

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY MUROWANA GOŚLINA



GMINA MUROWANA GOŚLINA

Pl. Powstańców Wielkopolskich 9,

62-095 Murowana Goślina

NIP: 777-31-59-427

REGON: 631258595

Pracownia projektowa

Magdalena Głowacka

os. Leśne 2d/24

62-028 Koziegłowy

NIP 972-097-61-94

REGON 301098316

Opracowali:

mgr inż. Magdalena Głowacka

mgr Marcin Piernikowski

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP.....	4
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	4
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.....	4
3. Materiały wykorzystane w opracowaniu.....	9
II. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	11
1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	11
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	14
3. Obszary gruntów zmeliorowanych	16
4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	17
5. Strefy ochronne ujęć wody.....	18
6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	20
7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	20
8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	20
9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	22
10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	22
11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	23
12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	24
13. Obszary ograniczonego użytkowania.....	24
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	24
15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	24
16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	25
17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	25
18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	26
19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	26
20. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	26
21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	28
22. Opracowanie ekofizjograficzne.....	29

III. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ.....	30
IV. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W CAŁEJ GMINIE, W TYM LUK W ZABUDOWIE.....	31
V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE I GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	34
VI. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	40

I. WSTĘP

Poniższe uzasadnienie Planu Ogólnego Gminy Murowana Goślina opracowano na podstawie art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 poz. 1130, ze zm.). Uzasadnienie składa się z części tekstowej oraz części graficznej, która zawiera następujące załączniki graficzne, opracowane w skali 1:10 000:

1. UWARUNKOWANIA ROZWOJOWE GMINY MUROWANA GOŚLINA
2. STREFY PLANISTYCZNE NA TLE UWARUNKOWAŃ ROZWOJOWYCH GMINY MUROWANA GOŚLINA
3. STREFY PLANISTYCZNE
4. MAKSYMALNE POWIERZCHNIE ZABUDOWY, WYZNACZONE W STREFACH PLANISTYCZNYCH
5. MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY, WYZNACZONA W STREFACH PLANISTYCZNYCH
6. MINIMALNE UDZIAŁY POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ, WYZNACZONE W STREFACH PLANISTYCZNYCH
7. MAKSYMALNE WYSOKOŚCI ZABUDOWY, WYZNACZONA W STREFACH PLANISTYCZNYCH.

1. **Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego**

Obecnie gmina posiada Strategię Rozwoju Gminy Murowana Goślina na lata 2013 – 2020, zatwierdzoną uchwałą Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie Nr XXIX/290/2013 z dnia 24 września 2013 r. Aktualnie sporządzana jest nowa strategia rozwoju. Jednak, w obecnej sytuacji prawnej nie ma konieczności uwzględniania w planie ogólnym polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy lub w strategii rozwoju ponadlokalnego.

2. **Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego**

Politykę przestrzenną na terenie województwa wielkopolskiego określa Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (MOF), zatwierdzony uchwałą Sejmiku Województwa Wielopolskiego Nr V/70/19 z 25 marca 2019 r.

Biorąc pod uwagę wytyczne ww. dokumentu i wynikające z niego uwarunkowania dla rozwoju przestrzennego gminy Murowana Goślina, Plan ogólny implementuje je w następujący sposób:

Lp.	Cele polityki przestrzennej województwa	Sposób uwzględnienia w POG
1	Kształtowanie spójnej sieci osadniczej	Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej, zachowując koncentrację funkcji mieszkaniowych o większej intensywności oraz usług lokalnych i ponadlokalnych w mieście Murowana Goślina. Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej o wysokiej i średniej intensywności w sąsiednich miejscowościach (Raduszyn, Przebędowo, Rakownia, Mściszewo) oraz w miejscowości, która ma bezpośredni dostęp do kolei metropolitalnej (Łopuchowo), zgodnie z obowiązującymi mpzp oraz istniejącym zagospodarowaniem. Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej o średniej i niskiej intensywności w miejscowościach oddalonych od ośrodka centralnego. W strefie ograniczania intensywności procesów osadniczych wyznaczono przede wszystkim strefy planistyczne otwarte, z zachowaniem lasów, łąk, pastwisk, pól uprawnych i wód.
2	Rozwój efektywnych struktur osadniczych	Poza zasadami wymienionymi w pkt 1, starano się tam, gdzie to możliwe brać również pod uwagę dostęp do stacji i przystanków komunikacji publicznej i najważniejszym obiektów infrastruktury społecznej. Wyznaczono strefy planistyczne (SJ, SN), predysponowane do zagospodarowania związanego z turystyką i rekreacją, uwzględniając obszary związane z wartościami przyrodniczymi, miejsca ekspozycji krajobrazu oraz zgodnie z obowiązującymi mpzp oraz istniejącym zagospodarowaniem (Kamińsko, Łopuchowo, Głębocko, Zielonka).
3	Obszary ograniczeń dla rozwoju struktur osadniczych	Plan ogólny uwzględnia ograniczenia zainwestowania zarówno w poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, jak również pozostałe gminne standardy urbanistyczne adekwatne do obowiązujących mpzp i istniejącego zagospodarowania. Wyznaczono strefy otwarte SO obejmujące obszary cenne przyrodniczo, przy uwzględnieniu zielonego pierścienia metropolii. Uwzględniono, głównie poprzez wyłączenie z

		zabudowy, przy zachowaniu istniejącego zagospodarowania: - większości terenów, na których występują formy ochrony przyrody, a w przypadku PK Puszcza Zielonka zgodnie z jego planem ochrony, - lasów, - zwartych kompleksów łąk i pastwisk, - większości zwartych kompleksów gleb klasy II-III o najwyższej przydatności do produkcji rolnej, - wód powierzchniowych, - lądowych dróg migracji, - obszarów i miejsc związanych z bezpieczeństwem publicznym - terenu zamkniętego kompleksu wojskowego, - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, - strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Kamińsko, zgodnie z wytycznymi rozporządzenia, - terenów wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia, - otoczenia zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
4	Obszary wyłączone z rozwoju struktur osadniczych	Wyznaczono stref otwarte (SO) obejmujące: rezerваты, użytki ekologiczne, PK Puszcza Zielonka, lasy, zwarte kompleksy użytków zielonych, wody powierzchniowe, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. Wyznaczono pozostałe strefy planistyczne, adekwatnie do obowiązujących mpzp. Wyłączono z opracowania obszary terenu zamkniętego zainwestowania tj. kompleksu wojskowego. Wyznaczono właściwe strefy planistyczne dla stref ochronnych ujęć wody.
5	Ochrona walorów przyrodniczych oraz Kształtowanie zielonego pierścienia metropolii	Wyznaczono strefy otwarte (SO) i ograniczono rozwój zabudowy w obszarach obejmujących: - Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka wraz z otuliną (oprócz stref SO wyznaczono również inne strefy zgodnie z obecnym zagospodarowaniem lub wynikające z obowiązujących mpzp, uwzględniając ustalenia planu ochrony), - rezerваты (Jezioro Czarne, Jezioro Pławno, Śnieżycowy Jar, Żywiec dziewięciolistny, Klasztorne Modrzewie, Las Mieszany w Nadleśnictwie Łopuchówko) - użytki ekologiczne, - obszary Natura 2000 (Uroczyska Puszczy Zielonki, Buczyna w Długiej Goślinie, Biedrusko), - tereny otwarte, zajęte przez rolniczą przestrzeń produkcyjną (z uwzględnieniem obecnego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących mpzp oraz stref wynikających z poszerzeń OUZ),

