budowlanych,
- c) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 2,0 m,
- d) nie więcej niż jednego szyldu na każdy budynek mieszkalny lub usługowy, o łącznej powierzchni nie większej niż 1,0 m², wyłącznie na elewacjach budynków,
- e) ganków przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;

4) zakazuje się lokalizacji:

- a) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- b) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- c) tablic i urządzeń reklamowych,
- d) blaszanych budynków garażowo-gospodarczych,
- e) wiat z elementów prefabrykowanych.

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

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

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

3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:

- a) **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

4) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się.

1) w zakresie ochrony zabytków:

a) nakaz ochrony obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków – dom, ul. Gnieźnieńska 16, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla ochrony obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków:

- nakaz zachowania istniejącej bryły budynku oraz kąta nachylenia połaci dachowych,

- nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej,

- nakaz zachowania istniejących podziałów stolarki okiennej;

2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

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

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

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

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej określonych w niniejszej uchwale;

3) ustala się parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) minimalna powierzchnia zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

b) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi – od 70° do 110°.

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

1) pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej do czasu skablowania linii elektroenergetycznej;

2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów określonych w przepisach odrębnych wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległej drogi publicznej oraz poprzez układ dróg wewnętrznych, powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

b) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki:

- 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,

- 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,

c) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków – odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW;

7) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 5 pkt 2 lit. a i d oraz pkt 4 lit. b i c zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

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

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w obrębie jednej działki budowlanej,

b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego i wiaty w obrębie jednej działki budowlanej,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,90,

- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna powierzchnia budynku garażowo-gospodarczego – 60 m²,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 9,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria dachu – dachy strome o nachyleniu 35° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,
 - g) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **3MN, 4MN, 5MN, 6MN**:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego w obrębie jednej działki budowlanej,
 - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego i wiaty w obrębie jednej działki budowlanej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,90,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia budynku garażowo-gospodarczego – 60 m²,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 9,0 m,
- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

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

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,

d) geometria dachu – dachy strome o nachyleniu 35° – 45° ,

e) pokrycie dachów – dachówka, materiały imitujące dachówkę,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,

g) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego w obrębie jednej działki budowlanej,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,90,

- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 9,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,

d) geometria dachu – dachy strome o nachyleniu 20° – 45°,

e) pokrycie dachów – dachówka, materiały imitujące dachówkę,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu,

g) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **KD-D**:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w wysokości 30%.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULIC: GNIEŹNIEŃSKIEJ, OGRODOWEJ I KRÓTKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVIII/477/2022 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 30 sierpnia 2022 r.

OZNACZENIA

OZNACZENIA STANOWIACE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KD-D** TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

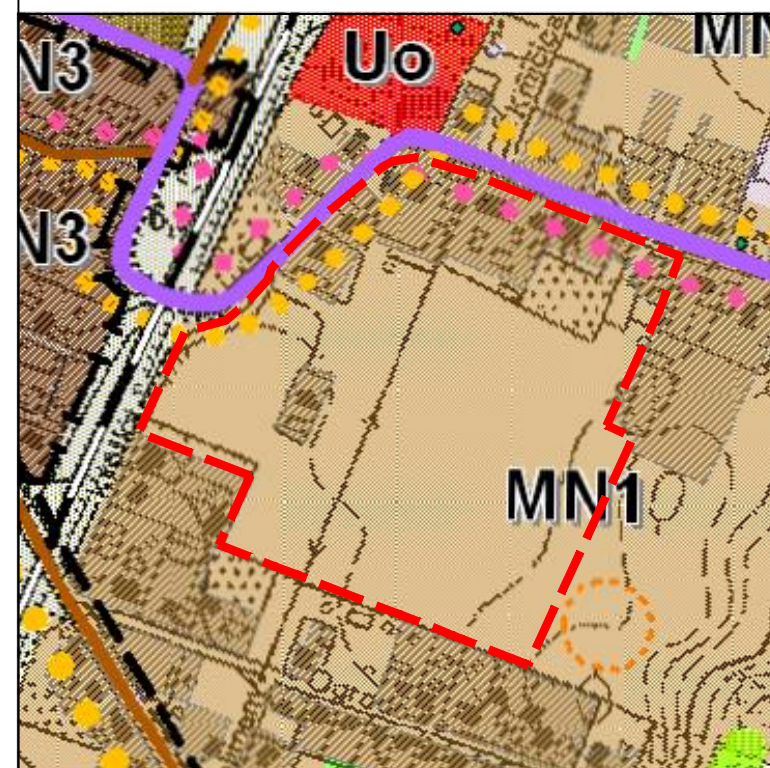
POZOSTAŁE OZNACZENIA

- PAS TECHNICZNY NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- ORIENTACYJNE LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH
- 22 LINIE WYMAROWE [m]

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MUROWANA GOŚLIŃA Z OZNACZENIEM GRANIC
OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
SKALA 1:5 000



TERENY ZABUDOWANE
MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z doposażeniem usług, w tym aktualny, zintegrowany zagospodarowanie
KD-D granica obszaru objętego planem



**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE**

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Ogrodowej i Krótkiej w Murowanej Goślinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozstrzygnięć Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Ogrodowej i Krótkiej w Murowanej Goślinie** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 17 sierpnia 2021 r. do 8 września 2021 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 24 września 2021 r., podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 25 listopada 2021 r. do 17 grudnia 2021 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 31 grudnia 2021 r. oraz podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 2 marca 2022 r. do 24 marca 2022 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 11 kwietnia 2022 r. Rada Miejska w Murowanej Goślinie rozstrzyga, co następuje:

1. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
 - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 713/10, obręb Murowana Goślina,
 - b) **treść uwagi:** proszę o ujęcie w projekcie planu miejscowego jako parametry zabudowy przewidziane dla wytycznych 5MN. Proszę swoją motywuję lokalizacją przedmiotowych działek w centrum Murowanej Gośliny, podlegającym intensywnym działaniom urbanizacyjnym,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** ze względu na istniejący typ zabudowy na działkach sąsiednich brak jest uzasadnienia dla dopuszczenia lokalizacji budynków mieszkalnych bliźniaczych.
2. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
 - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 701/4 i 701/2, obręb Murowana Goślina,
 - b) **treść uwagi:** w zakresie wskazanym planem pod zabudowę 2MN proszę o ujęcie tego terenu z możliwością budowy budynków w granicy działki,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** ze względu na istniejący typ zabudowy na działkach sąsiednich brak jest uzasadnienia dla dopuszczenia lokalizacji budynków w granicy działki.
3. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
 - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
 - b) **treść uwagi:** dla całości terenu wnoszę również o zmianę powierzchni biologicznie czynnej na 30% ze względu na konieczność lokalizacji dojść tarasów i miejsc postojowych,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** ze względu na przyjęte wskaźniki dla terenów sąsiednich brak jest uzasadnienia dla dokonywania zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
4. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
 - a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,

