

**UCHWAŁA NR LXIV/567/2023
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE**

z dnia 19 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Łopuchowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. 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., uchwala się „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Łopuchowo”, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Łopuchowo”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – dokument elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem miejscowym określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**budynku garażowo-gospodarczym**” - należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) „**dachu płaskim**” - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
- 3) „**dachu stromym**” - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) „**działce budowlanej**” - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizację budynków i wiat;
- 6) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym oraz przez zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po obrysie dachu, na powierzchnię działki budowlanej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW**;

- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR**;
- 3) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: **1KP, 2KP**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków i wiat, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń i budynków infrastruktury technicznej, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów małej architektury oraz wiat śmietnikowych niezależnie od linii zabudowy;
- 2) urządzeń budowlanych związanych z budynkami, sytuowanymi na terenie;
- 3) budynków lub budowli na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
- 4) obiektów małej architektury.

3. Dopuszcza się dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

4. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 3) ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m;
- 4) tablic i urządzeń reklamowych;
- 5) blaszanych budynków garażowo-gospodarczych;
- 6) wiat z elementów prefabrykowanych;
- 7) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na czas budowy.

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

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) **ZP** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie inwestycji.

3. Zakazuje się lokalizacji określonych w przepisach odrębnych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym inwestycji celu publicznego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie zawartych w przepisach odrębnych ograniczeń wynikających z lokalizacji:

- 1) obszaru planu w sąsiedztwie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 2) obszaru planu w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 3) obszaru planu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 356 relacji Bydgoszcz Główna - Poznań Wschód, a w szczególności ograniczeń dotyczących sytuowania budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych;
- 4) istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych, w których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu – o szerokości:
 - a) 7,0 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - b) 0,25 m od osi kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. 1 W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości lub możliwość ich odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 8) wysokość urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – 8,0 m;
- 9) dachy płaskie.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną na całym obszarze planu, w tym skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 2) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

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

- 1) zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego: jezdni, dróg dla pieszych, drogi dla rowerów, z zewnętrznym układem drogowym w zakresie powiązania drogi **7KR** z drogą powiatową nr 2393P, znajdującą się poza granicami planu;
- 2) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w budynkach garażowo-gospodarczych, budynkach mieszkalnych i wiatach, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług - lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń.

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się stosowanie zawartych w niniejszej uchwale zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń do czasu wejścia w życie uchwały w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń w gminie Murowana Goślina.

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

§ 14. 1 Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW** ustala się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 3) jednego budynku garażowo-gospodarczego o powierzchni zabudowy do 50 m²;
- 4) jednej wiaty o powierzchni zabudowy do 50m²;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w budynkach garażowo-gospodarczych lub w bryle budynków mieszkalnych.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW** ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
 - a) 9,5 m – dla budynków z dachem stromym,
 - b) 8,0 m – dla budynków z dachem płaskim;
- 2) wysokość budynków garażowo-gospodarczych i wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,5 m;
- 3) powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenu **11MNW** - nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla pozostałych terenów **MNW** – nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,60;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 1200 m²;

7) dachy strome lub dachy płaskie;

8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;

2) zagospodarowanie pasa drogowego z możliwością lokalizacji:

- a) jezdni z chodnikiem, z dopuszczeniem realizacji w układzie jednoprzestrzennym jako pieszo-jezdni,
- b) drogi dla pieszych, drogi dla rowerów o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych,
- c) oświetlenia oraz innych elementów drogowo-inżynierskich niezbędnych do funkcjonowania drogi,
- d) zieleni na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów,
- e) zieleni na terenach **2KR, 3KR i 8KR** wzdłuż granicy pasa drogowego drogi powiatowej nr 2393P, znajdującej się poza granicami planu.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;

2) zagospodarowanie terenu z możliwością lokalizacji:

- a) drogi dla pieszych, drogi dla rowerów o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych,
- b) oświetlenia oraz innych elementów drogowo - inżynierskich niezbędnych do funkcjonowania drogi,
- c) zieleni na wolnych od utwardzenia powierzchni terenów.