		- zwarte kompleksy łąk i pastwisk, - lasy, - wody powierzchniowe, - korytarze ekologiczne.
6	Kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego	Uwzględniono poprzez następujące ustalenia POG w zakresie: - lasów i obszarów do zalesień (strefy otwarte SO), - obszarów ważnych dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, tj. wód płynących i stojących, zwartych kompleksów użytków zielonych, mokradeł (strefy otwarte SO), - obszarów o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (zwarte kompleksy gleb klasy II-III (strefy otwarte SO – z uwzględnieniem obecnego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących mpzp oraz stref wynikających z poszerzeń OUZ), - złóż kopalin (strefy górnictwa SG dla obecnych obszarów eksploatacji oraz strefa SO dla pozostałych terenów udokumentowanych złóż kopalin).
7	Ochrona potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji	Uwzględniono ochronę przeważającej powierzchni gminy, związanej z ochroną przyrody i krajobrazu, ustalając strefy otwarte (SO), gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy kubaturowej poza wyjątkami wskazanymi w przepisach prawa. Ponadto, ustalenia planu ogólnego dają pełne możliwości realizacji zadań z zakresu rozwoju turystyki i rekreacji, zarówno pod względem funkcji zabudowy w strefach przewidujących ich rozwój, jak i realizacji połączeń komunikacyjnych o znaczeniu turystycznym.
8	Zrównoważony rozwój rolnictwa	Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy związanej z ochroną gruntów rolnych, w tym przede wszystkim zwartych kompleksów gleb klasy II-III, ustalając strefy otwarte SO, gdzie, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy kubaturowej. Ponadto w miejscach do tego predystynowanych wyznaczono strefy produkcji rolniczej (SR).
9	Poprawa dostępności komunikacyjnej województwa	Plan ogólny umożliwia realizację wymienionych w PZW połączeń komunikacyjnych, zarówno w zakresie komunikacji samochodowej, jak i kolejowej. Ustalenia POG w zakresie: - dróg wojewódzkich nr 187 i 196 (objęto strefami komunikacyjnymi SK), - regionalnej linii kolejowej nr 356 (objęto strefą komunikacyjną SK), - drogi wodnej na Warcie (objęto strefami otwartymi SO).

10	Rozwój efektywnego systemu komunikacyjnego	Plan ogólny umożliwia realizację wymienionych w PZW połączeń komunikacyjnych, zarówno w zakresie komunikacji samochodowej, jak i kolejowej. Wyznaczono strefy SK dla dróg wojewódzkich i powiatowych oraz dla linii kolejowej nr 356.
11	Zintegrowany system transportu zbiorowego	Plan ogólny umożliwia realizację wymienionych w PZW połączeń komunikacyjnych kolejowych. Wyznaczono strefy SK dla dróg wojewódzkich i powiatowych oraz dla linii kolejowej nr 356.
12	Rozwój efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej	Ustalenia planu ogólnego dają pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej w każdej ze stref planistycznych. Plan Ogólny zabezpiecza również przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia i gazociąg „Jamał” wraz z ich strefami kontrolowanymi. Dla stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia wyznaczono odrębną strefę infrastrukturalną (SI).
13	Zapewnienie bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałanie zagrożeniom	Uwarunkowania, w tym ograniczenia i zakazy związane z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnione zostały poprzez objęcie 98,12% tego obszaru strefą otwartą SO, w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej poza wyjątkami wskazanymi w przepisach prawa. Ponadto, dla strefy SO, w profilu dodatkowym nie dopuszczono instalacji OZE z wyjątkiem obszarów, na których wydano decyzje o warunkach zabudowy oraz 2 terenów, na których dopuszczono elektrownie słoneczne. Inne strefy wyznaczone zostały z uwzględnieniem obecnego zagospodarowania i użytkowania oraz ustaleń obowiązujących mpzp. W Planie Ogólnym uwzględniono również występowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz osuwisk, co zostało opisane w rozdziale nr 4. Na przebiegu sieci gazowych wysokiego ciśnienia i ich stref kontrolowanych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. W obrębie Murowana Goślina i w Trojanowie, ze względu na ustalenia obowiązujących mpzp wyznaczono strefę gospodarczą (SP), strefę usługową (SU) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN), a także w obrębie Długa Goślina wyznaczono wielofunkcyjną strefę z zabudową zagrodową (SZ). Stacje gazowe objęto strefami infrastrukturalnymi (SI). Jedyny na terenie gminy zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (BROS) objęto

		strefą gospodarczą (SP), natomiast strefy planistyczne, położone w jego sąsiedztwie wynikają z obecnego zainwestowania i zagospodarowania terenów, bądź stanowią strefy wynikające z obowiązujących mpzp.
--	--	---

Ponadto w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wskazano inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. W przypadku gminy Murowana Goślina wskazano modernizację linii kolejowej nr 356. Ze względu na fakt, że zgodnie z przepisami odrębnymi strefę komunikacyjną można wyznaczyć tylko dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren, w Planie Ogólnym strefą komunikacyjną (SK) został objęty tylko obecny przebieg tej linii.

3. Materiały wykorzystane w opracowaniu

Plan Ogólny Gminy Murowana Goślina został sporządzony przy uwzględnieniu wielu dokumentów oraz materiałów źródłowych, między innymi takich jak:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (MOF), zatwierdzony uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr V/70/19 z 25 marca 2019 r.;
- Uchwała nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego;
- Uchwała Nr VII/74/2024 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 19 listopada 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w gminie Murowana Goślina;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, zatwierdzone uchwałą Nr XXXIII/321/2009 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 28 września 2009 r. z późn. zm.;
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- archiwalne dokumenty planistyczne gminy;
- Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego gminy Murowana Goślina, mgr inż. Agnieszka Wieczorkiewicz, grudzień 2024;
- www.murowanagoslina.e-mapa.net;

- www.google.pl/maps;
- www.pgi.gov.pl;
- www.stat.gov.pl/banki-i-bazy-danych;
- www.crfor.gdos.gov.pl;
- www.geoportal.gov.pl;
- Informator PSH Główne Zbiorniki wód podziemnych w Polsce, Praca naukowa pod redakcją Józef Mikołajków i Andrzej Sadurski, Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2017 r.);
- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 10 lipca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Klasztorne Modrzewie koło Dąbrówki Kościelnej" (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Z 2015 r., poz. 4629);
- Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 14 września 1962 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1962 r. Nr 81, poz. 382);
- Zarządzenie Nr 20/09 Regionalnego dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Las Mieszany w Nadleśnictwie Łopuchówko";
- Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i przemysłu Drzewnego z dnia 26 marca 1975 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1975 r. Nr 11, poz.64);
- Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 11 października 1978 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1978 r. Nr 33, poz.126);
- Rozporządzenie Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2005 r. Nr 49 poz. 1527);
- Uchwała Nr XXXVII/729/13 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 września 2013 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013 r. poz. 5744);
- Uchwała Nr XXII/597/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 września 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2016 r. poz. 5872);
- Prognoza ludności na lata 2023–2060, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023.

II. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Gmina Murowana Goślina jest gminą o znacznych walorach przyrodniczych, aż 36% jej powierzchni stanowią formy ochrony przyrody.

Poniższa tabela przedstawia sposób uwzględnienia form ochrony przyrody i ich otulin w Planie Ogólnym Gminy Murowana Goślina:

Lp.	Nazwa formy ochrony przyrody	Sposób uwzględnienia w POG
1.	Rezerwat przyrody Żywiec Dziesięciolistny wraz z otuliną, utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 września 1974 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M. P. z 1974 r. Nr 32, poz. 194)	Wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej oraz, w której ustalono 100% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
2.	Rezerwat przyrody Klasztorne Modrzewie koło Dąbrówki Kościelnej, powołany Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 14 września 1962 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1962 r. Nr 81, poz. 381)	Wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej oraz, w której ustalono 100% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
3.	Rezerwat przyrody Las Mieszany w Nadleśnictwie Łopuchówko wraz z otuliną, powołany Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 14 września 1962 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1962 r. Nr 81, poz. 382)	Wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej oraz, w której ustalono 100% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
4.	Rezerwat przyrody Jezioro Pławno, powołany Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 11 października 1978 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1978 r. Nr 33, poz.126)	Wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej oraz, w której ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

5.	Rezerwat przyrody Jezioro Czarne, powołany Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 2 lipca 1959 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M. P. z 1959 r. Nr 77, poz. 410)	Wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej oraz, w której ustalono 100% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
6.	Otulina rezerwatu Buczyna, utworzonego na podstawie zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 4 lutego 1958 r. (M. P. z 1958 r. Nr 18, poz. 119)	Wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej oraz, w której ustalono 100% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
7.	Obszar Natura 2000 - Buczyna w Długiej Goślinie (PLH300056) – specjalny obszar ochrony	Na przeważającym obszarze, wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej oraz, w której ustalono 100% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wyjątek stanowią istniejące zabudowania, na których wskazano strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) oraz 3 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).
8.	Obszar Natura 2000 - Biedrusko (PLH 300001) – specjalny obszar ochrony	Wyznaczono strefy otwarte (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej oraz, w której ustalono 100% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz w niewielkim stopniu strefę komunikacyjną (SK), gdyż obszar Natura 2000 nachodzi na drogę powiatową.
9.	Obszar Natura 2000 - Uroczyska Puszczy Zielonka (PLH300058) – specjalny obszar ochrony	Na przeważającym obszarze, wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej oraz, w której ustalono 100% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wyjątek stanowią: 2 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w Głębocku (strefy te są w większości zabudowane, a ich parametry zostały określone zgodnie z obowiązującym mpzp wsi Głębocek, zatwierdzonym uchwałą nr XLIII/431/2010 z 20 września 2010 r., strefa zabudowy usługowej (SU), 3 strefy zabudowy z wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) oraz 2 strefy wielofunkcyjne z zabudową

		mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w Zielonce, które zostały zinwentaryzowane zgodnie z rzeczywistym zagospodarowaniem, strefy komunikacyjne (SK), obejmujące tereny kolejowe oraz istniejące drogi powiatowe.
10.	Park Krajobrazowy Puszcza Zielonka wraz z otuliną	Strefy planistyczne, wyznaczone w granicach Parku krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz jego otuliny zostały wyznaczone w oparciu o istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a także przy analizie dotychczasowych dokumentów planistycznych gminy. Przy tworzeniu ustaleń planu ogólnego uwzględniono również zapisy następujących obowiązujących aktów prawnych, regulujących zasady ochrony tych obszarów: rozporządzenia Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2005 r. Nr 49 poz. 1527), uchwały Nr XXXVII/729/13 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 30 września 2013 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013 r. poz. 5744) oraz uchwały Nr XXII/597/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 września 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2016 r. poz. 5872). Po przedłożeniu materiałów dowodowych, a także dokonaniu korekt obszarów uzupełnień zabudowy, wskazanych w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu nr WPP-I.610.56.2025.AK.2 z dnia 5 czerwca 2025 roku, dotyczącym niezgodnienia projektu POG, stwierdza się, że w pasach o szerokości 100 m od naturalnych wód powierzchniowych nie zostały wyznaczone tereny inwestycyjne, które nie wynikałyby ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Murowana Goślina, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/321/2009 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 28 września 2009 r. ze zm. oraz z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina w obszarze działek o

		numerach ewidencyjnych: 74/1-74/29, 74/32, 84/5 do 84/8, położonych w Głębocku, zatwierdzonego uchwałą nr VI/91/2003 z 23 czerwca 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 165, poz. 3074).
11.	Użytek ekologiczny, utworzony na mocy uchwały Nr VIII/111/2003 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 8 września 2003 r. w sprawie uznania obszarów położonych na terenie wsi Kamińsko, nad jeziorem Kamińsko za użytek ekologiczny	Wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej oraz, w której ustalono 100% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
12.	Użytki ekologiczne, utworzone na mocy uchwały Nr 401/XLIII/2002 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 16 września 2002 r. w sprawie uznania obszarów położonych na terenie wsi Głęboczek, Głębocko, Uchorowo i Zielonka za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 148, poz. 4002 ze zm., Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2003 r. nr 16 poz. 295)	Na terenie użytków ekologicznych w Głębocku, Głębocku i Zielonce wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej oraz, w której ustalono 100% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Użytek w Uchorowie znajduje się na zamkniętym terenie wojskowym, dlatego nie znajduje się w granicach opracowania POG.
13.	Pomniki przyrody	Pomniki przyrody zostały wskazane na mapie nr 1 i mapie nr 2. Z uwagi na charakter planu ogólnego oraz lokalne występowanie pomników przyrody, w planie ogólnym znajdują się one na terenie różnorodnych stref planistycznych. Ich ochrona wynika z innych obowiązujących przepisów prawa.

2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z opublikowanymi w 2020 r. mapami zagrożenia powodziowego, w granicach gminy Murowana Goślina występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Oznacza to, że tereny te zlokalizowane są w zasięgu obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (prawdopodobieństwo wystąpienia 1%) oraz obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (prawdopodobieństwo wystąpienia 10%). Nie występują tutaj natomiast wały przeciw-powodziowe ani pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Obszar szczególnego zagrożenia o łącznej powierzchni 98,2 ha (w granicach opracowania POG, bez obszaru położonego w granicach terenu zamkniętego) występuje wyłącznie wzdłuż rzeki Warty, stanowiącej część zachodniej granicy gminy, w obrębach: Uchorowo (obszar położony w granicach terenu zamkniętego, który jest poza opracowaniem POG), Starczanowo oraz Mściszewo.