- b) **treść uwagi:** ze względu na konieczność zagospodarowania całości terenu jeżeli chodzi o infrastrukturę techniczną oraz drogi dojazdowe oraz fakt, że przedmiotowy teren po zainwestowaniu podniesie walory wizualne miasta proszę o zmniejszenie opłaty planistycznej na 10%,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** ze względu na ustalenia planów miejscowych dla terenów sąsiednich brak jest uzasadnienia dla dokonywania zmiany wysokości stawki opłaty planistycznej.
5. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 701/4 i 701/2, obręb Murowana Goślina,
 - b) **treść uwagi:** proszę o ujęcie w projekcie planu miejscowego jako parametry zabudowy przewidziane dla wytycznych 5MN,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** ze względu na istniejący typ zabudowy na działkach sąsiednich brak jest uzasadnienia dla dopuszczenia lokalizacji budynków mieszkalnych bliźniaczych.
6. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 708/1, obręb Murowana Goślina,
 - b) **treść uwagi:** sprzeciwiam się zaprojektowaniu na mojej działce powstania dróg wewnętrznych,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** planowana droga wewnętrzna stanowi jedyną możliwość zapewnienia dostępności komunikacyjnej planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej od strony ul. Krótką, niemniej zrezygnowano z wyznaczania części dróg wewnętrznych w granicach działki.
7. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 713/8, 713/9, 713/10, obręb Murowana Goślina,
 - b) **treść uwagi:** uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy dla działki 713/9,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** brak jest uzasadnienia dla wprowadzania linii zabudowy od strony zaplecza działki.
8. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 713/8, 713/9, 713/10, obręb Murowana Goślina,
 - b) **treść uwagi:** zgodnie z warunkami wydanymi dla działki 713/9 rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych, ustaleniu dachu dwuspadowego o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku mieszkalnego prostopadle do frontowej obowiązującej linii zabudowy,
 - c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
 - d) **uzasadnienie:** w celu zachowania jednolitych wytycznych dla poszczególnych terenów w planie miejscowym nie ustala się kierunku głównej kalenicy, ani obowiązku realizacji dachów symetrycznych.
9. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne:
- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 713/8, 713/9, 713/10, obręb Murowana Goślina,

- b) **treść uwagi:** zgodnie z warunkami wydanymi dla działki 713/9 ustalenia dla obszaru 1MN minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na istniejący typ zabudowy na działach sąsiednich brak jest uzasadnienia dla ustalania wysokiego wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

10. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** ze względu na usytuowanie drogi 1DKW na obszarze już zagospodarowanym, co poddaje w wątpliwość fizycznego zlokalizowania tam drogi wewnętrznej, prośba o zweryfikowanie czy zabudowa bliźniacza, dwulokalowa, która umożliwia wybudowanie budynków cztero-lokalowych, nie spowoduje nadmiernego zagospodarowania terenu, który otoczony jest budynkami jednorodinnymi i nie jest dobrze skomunikowany z drogami publicznymi, nie spowoduje utrudnień komunikacyjnych oraz ogólnobytowych,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zostały wyznaczone zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, natomiast dla zapewniania obsługi komunikacyjnej wyznaczono układ dróg wewnętrznych.

11. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o uwzględnienie w projekcie terenów zielonych, biologicznie czynnych, np. zadrzewienia, alejki spacerowej, mała architektura, miejsca z ławką na krótki odpoczynek, które przyczynią się do uatrakcyjnienia projektowanego obszaru, poprawią warunki bytowe mieszkańców i ogólny wizerunek gminy, która utożsamia się iż jest blisko natury,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na istniejącą strukturę własności gruntów brak jest podstaw dla ustalania lokalizacji terenów zieleni urządzonej w obrębie całego obszaru objętego planem.

12. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 708/1, obręb Murowana Goślina,
- b) **treść uwagi:** sprzeciwiam się planowanej drodze. Droga bezpośrednio graniczy z działką, gdzie mieszkam – odległość drogi od okiem mojego domu 3 m 40 cm,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** planowana droga wewnętrzna stanowi jedyną możliwość zapewnienia dostępności komunikacyjnej planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej od strony ul. Krótką.

13. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 708/3, obręb Murowana Goślina,
- b) **treść uwagi:** w związku z wydaniem obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Ogrodowej i Krótkiej w Murowanej Goślinie opublikowanego dnia 16 listopada 2021 roku pragniemy złożyć swój protest w sprawie zaproponowanego planu. Na podstawie uzyskanych zezwoleń Barbara i Władysław Zalewscy - nasi dziadkowie oraz rodzice wybudowali dom na działce nr 709 (ulica Gnieźnieńska 2), który w dniu 11 marca 1968 roku został wpisany do księgi wieczystej. Funkcjonujące wówczas prawo budowlane oraz niedopatrzenia i brak konsekwencji urzędników sprawiły, że Barbara i Władysław przez lata toczyli spory sądowe z właścicielami otaczających działkę gruntów by mieć możliwość dojazdu do własnej posesji, za którą przez lata uczciwie płacili