§ 17. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **ZP** ustala się lokalizację:

1) zieleni;

2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych takich jak: place zabaw, ścieżki zdrowia, ścieżki edukacyjne, siłownie zewnętrzne, boiska, itp.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

- 1) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 70%;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

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

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WE WSI ŁOPUCHOWO

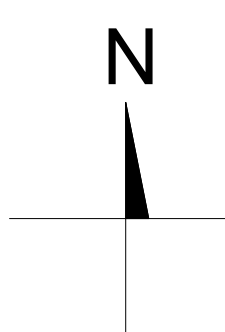
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXIV/567/2023 RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE Z DNIA 19.09.2023



LEGENDA

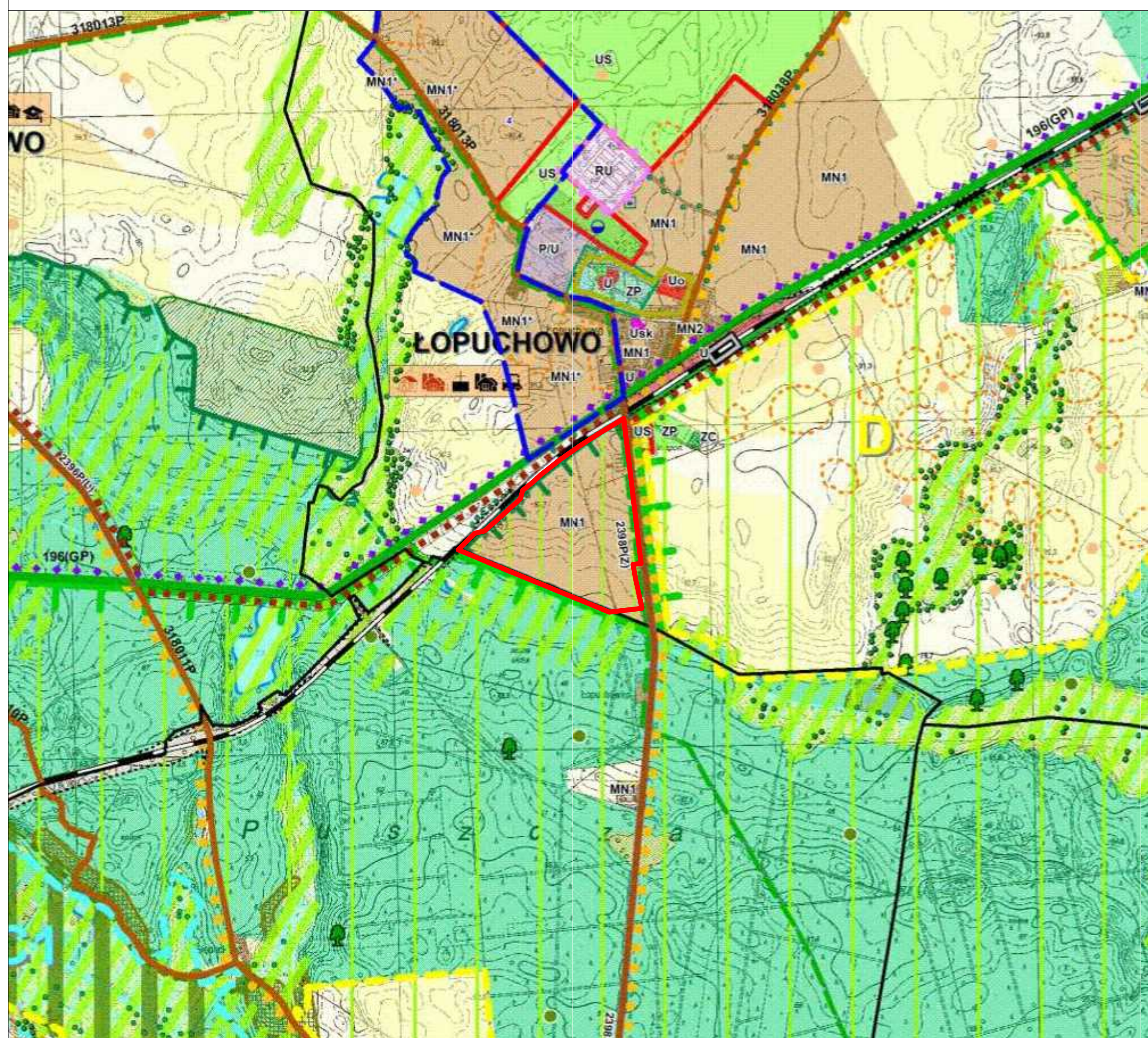
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- STREFA W KTÓREJ OBOWIAZUJĄ SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH W ZAKRESIE TRANSPORTU KOLEJOWEGO
- STREFA WOLNA OD ZABUDOWY - 50M OD PARKU KRAJOBRAZOWEGO PUSZCZA ZIELONKA
- NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