Uwarunkowania, w tym ograniczenia i zakazy związane z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnione zostały w Planie Ogólnym poprzez objęcie 97,86% tego obszaru strefą otwartą SO, w której nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Ponadto dla strefy SO, w profilu dodatkowym nie dopuszczono instalacji OZE. Pozostałe 2,14% obszaru wskazane zostało w POG w obrębie Mściszewo jako:

Lp.	Strefa planistyczna	Powierzchnia w m ² danej strefy w obszarze	Przyczyna wydzielenia
1	strefa zieleni i rekreacji (SN)	160 m ²	Strefę SN wskazano zgodnie z obowiązującym mpzp w Mściszewie – część A, zatwierdzonym uchwałą nr IV/24/2015 z 26 stycznia 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 9 marca 2015 r. poz. 1316), który na tym terenie wyznacza teren usług sportu i rekreacji o symbolu 1US.
2.	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	255 m ²	Strefę SN wskazano zgodnie z obecnym użytkowaniem terenu (użytek Br).
3.	strefa zieleni i rekreacji (SN)	20 588 m ²	Strefę SN wskazano zgodnie z obecnym użytkowaniem terenu (przystań kajakowa Binduga), koncepcją jej rozbudowy oraz częściowo zgodnie z obowiązującym mpzp w części wsi Mściszewo na obszarze działki o nr ewid.: 119/2 na cele usług turystycznych, zatwierdzonym uchwałą nr XI/140/2003 z 1 grudnia 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 31 marca 2004. poz. 39), który na tym terenie wyznacza teren usług turystycznych symbolu UT bez obiektów kubaturowych.

Docelowy sposób zagospodarowania i użytkowania działek zlokalizowanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią musi uwzględniać ograniczenia i zakazy wskazane w *ustawie Prawo wodne*.

3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Obszary gruntów zmeliorowanych, zgodnie z danymi otrzymanymi od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (Pismo PZ.ZZI.525.59.2024.MG.1 z 29 lipca 2024), zajmują w gminie Murowana Goślina powierzchnię 4317,2 ha, co stanowi aż 25% całej gminy.

Uwarunkowania związane z występowaniem gruntów zmeliorowanych uwzględniono w Planie Ogólnym poprzez objęcie 3668,2 ha, czyli 85% tych obszarów strefami otwartymi (SO), w których jednymi z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasu, tereny zieleni naturalnej, tereny wód oraz, w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie ma możliwości lokalizacji budynków. Pozostałe 649 ha to przede wszystkim:

- adaptacja istniejącej zabudowy;
- adaptacja ustaleń obowiązujących mpzp;
- strefy gospodarcze (SP) wydzielone, ze względu na kierunek przeznaczenia określony w Studium jako tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej.

4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z art. 110 a ust. 1 *ustawy Prawo ochrony środowiska* (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), obserwację terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, a także rejestr zawierający informacje o tych terenach prowadzi Starosta. Starosta Poznański w pismach nr WŚ.644.00227.2024.XXXVIII z dnia 24 kwietnia 2024 r. oraz nr WŚ.0644.6.2025.XXII z dnia 9 kwietnia 2025 r. poinformował, że w granicach gminy Murowana Goślina zarejestrowane zostało jedno osuwisko oraz trzy tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

Poniższe tabele przedstawiają sposób uwzględnienia osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, które znajdują się w granicach opracowania Planu Ogólnego Gminy Murowana Goślina:

Lp.	Nr osuwiska w rejestrze Starostwa	Lokalizacja	Sposób uwzględnienia w POG
1.	30-21-115-Os1	działka 71/10, obręb Głębocko	Wyznaczono strefy otwarte (SO), w których, z kilkoma wyjątkami

		wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.
--	--	---

Źródło: Starostwo Powiatowe w Poznaniu

Lp.	Nr terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi w rejestrze Starostwa	Lokalizacja	Sposób uwzględnienia w POG
1.	30-21-115-T1	rejon obwodnicy w Mściszewie	Na przeważającej powierzchni terenu obowiązuje mpzp obejścia drogowego miasta Murowana Goślina, zatwierdzony uchwałą nr VII/99/2003 z 11 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 186 z 4 kwietnia 2003 r.), który został uwzględniony poprzez wrysowanie stref: strefy komunikacyjnej (SK), strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy otwarte (SO). Na terenie gdzie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazano strefę otwartą (SO) oraz na terenie działki 240/12 w Mściszewie strefę zieleni i rekreacji (SN), gdyż na tej działce znajdują się ogrody działkowe.
2.	30-21-115-T2	teren między Worowem a Łopuchówkiem	Wyznaczono strefy otwarte (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.
3.	30-21-115-T3	rejon wsi Głęboć	Wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wskazanych przez obowiązujący mpzp wsi Głęboć, zatwierdzony uchwałą nr XLIII/431/2010 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z 20 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 23, poz. 529).

Źródło: Starostwo Powiatowe w Poznaniu

Jednocześnie, podczas prac nad projektem planu ogólnego, przeanalizowano i uwzględniono również tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi i osuwiska, nieznajdujące

się w rejestrze Starosty Poznańskiego, które ujęte zostały jedynie na „Mapie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi w skali 1:10000”, opracowanej przez Państwowy Instytut Geologiczny, zawartej w Systemie Osłony Przeciwośuwiskowej. Z uwagi na ich nieformalny charakter oraz sposób przedstawienia graficznego, uniemożliwiający precyzyjne wyznaczenie granic nie zostały one przedstawione w uzasadnieniu.

5. Strefy ochronne ujęć wody

Zgodnie z danymi otrzymanymi od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (Pismo P.RZI.0145.781.2024.IL z 16 sierpnia 2024) na terenie gminy Murowana Goślina zlokalizowanych było 18 stref ochronnych ujęć wód, z czego tylko jedna jest strefą ochrony pośredniej, a pozostałe strefy to strefy ochrony bezpośredniej.