podatki. Ich trud, lata zmagania i stresu zakończył się ustanowieniem drogi koniecznej za którą od lat płacili dzierżawę. Działka nr 709 została wyznaczona w takim a nie innym miejscu z uwagi na planowaną drogę. Przez lata dbaliśmy o stan naszej drogi dojazdowej do domu, którą sami remontowaliśmy. Między czasie przy drodze, za którą płacimy dzierżawę powstały dwie kolejne nieruchomości (działki nr 713/3 i 708/2) - pani Cyryli Gawel i pani Małgorzaty Cholewickiej, które w żaden sposób nie troszczą się o stan dojazdu do swoich posesji. Nie wiemy jaki jest status ich dojazdu do posesji. Nie wiemy czy Urząd Gminy ma świadomość, że wydał pozwolenia na zabudowę na działkach, które korzystają z opłacanej przez nas drogi koniecznej. Przedstawiony we wspomnianym na początku obwieszczeniu plan zagospodarowania jest dla nas krzywdzący i stoi wbrew warunkom zabudowy jakim nam przed laty przedstawiono. Domagamy się kontynuowania ówczesnego planu zgodnie z jego pierwotnymi założeniami. Ten przedstawiony 16 listopada jest dla nas niekorzystny gdyż pozbawia nas prawa do korzystania z wygodnego dojazdu do własnej posesji. Co więcej mając świadomość, że okoliczne działki prędzej czy później zostaną przekazane pod zabudowę odcinając nas tym samym od dostępu do drogi publicznej. Przedstawiony plan może skutkować pozbawieniem nas dojazdu do posesji w bliższej lub dalszej perspektywie. Wnioskujemy, aby Urząd podjął zdecydowane działania w kierunku realizacji pierwotnych planów Zagospodarowania ulicy Gnieźnieńskiej, a konkretnie budowy drogi KD-D (prawdopodobnie nr 713/5) w kierunku wschodnim. Obecnie przedstawiony plan bierze pod uwagę jedynie interes tych właścicieli gruntów, którzy posiadają duży teren i mają możliwość jego sprzedaży lub działalności rolniczej. Tymczasem nasze dobro jest przez Urząd systematycznie pomijane. W minionych latach ze względu na położenie nieruchomości odmówiono nam prawa do podłączenia się do kanalizacji. Wszyscy nasi sąsiedzi mogą korzystać z tego projektu, a nas tego prawa pozbawiono ze względu na położenie naszego domu. Chciano na nas przerzucić koszty przepompowni ścieków, które przekraczały nasze możliwości finansowe. Obecny projekt uniemożliwia budowanie kolejnych domów według poprzednich planów i tym samym pozbawia nas możliwości podłączenia się do kanalizacji i naraża nas na koszty o ponad 100% wyższy niż gdybyśmy mogli podłączyć się do kanalizacji. Opieszałe działanie Urzędu Gminy uniemożliwia dalszą zabudowę terenu wokół naszej nieruchomości oraz budowę dróg dojazdowych, tym samym naraża nas na dalsze koszty związane z wywozem ścieków, w związku z powyższym wystąpimy do Urzędu o rekompensatę kosztów wywozu nieczystości w kwocie 100 złotych za każde 5 tygodni. Realizacja poprzedniego projektu prowadzenia drogi KDD nr 713/5 w kierunku wschodnim unormowałoby status naszego dojazdu do nieruchomości. Mamy wątpliwości, widząc ten projekt dróg czy pani M. C. nie powinna dojeżdżać do swojej posesji z ulicy Gnieźnieńskiej 8 „przez posesję krewnych”. Tymczasem korzysta z drogi koniecznej za którą to my płacimy dzierżawę. Mamy pytanie na jakiej podstawie Urząd Gminy wyraził zgodę na zajęcie w celach budowlanych działki poprzednio przewidzianej na drogę przez M. C. (dot. działki 708/3). Budzi w nas podejrzenia co do zasadności wydanych decyzji do których prawnych podstaw będziemy się starać ustalić w innych instytucjach. Według naszej wiedzy działka nr 708/3 powinna mieć status drogi koniecznej na dojazd do posesji nr 8a na ulicy Gnieźnieńskiej. Tymczasem została ogrodzona i zabudowana przez właściciela tejże posesji. Oczekujemy zdecydowanych decyzji na dalsze prace projektowe dotyczące planu zagospodarowania z prowadzeniem drogi nr 713/5 w kierunku wschodnim,

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na protest właścicieli terenu odstąpiono od wprowadzania kontynuacji przedmiotowej drogi w kierunku wschodnim.

14. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 708, obręb Murowana Goślina,

b) treść uwagi: w związku z wydaniem obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Ogrodowej i Krótkiej w Murowanej Goślinie opublikowanego dnia 16 listopada 2021 roku pragniemy ponownie złożyć swój protest w sprawie zaproponowanego planu, gdyż nadal nie otrzymaliśmy odpowiedzi na poprzednie pismo. Na podstawie uzyskanych zezwoleń Barbara i Władysław Zalewscy - nasi dziadkowie oraz rodzice wybudowali dom na działce nr 709 (ulica Gnieźnieńska 2), który w dniu 11 marca 1968 roku został wpisany do księgi wieczystej. Funkcjonujące wówczas prawo budowlane oraz niedopatrzenia i brak konsekwencji urzędników sprawiły, że Barbara i Władysław przez lata toczyli spory sądowe z właścicielami otaczających działkę gruntów by mieć możliwość dojazdu do własnej posesji, za którą przez lata uczciwie płacili podatki. Ich trud, lata zmagania i stresu zakończył się ustanowieniem drogi koniecznej za którą od lat płacili dzierżawę. Działka nr 709 została wyznaczona w takim a nie innym miejscu z uwagi na planowaną drogę. Przez lata dbaliśmy o stan naszej drogi dojazdowej do domu, którą sami remontowaliśmy. Między czasie przy drodze, za którą płacimy dzierżawę powstały dwie kolejne nieruchomości (działki nr 713/3 i 708/2) - pani Cyryli Gawel i pani Małgorzaty Cholewickiej, które w żaden sposób nie troszczą się o stan dojazdu do swoich posesji. Nie wiemy jaki jest status ich dojazdu do posesji. Nie wiemy czy Urząd Gminy ma świadomość, że wydał pozwolenia na zabudowę na działkach, które korzystają z opłacanej przez nas drogi koniecznej. Przedstawiony we wspomnianym na początku obwieszczeniu plan zagospodarowania jest dla nas krzywdzący i stoi wbrew warunkom zabudowy jakim nam przed laty przedstawiono. Domagamy się kontynuowania ówczesnego planu zgodnie z jego pierwotnymi założeniami. Ten przedstawiony 16 listopada jest dla nas niekorzystny gdyż pozbawia nas prawa do korzystania z wygodnego dojazdu do własnej posesji. Co więcej mając świadomość, że okoliczne działki prędzej czy później zostaną przekazane pod zabudowę odcinając nas tym samym od dostępu do drogi publicznej. Przedstawiony plan może skutkować pozbawieniem nas dojazdu do posesji w bliższej lub dalszej perspektywie. Wnioskujemy, aby Urząd podjął zdecydowane działania w kierunku realizacji pierwotnych planów Zagospodarowania ulicy Gnieźnieńskiej, a konkretnie budowy drogi KD-D (prawdopodobnie nr 713/5) w kierunku wschodnim. Obecnie przedstawiony plan bierze pod uwagę jedynie interes tych właścicieli gruntów, którzy posiadają duży teren i mają możliwość jego sprzedaży lub działalności rolniczej. Tymczasem nasze dobro jest przez Urząd systematycznie pomijane. W minionych latach ze względu na położenie nieruchomości odmówiono nam prawa do podłączenia się do kanalizacji. Wszyscy nasi sąsiedzi mogą korzystać z tego projektu, a nas tego prawa pozbawiono ze względu na położenie naszego domu. Chciano na nas przerzucić koszty przepompowni ścieków, które przekraczały nasze możliwości finansowe. Obecny projekt uniemożliwia budowanie kolejnych domów według poprzednich planów i tym samym pozbawia nas możliwości podłączenia się do kanalizacji i naraża nas na koszty o ponad 100% wyższy niż gdybyśmy mogli podłączyć się do kanalizacji. Opieszałe działanie Urzędu Gminy uniemożliwia dalszą zabudowę terenu wokół naszej nieruchomości oraz budowę dróg dojazdowych, tym samym naraża nas na dalsze koszty związane z wywozem ścieków, w związku z powyższym wystąpimy do Urzędu o rekompensatę kosztów wywozu nieczystości w kwocie 100 złotych za każde 5 tygodni. Realizacja poprzedniego projektu prowadzenia drogi KDD nr 713/5 w kierunku wschodnim unormowałaby status naszego dojazdu do nieruchomości. Mamy wątpliwości, widząc ten projekt dróg czy pani M. C. nie powinna dojeżdżać do swojej posesji z ulicy Gnieźnieńskiej 8 „przez posesję krewnych”. Tymczasem korzysta z drogi koniecznej za którą to my płacimy dzierżawę. Mamy pytanie na jakiej podstawie Urząd Gminy wyraził zgodę na zajęcie w celach budowlanych działki poprzednio przewidzianej na drogę przez M. Cholewicką (dot. działki 708/3). Budzi w nas podejrzenia co do zasadności wydanych decyzji do których prawnych podstaw będziemy się starać ustalić w innych instytucjach. Według naszej wiedzy działka nr 708/3 powinna mieć status drogi koniecznej na dojazd do posesji nr 8a na ulicy Gnieźnieńskiej. Tymczasem została ogrodzona i zabudowana przez właściciela tejże posesji.