SKALA 1:1000
1cm - 10m
0 10 50 100



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH 2000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MUROWANA GOŚLIŃA
SKALA 1 : 10 000



LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY MPZP
- MN1 TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, W TYM AKTUALNY ZASIĘG ZAGOSPODAROWANIA
- SZLAKI PIESZE
- GRANICE I OBSZARY OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "PUSZCZA ZIELONKA"
- ZADRZEWIENIA ŚRÓDPOLNE, PRZYDROŻNE I PRZYWODNE

LICENCJA NR GKG.GZE.4002.15016.2022_3021_CL1
Z DNIA 02.08.2022
WYDANA PRZEZ STAROSTĘ POZNAŃSKIEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/567/2023
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia 19 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego we wsi Łopuchowo**

Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie rozstrzyga, co następuje:
do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Łopuchowo nie została złożona żadna uwaga.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego we wsi Łopuchowo

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Murowana Goślina.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Murowana Goślina.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV/567/2023
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia 19 września 2023 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Plan miejscowy sporządzany jest na podstawie uchwały Nr XLIII/447/2022 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 22 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Łopuchowo.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W obowiązującym 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., obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje tereny oznaczone symbolem **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług. Ponadto teren planu znajduje się w całości w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW**;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR**;
- 3) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: **1KP, 2KP**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;

Plan miejscowy obejmuje teren o powierzchni ok. 20 ha. W całości zajmuje tereny niezabudowane i nie użytkowane rolniczo. Przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, ograniczając możliwości zabudowy ze względu na pasy technologiczne. Plan umożliwia ich przebudowę, w tym skablowanie. Tereny objęte opracowaniem planu stanowią własność prywatną.

Na omawianym terenie obowiązuje obecnie „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Łopuchowo, Gmina Murowana Goślina” (Uchwała Nr XXXIV/336/2009 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 26 października 2009 r.). Obowiązujący miejscowy plan zmienił „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Łopuchowo” (Uchwała Nr 372/XL/2002 z dnia 3 czerwca 2002 r.).

Zatem historia zamierzeń inwestycyjnych na przedmiotowym terenie sięga 20 lat. Przez ten czas zmieniły się nie tylko warunki techniczne, ekonomiczne i legislacyjne, ale także oczekiwania inwestorów. Dlatego, żeby sprostać tym oczekiwaniom zdecydowano się na opracowanie kolejnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który ma na celu uproszczenie i uczynienie układu komunikacyjnego, umożliwienie podziału na działki budowlane o regularnych kształtach, optymalnie zorientowane względem stron świata.

W trakcie obowiązywania pierwszego z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Rozporządzeniem nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. ustanowiono plan ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. W planie ochrony wyznaczono m. in. otulinę parku. W podstrefie F2 tejże otuliny znalazł się obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ograniczenia wynikające z lokalizacji w otulinie Puszczy Zielonki zawarte w planie ochrony i dotyczące sposobu zagospodarowania terenu, zostały uwzględnione w projekcie niniejszego planu.

Ponadto zaprojektowana funkcja, intensywność i parametry zabudowy nawiązują do zmieniającego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozwiązania planistyczne są zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, określając wysokość planowanej zabudowy mieszkalnej i usługowej, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu gminy.

Ustalenia w zakresie formy architektonicznej projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska. Projektując przeznaczenia terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Projektowany sposób zagospodarowania podkreśla walory ekonomiczne obszaru opracowania planu miejscowego. Projekt planu uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane m.in. w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty zabytkowe ani archeologiczne, stąd też plan miejscowy nie zawiera szczegółowych ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz w następnym etapie zostaną zebrane ich opinie i uzgodnienia, które będą przeanalizowane i ujęte w projekcie planu. Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina zapewni udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Sposób realizacji zadań własnych gminy został również omówiony w załączniku do uchwały przyjmującej plan miejscowy.

Realizacja postanowień miejscowego planu ma stworzyć kompletną przestrzeń i funkcjonalnie, komfortową jednostkę osadniczą o czytelnym układzie komunikacyjnym. Rozwój zabudowy ma przebiegać harmonijnie i zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego.

Rada Miejska w Murowanej Goślinie przyjęła uchwałą ocenę aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy murowana Goślina. Ustalenia zawarte w niniejszym dokumencie są zbieżne ze studium i w tym zakresie wykazują zgodność z wynikami ww. oceny.

Miejscowy plan został opracowany w zgodzie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Murowana Goślina i odzwierciedla strukturę przestrzenną zaprojektowaną w niniejszym dokumencie.