Lp.	Nazwa, typ i lokalizacja strefy	Sposób uwzględnienia w POG
1.	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w m. Murowana Goślina	Zgodnie z obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu (użytek Ba) wyznaczono strefę gospodarczą (SP).
2.	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w m. Białężyn	Zgodnie z obecnym użytkowaniem (użytki R) wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.
3.	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w m. Mściszewo	Zgodnie z obecnym zagospodarowaniem wyznaczono strefę produkcji rolniczej (SR).
4.	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w m. Trojanowo	Wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.
5.	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w m. Głębocko	Zgodnie z obecnym zagospodarowaniem (las) i użytkowaniem terenu (użytek Ls) wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.
6.	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w m. Wojnowo	Wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.
7.	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w m. Wojnowo	Zgodnie z obowiązującym mpzp na części wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), a na części zgodnie z obecnym użytkowaniem terenu (użytki R i Ls), strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma

		wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.
8.	strefa ochronny bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w m. Murowana Goślina	Zgodnie z przeznaczeniem w obowiązującym mpzp na całości wyznaczono strefę gospodarczą (SP).
9.	strefa ochrony bezpośredniej komunalnego ujęcia wody w m. Kamińsko	Wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.
10.	strefa ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody w m. Kamińsko	Zgodnie z obecnym zagospodarowaniem (las, rola, łąki, zadrzewienia) i użytkowaniem terenu (użytki R, N, Ls, Ps, Ł) na większości terenu wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. W pozostałej części zgodnie z zagospodarowaniem i użytkowaniem (zabudowa mieszkaniowa) wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Ustalone w POG strefy nie naruszają zakazów wynikających z Rozporządzenia Dyrektora RZGW w Poznaniu z 23.08.2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody w miejscowości Kamińsko.
11.	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w m. Uchorowo	Zgodnie z obecnym zagospodarowaniem najbliższego sąsiedztwa na części wyznaczono strefę gospodarczą (SP), a na części strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.
12.	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w m. Głęboć	Wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.
13.	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w m. Mściszewo	Zgodnie z obecnym zagospodarowaniem wyznaczono strefę produkcji rolniczej (SR).
14.	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w m. Mściszewo	Zgodnie z obecnym użytkowaniem (użytki Ws i Ł) wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.
15.	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w m. Boduszewo	Ze względu na powierzchnię terenu (ponad 0,5 ha) i jego obecne zagospodarowanie wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI).

16.	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w m. Długa Goślina	Wyznaczono strefę otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.
17.	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych w m. Murowana Goślina	Zgodnie z obecnym zagospodarowaniem (ogrody działkowe) wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN).
18.	strefa ochrony ujęcia wody Zagrody Szczęśliwych Zwierząt w m. Trojanowo	Wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN).

Podsumowując, stwierdza się, że ustalenia żadnej z wyznaczonych w Planie Ogólnym Gminy Murowana Goślina stref planistycznych nie naruszają zasad ochrony przyjętych dla wyżej wymienionych ujęć wody. Jednak istotne w tym względzie i decydujące będą dopiero ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Murowana Goślina nie występują strefy ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Na niewielkich fragmentach gminy Murowana Goślina (okolice Wojnówka oraz teren na wschód od Zielonki) występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 (GZWP nr 143) Subzbiornik Inowrocław – Gniezno. Subzbiornik Inowrocław–Gniezno należy do głębokich struktur hydrogeologicznych i ma dobrą izolację od powierzchni terenu utworami słabo przepuszczalnymi, zapewniającymi skuteczną ochronę przed zanieczyszczeniem z powierzchni terenu oraz poziomów wodonośnych czwartorzędu¹. Dla wyżej wymienionego zbiornika nie ustalono stref ochronnych, jednakże wskazane w POG zagospodarowanie: strefy otwarte (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej oraz strefa zieleni i rekreacji (SN) i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wojnówko (uchwała nr XL/383/2010 z dnia 26 kwietnia 2010, Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 155 z 5 sierpnia 2010 r., poz. 2936) nie powinny stanowić zagrożenia dla jego zasobów wodnych.

7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

¹ Główne zbiorniki wód podziemnych w Polsce : informator PSH, redakcja naukowa: Józef Mikołajków i Andrzej Sadurski ; [autorzy: Józef Chowaniec [i 31 pozostałych] – Warszawa, 2017

Zgodnie z art. 104 ust. 1 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r., poz. 1290), w Planie Ogólnym Gminy Murowana Goślina uwzględniono istniejące tereny i obszary górnicze poprzez wyznaczenie stref górniczych (SG), dla których po zakończeniu eksploatacji złóż wskazano również odpowiednie profile dodatkowe.

8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Murowana Goślina udokumentowanych zostało kilka złóż kopalin, które uwzględniono w Planie Ogólnym Gminy Murowana Goślina w następujący sposób:

Lp.	Nazwa złoża	Sposób uwzględnienia w POG
1.	DŁUGA GOŚLINA I (kod TO 8759) – złożo torfów o pow. 0,5481 ha	Na terenie wskazano strefę otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża.
2.	GŁĘBOCKO KR (kod KN 18423) – złożo piasków i żwirów o pow. 13,83 ha	Na terenie wskazano strefę otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża. Taki sposób wyznaczenia strefy planistycznej jest również spójny z położeniem złoża w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.
3.	MŚCISZEWO KR II (kod KN 16964) – złożo piasków i żwirów o pow. 9,4 ha	Na terenie wskazano strefę górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację kruszywa z uwagi na wyznaczenie obszaru i terenu górniczego na fragmencie złoża.
4.	MŚCISZEWO I (kod KN 5879) – złożo piasków i żwirów o pow. 6,8088 ha	Na terenie wskazano strefę górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację kruszywa z uwagi na sąsiedztwo terenu i obszaru górniczego.
5.	MŚCISZEWO II (kod KN 6689) – złożo piasków i żwirów o pow. 7,26 ha	Na terenie wskazano strefę górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację kruszywa z uwagi na sąsiedztwo terenu i obszaru górniczego.
6.	MŚCISZEWO JP (kod KN 21014) - złożo piasków i żwirów o pow. 1,8994 ha, na którym wyznaczono obszar i teren górniczy	Na terenie wskazano strefę górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację kruszywa.
7.	MŚCISZEWO RP (kod KN 20483) - złożo piasków i żwirów o pow. 1,5417 ha, na którym wyznaczono obszar i teren górniczy	Na terenie wskazano strefę górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację kruszywa.
8.	MŚCISZEWO KR I (kod KN 16878) – złożo piasków i żwirów o pow.	Na terenie wskazano strefę górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację kruszywa.

	6,91 ha, na którym wyznaczono obszar i teren górniczy	
9.	MŚCISZEWO (kod IB 2262) – złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej o pow. 7,742 ha	Na przeważającej powierzchni złoża obowiązuje mpzp zachodniego obejścia drogowego miasta Murowana Goślina, zatwierdzony uchwałą nr VII/99/2003 z 11 lipca 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 186 z 4 kwietnia 2003 roku), który został uwzględniony poprzez wrysowanie stref: strefy komunikacyjnej (SK), strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy otwartej (SO). Na terenie gdzie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazano strefę otwartą (SO) oraz na terenie działki 240/12 w Mściszewie strefę zieleni i rekreacji (SN), gdyż na tej działce znajdują się ogrody działkowe.
10	RADUSZYN FP (kod TO 16494) – złoża torfów o pow. 17,1689 ha, na którym wyznaczono obszar i teren górniczy	Na terenie wskazano strefę górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację kruszywa.

Na terenie gminy Murowana Goślina nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Gmina Murowana Goślina nie posiada statusu uzdrowiska oraz w jej granicach nie zostały wyznaczone obszary ochrony uzdrowiskowej.