Oczekujemy zdecydowanych decyzji na dalsze prace projektowe dotyczące planu zagospodarowania z prowadzeniem drogi nr 713/5 w kierunku wschodnim.

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na protest właścicieli terenu odstąpiono od wprowadzania kontynuacji przedmiotowej drogi w kierunku wschodnim.

15. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 708/1, obręb Murowana Goślina,
- b) **treść uwagi:** ponownie sprzeciwiam się zaprojektowaniu i tworzeniu dróg wewnętrznych na ziemi należącej do działki nr 708/1, której jestem właścicielem. Jest to ziemia orna i należy do mojego gospodarstwa. Droga, która tam ma przebiegać utrudniać będzie wszelkie prace polowe. Ponownie podtrzymuję, iż jako nowy właściciel zamierzam gospodarstwo rozbudowywać i działka jest mi potrzebna jako całość.
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** planowana droga wewnętrzna stanowi jedyną możliwość zapewnienia dostępności komunikacyjnej planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej od strony ul. Krótkiej.

16. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 713/8, 713/9, 713/10, obręb Murowana Goślina,
- b) **treść uwagi:** w celu zachowania spójności opracowywanego planu zagospodarowania w obszarze 1MN, a w szczególności działek 713/8, 713/9, 713/10 z już istniejącą zabudową oraz wydanymi warunkami zabudowy, wnoszę o uwzględnienie w projekcie ww. działek nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z wydanymi już warunkami zabudowy dla działki 713/9 (decyzja nr 66.2014) a w konsekwencji zatwierdzonym i rozpoczętym projektem budowlanym (decyzja nr 1787/15 NR AB.6740.04.32.2015.IV), gdzie nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega jak na poniższym rysunku.
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** brak jest uzasadnienia dla wprowadzania linii zabudowy od strony zaplecza działki.

17. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 713/8, 713/9, 713/10, obręb Murowana Goślina,
- b) **treść uwagi:** zgodnie z warunkami wydanymi dla działki 713/9 ustalenia dla obszaru 1MN minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej – 50%.
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na istniejący typ zabudowy na działkach sąsiednich brak jest uzasadnienia dla ustalania wysokiego wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

18. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 701/4 i 701/2, obręb Murowana Goślina,
- b) **treść uwagi:** kwestionuję kwalifikację działki 701/4 i 701/2 obręb Murowana Goślina jako terenów pod zabudowę usługową,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej został wprowadzony na wniosek właściciela gruntu; w ocenie Burmistrza wprowadzenie funkcji usługowej jest zasadne, ponieważ stanowi uzupełnienie realizowanej na obszarze planu intensywnej zabudowy

mieszkaniowej – zabudowa usługowa jest naturalnym i koniecznym uzupełnieniem funkcji dominującej jaką jest funkcja mieszkaniowa.

19. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 701/4 i 701/2, obręb Murowana Goślina,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o ustalenie szerokości dróg wewnętrznych na poziomie do 8 m,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na dużą powierzchnię planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej uzasadnione jest wyznaczenie odpowiedniej szerokości pasa drogowego

20. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 701/4 i 701/2, obręb Murowana Goślina,
- b) **treść uwagi:** kwestionuję kwalifikację działki 701/4 i 701/2 obręb Murowana Goślina jako terenów pod zabudowę usługową. Kwestia kwalifikacji działek 701/4 i 701/2 obręb Murowana Goślina jako terenów pod zabudowę usługową była już wielokrotnie przedmiotem rozstrzygnięć administracyjnych związanych z usankcjonowaniem warunków zabudowy na wskazanych obszarze. Warto w tym miejscu podkreślić, iż lokalizacji zabudowy usługowej na terenie wskazanych działek narusza w swej istocie porządek architektoniczny przedmiotowego obszaru. Co bowiem w sprawie istotne, zabudowa w ramach przywołanego porządku powinna stanowić niejako kontynuację funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. W konsekwencji w ramach zasady dobrego sąsiedztwa zagospodarowania terenu winno zapewnić ochronę ładu przestrzennego, której przejawem pozostaje dostosowanie nowej zabudowy do istniejącego otoczenia, tak by nowa zabudowa tworzyła „harmonijną całość skomponowaną według urbanistycznych oraz architektonicznych kryteriów ładu przestrzennego. Biorąc pod uwagę powyższe warunki architektoniczne panujące dotychczas w bezpośrednim sąsiedztwie działek 701/4 i 701/2 obręb Murowana Goślina promują zabudowę mieszkaniową, opartą o jednorodzinne domy z ewentualną działalnością usługową, o charakterze pomocniczym. Zatem lokacja w przywołanym terenie obiektu usługowego według wskazanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego reguł, w sposób zasadniczy odbiega od przyjętego w tym kwadrancie uporządkowania. Warto w tym miejscu podkreślić, iż warunki dobrego sąsiedztwa, które winny stanowić fundamentalną przesłankę przy tworzeniu planu, służą także ochronie wartości, jaką samą w sobie jest ład przestrzenny. Zgodnie z legalną definicją ładu przestrzennego należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne; Definicja powyższa oparta na pojęciach wypracowanych poprzez doktrynę urbanistyki, dlatego też dokonując prawnej wykładni tego pojęcia pomocniczo zastosować należy do znaczenia tego terminu w języku specjalistycznym o konotacji nieprawnej. „Jak podnosi się w literaturze urbanistycznej, przestrzenny charakter urbanizacji wyraża przede wszystkim istniejąca zabudowa terenu, jej rodzaj, charakter, stopień koncentracji oraz zagospodarowanie widoczne w krajobrazie, formie, układzie przestrzennym”. W konsekwencji ład przestrzenny odpowiada systemom wartości przynależnym do danej społeczności. I z tej to właśnie przyczyny władztwo planistyczne nad tym porządkiem przynależy do gminy będącej emanacją społeczności. Tak rozumiany ład przestrzenny zdecydowanie wykracza poza strefę architektoniczno-urbanistyczną, a w rezultacie nakazuje organom gminy uwzględnić w procesie rozstrzygania o warunkach zabudowy także i innych uwarunkowań, a w szczególności powiązania przedmiotowego ładu z „rozwojem lokalnym, co też powoduje, że ład przestrzenny musi być rozpatrywany i oceniany szeroko, w perspektywie zdecydowanie przekraczającej tylko urbanistyczno-

architektoniczny punkt widzenia”. Biorąc pod uwagę powyższe zachowanie ładu przestrzennego jako ratio legis Ustawy jest więc pierwszorzędny cel miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wymaga stwierdzenia kontynuacji funkcji, sposobu zagospodarowania oraz szczegółowej analizy parametrów zabudowy istniejącej na obszarze objętym planem. Warto w tym miejscu podkreślić, iż w otoczeniu działek 701/4 i 701/2 obręb Murowana Goślina, nie ma obiektów wyspecjalizowanych w dziale handel lub usługi. Obiekty położone w sąsiedztwie stanowią działki siedliskowe oraz mieszkalne, gdzie wykorzystanie do działalności gospodarczej stanowi niejako uzupełnienie. Tym samym wprowadzenie rozwiązania wskazanego w planie stanowi niewątpliwie precedens, który w krótkim czasie może wpłynąć na całkowitą odmianę otoczenia i zaburzenie dotychczasowego ładu architektonicznego. Powyższe w sposób niezgodny z obowiązującym stanem prawnym łamie zasadę kontynuacji zabudowy, która leży u podstaw ładu przestrzennego. Nie bez znaczenia pozostaje kwestia oddziaływania Projektu na otoczenie. Dokonując lokacji, każdy z inwestorów – znając założenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – podejmując decyzję o objęciu w posiadanie lub też budowanie domu w obszarze oddziaływania Projektu, zakładał, zupełnie inny charakter obiektów powstałych w sąsiedztwie. Na koniec warto podkreślić, iż kwestia omawianej kwalifikacji spornych działek była już dwukrotnie przedmiotem rozstrzygnięć administracyjnych w trybie kontroli. W ramach tego postępowania, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu, dwukrotnie wskazało na szereg błędów związanych z naruszeniem zasad porządku architektonicznego okolicy. Zatem ponowna próba lokacji inwestycji, przy braku konkretnych rozstrzygnięć związanych z oddziaływaniem takiej zabudowy na sąsiadujące bezpośrednio z nieruchomością siedliska, w mojej ocenie pozostaje wyjątkowo wątpliwa. Warto też wskazać, iż zmiana sposobu zabudowy działek 701/4 i 701/2 obręb Murowana Goślina, pozostaje w rażącej sprzeczności z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina. Powyższe dyskredytuje zmianę w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego, gdyż plan taki - w myśl art. 20 ust. 1 Ustawy – obligatoryjnie musi pozostawać w zgodzie z dokumentem wyższego rzędu, jakim pozostaje Studium. Zasadę powyższą w sposób bezsprzecznie jednomyślny gruntuje między innymi podgląd judykatury. Zdaniem orzecznictwa bowiem: „Zapisy planu nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć a uchybienie zasadzie, iż ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych musi prowadzić do eliminacji z obrotu prawnego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.” (wyrok NSA z dnia 21 kwietnia 2015 roku, sygn., II OSK 1000/4) Powyższe wynika bowiem z faktu, iż „Studium jest aktem o charakterze ogólnym, gdyż wyznacza ono podstawowy zarys tudzież kierunki zagospodarowania gminy, natomiast uszczegółowienie zasad zagospodarowania terenów następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Stopień związania planów ustaleniami studium zależy w dużym stopniu od brzmienia tych ustaleń. Jednym z założeń polityki przestrzennej gminy jest związanie planowania miejscowego przez ustalenia studium, którego stopień może być – w zależności od szczegółowości ustaleń studium – silniejszy albo słabszy. Ustalenia studium nie muszą być przeniesione wprost do postanowień planu miejscowego, ale nie mogą być między sobą sprzeczne (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 4 lipca 2019 roku, sygn.. IV/Po 344/19). Mając na uwadze powyższe, wnioskuję jak na wstępie,

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej został wprowadzony na wniosek właściciela gruntu; w ocenie Burmistrza wprowadzenie funkcji usługowej jest zasadne, ponieważ stanowi uzupełnienie realizowanej na obszarze planu intensywnej zabudowy mieszkaniowej – zabudowa usługowa jest naturalnym i koniecznym uzupełnieniem funkcji dominującej jaką jest funkcja mieszkaniowa.

21. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 705/1 i 705/2, obręb Murowana Goślina,
- b) treść uwagi:** wnoszę o ustalenie szerokości dróg wewnętrznych na poziomie do 8 m, Jednocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 Ustawy, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem moich uwag do projektu w niżej wskazanej części projektu planu,
- c) rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) uzasadnienie:** ze względu na dużą powierzchnię planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej uzasadnione jest wyznaczenie odpowiedniej szerokości pasa drogowego.

22. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 701/4 i 701/2, obręb Murowana Goślina,
- b) treść uwagi:** Kwestionuję kwalifikację działki 701/4 i 701/2 obręb Murowana Goślina jako terenów pod zabudowę mieszkaniową z uzupełniającą usługową. Kwestia kwalifikacji działek 701/4 i 701/2 obręb Murowana Goślina jako terenów pod zabudowę usługową była już wielokrotnie przedmiotem rozstrzygnięć administracyjnych związanych z usankcjonowaniem warunków zabudowy na wskazanych obszarze. Problem ten był też wielokrotnie wskazywany przeze mnie, nie tylko w formie pisemnych wystąpień, ale i w trakcie spotkań w ramach konsultacji społecznych. Warto zatem po raz kolejny wskazać, iż zmiana w projekcie planu, w myśl której teren spornych działek objęto zabudowę mieszkaniową z uzupełniającą usługową, nadal nie pozwala by uznać, iż zakres zmian w przedmiotowym obszarze, pozostaje zgodny z obowiązującym studium zagospodarowania przestrzennego. Powyższe dyskredytuje zmianę w projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego, gdyż plan taki - w myśl art. 20 ust. 1 Ustawy - obligatoryjnie musi pozostawać w zgodzie z dokumentem wyższego rzędu, jakim pozostaje Studium. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury bowiem: „Plan miejscowy nie może wprowadzić zmian w zakresie kierunków zagospodarowania i zasad zagospodarowania, a jedynie doprecyzować te zasady i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego. Studium nie ma, co prawda, mocy aktu powszechnie obowiązującego (nie jest aktem prawa miejscowego), lecz jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Skoro w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa się m.in. kierunki zmian w przeznaczaniu terenów (art. 10 ust. 2 pkt 1 Plan-ZagospU), to gmina w ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego, może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium. Inne przeznaczenie konkretnego terenu w planie miejscowym niż przeznaczenie przyjęte w studium kwalifikowane jest jako istotne naruszenie prawa, tj. art. 9 ust. 4 Plan-ZagospU, zwłaszcza gdy przeznaczenie terenu w planie jest całkowicie odmienne od ustalonego w studium” (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego; Nieruchomości 2021, Nr 7). W konsekwencji, w sytuacji, gdy rzeczne studium wprowadza konkretny sposób użytkowania nieruchomości, poziom doprecyzowania tejże funkcjonalności, nie może determinować głównego założenia w przedmiotowym zakresie. Zatem zagospodarowanie ukierunkowane na cele mieszkaniowe, może być jedynie uzupełnione w formie pomocniczej użytkowaniem na cele usługowe. Cel usługowy jednak nie może mieć – jak w przedmiotowym przypadku - znaczenia dominującego. W przeciwnym bowiem razie w sposób zasadniczy naruszymy istotę studium, jako dokumentu planistycznego wskazującego na kierunek sposobu zagospodarowania. Nie bez znaczenia w sprawie pozostaje fakt, iż dla spornego obszaru

wszczęto również procedurę zmiany studium uwarunkowań zagospodarowania, które jak miemam wyjdą naprzeciw modyfikacji, stanowiącej przyczynek mojego sprzeciwu. Warto jednak w tym miejscu przywołać jednoznaczne stanowisko judykatury, zgodnie z którym: „Wszystkie czynności związane z przygotowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny odnosić się do uchwalonego już studium, a nie do projektu zmiany studium” (porusza wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. Z dnia 16 stycznia 2019 roku, sygn.. II SA/Go 871/18). Warto, w tym miejscu przytoczyć również stanowisku, w myśl którego: „Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 PlanZagospU ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, co należy rozumieć nie tylko w ten sposób, że ustalenia studium są wiążące wyłącznie przy podjęciu uchwały o planie, ale zwrot "przy sporządzaniu planów miejscowych" wskazuje, że ustawodawcy chodziło także o sporządzenie przez właściwe organy gminy projektu planu miejscowego. Należy też zauważyć, że zgodnie z art. 14 ust. 5 PlanZagospU przed podjęciem przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, organ wykonawczy gminy musi uzyskać odpowiednie analizy, oceniając stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, natomiast zgodnie z art. 15 ust. 1 PlanZagospU wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium. W orzecznictwie podkreśla się, że ilekroć w ustawie mowa jest o studium, należy przez to rozumieć uchwałę o studium podjętą przez radę gminy, a nie tylko projekt studium. Z powyższych przepisów wynika zatem, że wszystkie czynności związane z przygotowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny odnosić się do uchwalonego już studium, a nie do projektu zmiany studium (por. np. wyroki NSA z dnia 31 marca 2016 r., II OSK 2313/14 i z dnia 24 listopada 2015 r., II OSK 717/14). Również w piśmiennictwie wskazuje się, że prace nad miejscowym planem mają sens wówczas, gdy w sposób ostateczny ukształtowane i uchwalone jest studium. Nie można bowiem akceptować fikcji zgodności projektu planu ze studium tylko dlatego, że zostało ono uchwalone w tym samym dniu i na tej samej sesji, ale przed planem (por. M. Pelc "Plan i studium jednocześnie", Wspólnota nr 2/1112, str. 40-41). Samo stwierdzenie zgodności zmiany planu miejscowego ze studium, w sytuacji gdy studium to zostało zmienione na tej samej sesji w tym samym dniu co zmiana planu, przed uchwaleniem zmiany planu, pozwala uzyskać jedynie formalną zgodność obu tych aktów. Takie działanie prowadzi jednak do fikcji uchwalania planu w zgodzie z prawidłowo uchwalonym studium i pozbawia studium jakiegokolwiek znaczenia” (wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. Z dnia 16 stycznia 2019 roku, sygn.. II SA/Go 870/18). Na koniec warto w tym miejscu ponownie podkreślić, iż lokacja zabudowy usługowej na terenie wskazanych działek narusza w swej istocie porządek architektoniczny przedmiotowego obszaru. Co bowiem w sprawie istotne, zabudowa w ramach przywołanego porządku powinna stanowić niejako kontynuację funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. W konsekwencji w ramach zasady dobrego sąsiedztwa zagospodarowanie terenu winno zapewnić ochronę ładu przestrzennego, której przejawem pozostaje dostosowanie nowej zabudowy do istniejącego otoczenia, tak by nowa zabudowa tworzyła „harmonijną całość skomponowaną według urbanistycznych oraz architektonicznych kryteriów ładu przestrzennego. Biorąc pod uwagę powyższe warunki architektoniczne panujące dotychczas w bezpośrednim sąsiedztwie działek 701/4 i 701/2 obręb Murowana Goślina promują zabudowę mieszkaniową, opartą o jednorodzinne domy z ewentualną działalnością usługową, o charakterze pomocniczym. Zatem lokacja w przywołanym terenie obiektu usługowego według wskazanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego reguł, w sposób zasadniczy odbiega od przyjętego w tym kwadrancie uporządkowania. Warto w tym miejscu podkreślić, iż warunki dobrego sąsiedztwa, które winny stanowić fundamentalną przesłankę przy tworzeniu planu, służą także ochronie wartości, jaką samą w sobie jest ład przestrzenny. Zgodnie z legalną definicją ładu przestrzennego należy przez to

rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne; Definicja powyższa oparta na pojęciach wypracowanych poprzez doktrynę urbanistyki, dlatego też dokonując prawnej wykładni tego pojęcia pomocniczo zastosować należy do znaczenia tego terminu w języku specjalistycznym o konotacji nieprawnej. „Jak podnosi się w literaturze urbanistycznej, przestrzenny charakter urbanizacji wyraża przede wszystkim istniejąca zabudowa terenu, jej rodzaj, charakter, stopień koncentracji oraz zagospodarowanie widoczne w krajobrazie, formie, układzie przestrzennym”. W konsekwencji ład przestrzenny odpowiada systemom wartości przynależnym do danej społeczności. I z tej to właśnie przyczyny władztwo pianistyczne nad tym porządku przynależy do gminy będącej emanacją lokalnej społeczności. Tak rozumiany ład przestrzenny zdecydowanie wykracza poza strefę architektoniczno-urbanistyczną, a w rezultacie nakazuje organom gminy uwzględnić w procesie rozstrzygania o warunkach zabudowy także i innych uwarunkowań, a w szczególności powiązania przedmiotowego ładu z „rozwojem lokalnym, co też powoduje, że ład przestrzenny musi być rozpatrywany i oceniany szeroko, w perspektywie zdecydowanie przekraczającej tylko urbanistyczno-architektoniczny punkt widzenia”. Biorąc pod uwagę powyższe zachowanie ładu przestrzennego jako ratio legis Ustawy jest więc pierwszorzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wymaga stwierdzenia kontynuacji funkcji, sposobu zagospodarowania oraz szczegółowej analizy parametrów zabudowy istniejącej na obszarze objętym planem. Co ważne, jak wskazuje Inwestor w treści składanych wcześniej wniosków o wydanie warunków zabudowy dla przywołanych działek, przeznaczeniem obiektu, który ma powstać na wskazanym obszarze, w całości jest działalność handlowo-usługowa, której istota wcale nie pełni funkcji służebnej do nieruchomości pozostających w otoczeniu, a jest przejawem aktywności ekonomicznej o szerszym – miejskim zakresie. Powyższe w sposób niezgodny z obowiązującym stanem prawnym łamie zasadę kontynuacji zabudowy, która leży u podstaw ładu przestrzennego. Nie bez znaczenia pozostaje kwestia oddziaływania Projektu na otoczenie. Dokonując lokacji, każdy z inwestorów - znając założenia zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - podejmując decyzję o objęciu w posiadanie lub też budowie domu w obszarze oddziaływania Projektu, zakładał, zupełnie inny charakter obiektów powstałych w sąsiedztwie. Na koniec warto podkreślić, iż kwestia omawianej kwalifikacji spornych działek była już dwukrotnie przedmiotem rozstrzygnięć administracyjnych w trybie kontroli. W ramach tego postępowania, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu, dwukrotnie wskazało na szereg błędów związanych z naruszeniem zasad porządku architektonicznego okolicy. Zatem ponowna próba lokacji inwestycji, przy braku konkretnych rozstrzygnięć związanych z oddziaływaniem takiej zabudowy na sąsiadujące bezpośrednio z nieruchomością siedliska, w mojej ocenie pozostaje wyjątkowo wątpliwa. Warto też wskazać, iż zmiana sposobu zabudowy działek 701/4 i 701/2 obręb Murowana Goślina, pozostaje w rażącej sprzeczności z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina. Zasadę powyższą w sposób bezsprzecznie jednomyślny gruntuje między innymi pogląd judykatury. Zdaniem orzecznictwa bowiem: „Zapisy planu nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć a uchybienie zasadzie, iż ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych musi prowadzić do eliminacji z obrotu prawnego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”(wyrok NSA z dnia 21 kwietnia 2015 roku, sygn., II OSK 1000/4) Powyższe wynika bowiem z faktu, iż „Studium jest aktem o charakterze ogólnym, gdyż wyznacza ono podstawowy zarys tudzież kierunki zagospodarowania gminy, natomiast uszczegółowienie zasad zagospodarowania terenów następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Stopień związania planów ustaleniami studium zależy w dużym stopniu od brzmienia tych ustaleń.

Jednym z założeń polityki przestrzennej gminy jest związanie planowania miejscowego przez ustalenia studium, którego stopień może być - w zależności od szczegółowości ustaleń studium - silniejszy albo słabszy. Ustalenia studium nie muszą być przeniesione wprost do postanowień planu miejscowego, ale nie mogą być między sobą sprzeczne (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 4 lipca 2019 roku, sygn.. IV SA/Po 344/19). Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak na wstępie

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej został wprowadzony na wniosek właściciela gruntu; w ocenie Burmistrza wprowadzenie funkcji usługowej jest zasadne, ponieważ stanowi uzupełnienie realizowanej na obszarze planu intensywnej zabudowy mieszkaniowej – zabudowa usługowa jest naturalnym i koniecznym uzupełnieniem funkcji dominującej jaką jest funkcja mieszkaniowa.

23. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 705/1 i 705/2, obręb Murowana Goślina,
- b) **treść uwagi:** kwestionuję lokalizację dróg wewnętrznych położonych na terenie działek 705/1 i 705/2. Tym samym kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** Ze względu na dużą powierzchnię planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek budowlanych, uzasadnione jest wyznaczenie dróg wewnętrznych.

24. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 705/1 i 705/2, obręb Murowana Goślina,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o ustalenie szerokości dróg wewnętrznych na poziomie do 8 m, Jednocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 Ustawy, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem moich uwag do projektu w niżej wskazanej części projektu planu. Na koniec, nie bez znaczenia w sprawie pozostaje procedowanie przedmiotowego planu w sposób naruszający podstawowe prawo Konstytucyjnej – jakim pozostaje prawo własności. W mojej ocenie, prawo to w sposób istotny narusza w szczególności ustalenie i kształt dróg wewnętrznych planowanych na przedmiotowym obszarze. Utrzymanie w wybranych fragmentach dróg szerokości 11 metrów, przy pozostawieniu dojazdu do wskazanego obszaru w oparciu o niższy parametr, w sposób istotny wskazuje na niekonsekwencję w przedmiotowym zakresie. W konsekwencji, pewna niekonsekwencja projektu, w sposób istotny pozostaje w sprzeczności z utrwalonymi wytycznymi w przedmiotowym zakresie, o którym mowa m.in. w wyroku naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 kwietnia 2018 roku, sygn.. II OSK 1410/16, w którym Sąd ów przywołał również wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 stycznia 2000 roku, sygn.. P 11/98. W konsekwencji postępowanie w zakresie planistycznym może realizować się w oparciu o dopuszczalność „ograniczeń prawa własności, tak samo jak wszelkich innych konstytucyjnych praw i wolności jednostki, musi być oceniana także z punktu widzenia ogólnych przesłanek ustanowionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji, w szczególności z punktu widzenia zasady proporcjonalności (zakazu nadmiernej ingerencji). Nadto, Trybunał stwierdził, że ograniczenia prawa własności dopuszczalne są tylko w zakresie, w jakim nie naruszają „istoty” tego prawa (art. 64 ust. 3 in fine Konstytucji RP, pokrywający się zresztą z ogólną zasadą z art. 31 ust. 3 zd. 2). Trybunał wskazał także, że art. 31 ust. 3 zd. 1 Konstytucji szczególny nacisk położył na kryterium „konieczności w demokratycznym państwie”, co oznacza to, że każde ograniczenie praw i wolności jednostki musi być w pierwszym rzędzie oceniane w płaszczyźnie pytania, czy było ono „konieczne”, czyli - innymi słowy, czy tego samego celu (efektu) nie można było osiągnąć przy użyciu innych środków, mniej uciążliwych dla obywatela, bo słabiej (bardziej płytko) ingerujących w sferę jego

praw i wolności. Wartość praktyczna tj. w orzecznictwie administracyjnym ale także w orzecznictwie sądowoadministracyjnym opisanego wyroku jest ta, że NSA posłużył się również orzecznictwem Europejskiego Trybunału Praw Człowieka, który w wyroku z dnia 20 lipca 2004 roku, nr sprawy 37598/97 (LEX nr 139381) stwierdził, że: „Ingerencja w prawo do poszanowania mienia musi jednakże zachowywać „sprawiedliwą równowagę” pomiędzy wymogami interesu publicznego lub powszechnego społeczności a wymogami ochrony podstawowych praw jednostki. (...) W szczególności musi zostać zachowana rozsądna relacja proporcjonalności pomiędzy stosowanymi środkami a celem, który ma zostać zrealizowany przy użyciu jakiegokolwiek środka pozbawiającego osobę jej własności lub kontrolującego korzystanie z niej”,

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na dużą powierzchnię planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej uzasadnione jest wyznaczenie odpowiedniej szerokości pasa drogowego, uwzględniającego również ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

w sprawie **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Ogrodowej i Krótkiej w Murowanej Goślinie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), Rada Miejska w Murowanej Goślinie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Ogrodowej i Krótkiej w Murowanej Goślinie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu budowy infrastruktury technicznej – budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Murowana Goślina;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Murowana Goślina;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/477/2022
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia 30 sierpnia 2022 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 XLVII/477/2022
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE
z dnia 30 sierpnia 2022 r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Ogrodowej i Krótkiej w Murowanej Goślinie**

Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Ogrodowej i Krótkiej w Murowanej Goślinie na podstawie uchwały Nr XXIV/241/2020 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 15 września 2020 r.

Niniejsza uchwała obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 7,2 ha położony w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Ogrodowej i Krótkiej w Murowanej Goślinie. Celem opracowania planu jest ustalenie przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.

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

Przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej, Ogrodowej i Krótkiej w Murowanej Goślinie:

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

- wprowadzenie dopuszczenia lokalizacji obiektów małej architektury, siłowni zewnętrznych, tablic informacyjnych, szyldów;
- 3) uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m. in.:
- wprowadzenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - określenie zasad ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - określenie zasad ochrony przed hałasem poprzez nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych,
 - określenie zasad gospodarowania odpadami poprzez nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z powiatowym konserwatorem zabytków;
- 5) uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez m. in.:
- wprowadzenie obowiązku stosowania ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następują spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wprowadzenie nakazu zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych,
 - wprowadzenie nakazu uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
 - wprowadzenie nakazu wyznaczenia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in.:
- optymalne wykorzystanie zasobów obszaru objętego planem i stworzenie warunków dla jego gospodarczego rozwoju,
 - udostępnienie nowych terenów inwestycyjnych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 7) uwzględniono prawo własności poprzez:
- uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
 - wkomponowanie w układ urbanistyczny istniejących obiektów budowlanych, dróg i infrastruktury technicznej;

- 8) uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa publicznego;
- 9) uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez m. in.:
 - ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,
 - dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- 10) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez m. in.:
 - określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie poszczególnych terenów objętych planem;
- 11) uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie miejskim, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych miasta,
 - zebranie wniosków do planu,
 - przeprowadzenie wyłożeń do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznych, a także zbieranie uwag do planu,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu;
- 12) uwzględniono zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie miejskim, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych miasta,
 - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.

Tereny przeznaczone pod zabudowę, wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w obrębie jednostki osadniczej miasta Murowana Goślina.

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

Teren opracowania planu jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i

telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. W jego sąsiedztwie przebiega trasa linii autobusowej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Murowana Goślina”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie Nr IV/37/2018 z dnia 18 grudnia 2018 r., wskazano na potrzebę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z punktu widzenia potrzeb gminy uważa się za zasadne uchwalenie planu miejscowego w celu wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Uchwalenie planu miejscowego dla omawianego terenu będzie zatem zgodne z wynikami ww. analizy.

Zasady uniwersalnego projektowania

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacja zapisów uchwały spowoduje wzrost wpływów z podatku od gruntów i od powierzchni użytkowych budynków, wynikający ze zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Nie prognozuje się kosztów wynikających z konieczności przejęcia nieruchomości na realizację celów publicznych czy konieczności budowy nowych dróg publicznych i urządzania zieleni. Istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej stanowi własność gminy.