10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Murowana Goślina zlokalizowane są liczne cenne kulturowo obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Sporządzając Plan Ogólny Gminy Murowana Goślina, uwzględniono ich występowanie i potrzebę ochrony w następujący sposób:

Lp.	Elementy dziedzictwa kulturowego	Sposób uwzględnienia w POG
-----	----------------------------------	----------------------------

1	Historyczny układ urbanistyczny miasta Murowana Goślina oraz budynki wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne oraz pozostałe gminne standardy urbanistyczne, uwzględniając istniejące zagospodarowanie, parametry istniejących budynków oraz ustalenia obowiązujących mpzp.
2	Parki i ogrody	Dla parków i ogrodów wyznaczono głównie strefy zieleni i rekreacji (SN) i strefy usługowe (SU) lub strefy otwarte (SO), dla których w profilu dodatkowym dopuszczono tereny zieleni urządzonej.
3	Cmentarze	Dla zabytkowych cmentarzy wyznaczono głównie strefy otwarte (SO), na których nie dopuszczono w profilu dodatkowym instalacji OZE oraz strefy cmentarzy (SC). Inne strefy (SN, SU, SJ) wyznaczono dla cmentarzy, dla których inne przeznaczenie ustalone zostało w obowiązujących mpzp oraz dla cmentarza przykościelnego w Białężynie (SU).
4	Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków	Wszystkie objęte zostały strefami otwartymi (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Ponadto w profilu dodatkowym nie dopuszczono na nich instalacji OZE.
5	Stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne, uwzględniając istniejące zagospodarowanie i ustalenia obowiązujących mpzp. W przeważającej części objęte zostały strefami otwartymi (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Ponadto w profilu dodatkowym, w zdecydowanej większości, nie dopuszczono na nich instalacji OZE.

Należy tu podkreślić, że zasady postępowania z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków regulują przepisy odrębne, a o zasadach ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków decydować będą przede wszystkim miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub decyzje administracyjne. Ustalenia POG nie mają bezpośredniego wpływu na ochroną ww. obiektów cennych kulturowo.

Wszystkie występujące na obszarze gminy formy ochrony zabytków oraz obiekty ujęte w ewidencji zabytków, których wykaz został przekazany przez Narodowy Instytut Dziedzictwa (pismo ZZDC.441.84.2024.BN z dnia 24.07.2024), uwzględniono w POG poprzez wskazanie ich na załączniku graficznym nr 1 do uzasadnienia oraz na załączniku nr 2, który wskazuje

wyznaczone stref planistycznych na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Murowana Goślina.

11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W gminie Murowana Golina nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 13 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny sporządza się w granicach administracyjnych gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. W związku z powyższym, z opracowania planu ogólnego wyłączono tereny wojskowe zlokalizowane we wschodniej części gminy Murowana Goślina w części obrębów: Uchorowo i Starczanowo. Granice terenu zamkniętego pozyskano w formie shp od Ministerstwa Obrony Narodowej.

Tereny zamknięte ustalone przez Ministra Transportu zostały wskazane na załącznikach nr 1 i 2 części graficznej uzasadnienia planu ogólnego, zgodnie z Decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 roku w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe. W planie ogólnym na terenach tych wyznaczono strefę komunikacyjną SK.

13. Obszary ograniczonego użytkowania

W granicach administracyjnych gminy Murowana Goślina nie utworzono żadnego obszaru ograniczonego użytkowania.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszarami, które będą wymagać rekultywacji na terenie gminy Murowana Goślina są przede wszystkim tereny, gdzie prowadzona była i jest powierzchniowa eksploatacja złóż kruszywa naturalnego. Przeważający kierunek rekultywacji terenów powyrobowych kruszywa w rejonie Mściszewa i Złotoryjska to kierunek wodny i rolno-leśny. Ponadto w przyszłości część terenów zrehabilitowanych może być przeznaczona pod tereny rekreacyjne. Biorąc to pod uwagę, wszystkie obszary górnicze w gminie objęto strefą

górnictwa (SG), której profil funkcjonalny dodatkowy dopuszcza realizację: zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasów oraz wód.

W granicach gminy nie wyznaczono terenów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na podstawie uchwały Nr VII/74/2024 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 19 listopada 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w gminie Murowana Goślina, na terenie gminy wyznaczono obszar zdegradowany oraz obszary rewitalizacji, które stanowią część obszaru zdegradowanego. Obszar rewitalizacji dzieli się na cztery podobszary: Białężyn, Łopuchowo, Murowana Goślina Śródmieście oraz Murowana Goślina Nowy Rynek.

Szczegółowe określenie zasad prowadzenia rewitalizacji na obszarach rewitalizacji zawarte będą w gminnym programie rewitalizacji. Obecnie gmina nie posiada takiego programu, dlatego nie można ocenić, w jaki sposób Plan Ogólny Gminy Murowana Goślina uwzględnia uwarunkowania wynikające z wyznaczenia obszarów zdegradowanych i rewitalizacji.

16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

W granicach administracyjnych gminy Murowana Goślina nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją.

17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

W granicach gminy Murowana Goślina nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I. Użytki rolne klasy bonitacyjnej II i klasy II (tylko 2,7 ha w obrębie Uchorowo), IIIa i IIIb zajmują łącznie powierzchnię około 686 ha, co stanowi niecałe 4% powierzchni gminy. Największe zwarte kompleksy tych gleb występują w okolicach wsi Długa Goślina, Uchorowo i Trojanowo.

W Planie Ogólnym uwzględniono uwarunkowania wynikające z występowania gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas II i III, poprzez objęcie powierzchni:

- 575 ha strefami otwartymi (SO), w których jednym z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

- 20 ha strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową (SZ), w których jednym z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych oraz teren akwakultury i obsługi rybactwa;
- 10,5 ha strefami produkcji rolniczej (SR).

Łącznie strefami planistycznymi związanymi z rolnictwem (SO, SZ, SR) objęto zatem 605,5 ha użytków rolnych klas II i III, czyli 88,3% tych użytków w gminie. Pozostałe 80,5 ha stanowią przede wszystkim:

- strefy gospodarcze (SP) wydzielone w obrębie Uchorowo, Trojanowo, ze względu na kierunek przeznaczenia określony w Studium jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej (44 ha);
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wydzielone na podstawie obszarów uzupełnień zabudowy i ich poszerzeń;
- strefy nie związane z rolnictwem wyznaczone na podstawie obowiązujących mpzp.

Prawie połowę gminy Murowana Goślina zajmują grunty leśne. Ich powierzchnia ogólna wynosi 8138,7 ha, co stanowi dokładnie 47,3% powierzchni gminy. Dalszej analizie poddano natomiast powierzchnię 7731,6 ha lasów, ponieważ pozostałe lasy położone są na terenie zamkniętym, który wyłączony został z opracowania Planu Ogólnego.

Uwarunkowania związane występowaniem na terenie gminy gruntów leśnych uwzględniono w Planie Ogólnym poprzez objęcie 7722,5 ha lasów strefami otwartymi (SO), w których jednym z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są tereny lasu, w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie ma możliwości lokalizacji budynków. Na pozostałych 9,1 ha lasów wyznaczono strefy planistyczne na podstawie obowiązujących mpzp lub strefy zieleni i rekreacji (SN), ze względu na ochronę konserwatorską.

18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Murowana Goślina występuje jeden zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) – magazyn firmy BROS Spółka z o. o., zlokalizowany w strefie przemysłowej w Murowanej Goślinie przy ulicy Polnej 31. W Planie Ogólnym, na terenie ww. zakładu wskazano strefę gospodarczą (SP), natomiast strefy planistyczne, położone w jego sąsiedztwie wynikają z obecnego zainwestowania

i zagospodarowania terenów, bądź stanowią strefy wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Ze względu na położenie gminy Murowana Goślina, nie zaistniała przesłanka do uwzględnienia w Planie Ogólnym obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

20. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Sporządzając Plan Ogólny Gminy Murowana Goślina w następujący sposób uwzględniono uwarunkowania wynikające z rozmieszczenia obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej:

Lp.	Rodzaj obiektów infrastruktury	Sposób uwzględnienia w POG
1	Drogi wojewódzkie i powiatowe o klasie technicznej GP, G lub Z	Na rysunku planu ogólnego wyznaczono dla nich strefy komunikacyjne (SK) zgodnie z ich obecnym przebiegiem wraz z poszerzeniami wynikającymi z obowiązujących mpzp lub wydanych decyzji administracyjnych.
2	Linia kolejowa nr 356 wraz planowaną dobudową drugiego toru	Dla obecnego przebiegu linii kolejowej wyznaczono strefę komunikacyjną (SK) zgodnie z Decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 roku w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe. Nie uwzględniono nowych terenów pod budowę planowanego drugiego toru, gdyż planowana rozbudowa nie została dotąd potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających nowych terenów zamkniętych. W strefie komunikacyjnej uwzględniono również działkę nr 27/2, obręb Głębocko, która stanowi teren kolejowy we władaniu PKP SA.

3	Sieci gazowe wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną oraz stacje gazowe	Na przebiegu sieci gazowych wysokiego ciśnienia i ich stref kontrolowanych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. W obrębie Murowana Goślina i w Trojanowie, ze względu na ustalenia obowiązujących mpzp wyznaczono strefę gospodarczą (SP), strefę usługową (U) oraz strefę zieleni i rekreacji (SN), a także w obrębie Długa Goślina wyznaczono wielofunkcyjną strefę z zabudową zagrodową (SZ). Stacje gazowe objęto strefami infrastrukturalnymi (SI).
4	Linie elektroenergetyczna napowietrzna 110 kV relacji GPZ Bolechowo – GPZ Oborniki	Pod linią elektroenergetyczną wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej oraz strefy zieleni i rekreacji (SN). Jedynie w obrębie Trojanowo, ze względu na kierunek przeznaczenia w Studium, wyznaczono strefy gospodarcze (SP) oraz w obrębie Murowana Goślina, ze względu na ustalenia obowiązujących mpzp wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i jednorodzinną (SJ).
5	Istniejące i planowane: • sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia, • linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, • sieci wodociągowe, • sieci kanalizacji sanitarnej, • sieci telekomunikacyjne, • sieci ciepłownicze	Każda z wyznaczonych stref planistycznych obejmuje w profilu funkcjonalnym podstawowym tereny infrastruktury technicznej.
6	Ważniejsze istniejące elementy infrastruktury społecznej: • szkoły podstawowe, • przedszkola, • ośrodki zdrowia	Wszystkie szkoły podstawowe zostały objęte strefą usługową (SU). Przedszkola i ośrodki zdrowia wyznaczone są w ramach stref (SU), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielo- lub jednorodzinną (SW, SJ), których profil podstawowy obejmuje tereny usługowe.
7	Planowane: szkoły, przedszkola, żłobki, ośrodki zdrowia, domy pomocy społecznej	W każdym z obrębów wyznaczono co najmniej strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) i mieszkaniową jednorodzinną (SJ), których profil podstawowy obejmuje tereny

		usługowe. Dodatkowo w niektórych obrębach wyznaczono również strefy usługowe (SU) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), w których profilu dodatkowym dopuszczono m.in. usługi oświaty oraz usługi zdrowia i pomocy społecznej.
--	--	--

21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W dniu 27 marca 2023 r. Sejmik Województwa Wielkopolskiego podjął uchwałę Nr LI/1000/23 w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. Audyt krajobrazowy jest nowym narzędziem ochrony i kształtowania krajobrazu. Wnioski i rekomendacje sformułowane w tym dokumencie muszą mieć odzwierciedlenie w dokumentach planistycznych poziomu regionalnego i lokalnego, w tym w planie ogólnym gminy. Mają one wzmocnić ochronę krajobrazu w obszarach objętych formami ochrony przyrody i zabytków, a także stanowić podstawę do prowadzenia polityki krajobrazowej w województwie.

Spśród wyodrębnionych na obszarze gminy Murowana Goślina jednostek krajobrazowych tylko jedna została zaliczona do krajobrazów priorytetowych, tj. jednostka oznaczona symbolem 1b – systemy wód płynących – „Dolina Warty: Rogalinek–Oborniki” (2370). Krajobraz tej jednostki zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części gminy w dolinie rzeki Warty na powierzchni 88,8 ha (częściowo w granicach terenu zamkniętego wyłączzonego z opracowania POG). Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla tego obszaru uwzględniono w Planie Ogólnym poprzez objęcie go w całości strefą otwartą SO (nie licząc 3790 m² stref zieleni i rekreacji SN), w których nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Ponadto dla strefy SO określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 100%, a w profilu dodatkowym nie dopuszczono instalacji OZE.

Ponadto, Audyt wskazuje na występowanie w granicach gminy kilku obszarów krajobrazów zlokalizowanych w obrębie form ochrony przyrody:

- częściowo w obszarze krajobrazu w obrębie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka,
- w obszarze krajobrazu w obrębie Rezerwatu przyrody Śnieżycowy Jar,
- w obszarze krajobrazu w obrębie Rezerwatu przyrody Żywiec Dziewięciolistny,
- w obszarze krajobrazu w obrębie Rezerwatu przyrody Jezioro Pławno,

- w obszarze krajobrazu w obrębie Rezerwatu przyrody Jezioro Czarne,
- w obszarze krajobrazu w obrębie Rezerwatu przyrody Las Mieszany w Nadleśnictwie Łopuchówko,
- w obszarze krajobrazu w obrębie Rezerwatu przyrody Klasztorne Modrzewie koło Dąbrówki Kościelnej.

Wszystkie ww. rezerwaty (poza Śnieżycowym Jarem, który ze względu na położenie w granicach terenu zamkniętego wyłączony jest z opracowania POG) objęte zostały strefą otwartą SO, w której nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Ponadto dla tych stref SO określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 100%, a w profilu dodatkowym nie dopuszczono instalacji OZE. Z kolei w przypadku obszaru Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, wyznaczając profil funkcjonalny oraz określając parametry i wskaźniki zabudowy, kierowano się wytycznymi wynikającymi z planu ochrony Parku. W ten sposób uwzględniono rekomendacje i wnioski wynikające dla tych obszarów z Audytu.

22. Opracowanie ekofizjograficzne

Na potrzeby opracowania Planu Ogólnego, w grudniu 2024 r. sporządzone zostało opracowanie ekofizjograficzne, którego wytycznymi w dużej mierze kierowano się wyznaczając strefy planistyczne i pozostałe gminne standardy urbanistyczne w poszczególnych strefach.

III. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Murowana Goślina na najbliższe 20 lat obliczono na podstawie wzoru określonego w §3 *ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury Technicznej w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów* (Dz. U. z 2023 poz. 2758):

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

gdzie:

ZAP – to zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – to prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – to łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} – to prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Z kolei wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zgodnie z §3 ust. 3 ww. rozporządzenia oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

lub

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – to powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi,

P_{-10} – to powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – to powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Do obliczeń zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Murowana Goślina przyjęto dane GUS pochodzące z opracowania „Prognoza ludności na lata 2023–2060”² oraz dane udostępnione przez statystykę publiczną, aktualne na dzień 31 grudnia 2023 r.³

Dane wejściowe GUS		
	Rok	Dane
Liczba mieszkańców	2023	17054
Prognozowana liczba mieszkańców	2043	18426
Prognozowana liczba mieszkańców +5% (M_{20})	---	19347
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² (PUM_0)	2023	532602
Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w m ² (P_0)	2023	31,2
Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w m ² według stanu sprzed 10 lat (P_{-10})	2013	25,2
Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w m ² według stanu sprzed 20 lat (P_{-20})	2003	21,5

Obliczenie zapotrzebowania	
$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$	43,2 m²
$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$	40,9 m ²
P_0	31,2 m ²
ZAP	7018 osób

² Prognoza ludności na lata 2023–2060, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023;

³ <https://bdl.stat.gov.pl/> - dostęp w dniu 5.03.2025

W §3 ust. 3 ww. rozporządzenia dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to z zastosowanych wzorów, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W tym miejscu należy zaznaczyć, że gmina Murowana Goślina nie posiada strategii rozwoju, w której określono szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, dlatego do dalszych analiz przyjęto wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie otrzymaną na podstawie wzoru $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$, czyli **7018 osób**.

IV. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W CAŁEJ GMINIE, W TYM LUK W ZABUDOWIE

Zgodnie z art. 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając w Planie Ogólnym strefy planistyczne SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) oraz SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Biorąc powyższe pod uwagę, po wyznaczeniu w granicach ww. obszarów stref planistycznych SW, SJ i SZ, przeanalizowano wszystkie luki w zabudowie, czyli miejsca niezabudowane, na których możliwe jest wydzielenie nowych działek, gdzie mogą zostać zrealizowane nowe budynki mieszkalne.

W celu dokładnego obliczenia chłonności ww. terenów, podczas sporządzania Planu Ogólnego Gminy Murowana Goślina przyjęto następujące założenia:

DLA LUK W ZABUDOWIE W STREFACH SW
Założenia: - parametry budynków mieszkalnych wynikające z obowiązujących mpzp lub z wydanych dwz lub z bezpośredniego sąsiedztwa; 10% powierzchni użytkowej budynków będzie miało funkcję inną niż mieszkaniowa, wynikającą z profilu funkcjonalnego dodatkowego; 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego nie będzie stanowić powierzchni użytkowej mieszkań (PUM);

- prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca wynosić będzie 43,2 m², co wynika z założeń przyjętych do obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Wzór:

powierzchnia zabudowy x 0,7 x 0,9 x liczba kondygnacji = PUM

PUM : prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca = ilość mieszkańców w lukach w zabudowie w strefach SW

Obliczenia:

$$306966,24 : 43,2 = \mathbf{7006 \text{ osób}}$$

DLA LUK W ZABUDOWIE W STREFACH SJ

Założenia:

- na 1 działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej zlokalizowany będzie jeden budynek mieszkalny jednolokalowy;
- średnia wielkość działki budowlanej odpowiadająca ustaleniom mpzp tam, gdzie wynika to z mpzp lub tam, gdzie wynika to z OUZ zbliżona do wielkości działek budowlanych w danej części gminy;
- 10% działek budowlanych będzie miało funkcję inną niż mieszkaniowa, wynikającą z profilu funkcjonalnego dodatkowego;
- przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie – przyjęto za danymi z GUS na koniec 2023 r. wartość 2,79 osoby

Wzór:

Liczba niezabudowanych działek w strefach SJ x 0,9 x przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie = przyszła ilość mieszkańców w lukach w strefach SJ

Obliczenia:

$$2684 \times 0,9 \times 2,79 = \mathbf{6740 \text{ osób}}$$

DLA LUK W ZABUDOWIE W STREFACH SZ

Założenia:

- na 1 działce rolnej zlokalizowany będzie jeden budynek mieszkalny jednolokalowy;
- minimalna wielkość działki nie mniejsza niż 3000 m² lub większa, jeżeli wynika to z obowiązującego mpzp;
- 10% działek będzie miało funkcję inną niż zabudowa zagrodowa, wynikającą z profilu funkcjonalnego dodatkowego;
- przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie – przyjęto za danymi z GUS na koniec 2023 r. wartość 2,79 osoby

Wzór:

Liczba niezabudowanych działek w strefach SJ x 0,9 x przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie = przyszła ilość mieszkańców w lukach w strefach SZ

Obliczenia:

$$59 \times 0,9 \times 2,79 = \mathbf{148 \text{ osób}}$$

Jak wynika z powyższych obliczeń, całkowita chłonność terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ wyznaczonych w gminie na obszarach obowiązujących planów miejscowych oraz w poszerzonych obszarach uzupełnień zabudowy (OUZ), według przyjętych założeń wynosi **13 894 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w strefach planistycznych SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) oraz SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Biorąc pod uwagę obliczone w punkcie III zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Murowana Goślina na najbliższe 20 lat, które oszacowano na 7018 osób, należy jednoznacznie stwierdzić, że wyliczona w lukach zabudowy chłonność znacznie przekracza wartość 130 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. **Oznacza to, że niedopuszczalne jest wyznaczenie w Planie Ogólnym Gminy Murowana Goślina stref planistycznych SW, SJ i SZ na obszarach poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz poza wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.**

V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE I GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Infrastruktury Technicznej w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758) dopuszcza wyznaczenie 13 stref planistycznych o zróżnicowanych profilach funkcjonalnych. Wyznaczając strefy planistyczne w granicach gminy Murowana Goślina, wykorzystano wszystkie 13 kategorii stref wymienionych w ww. rozporządzeniu. Rozmieszczenie poszczególnych stref planistycznych wskazano na załączniku nr 3 oraz dodatkowo na mapie nr 2, gdzie uwarunkowania zostały przedstawione na tle stref planistycznych.

Należy podkreślić, że najistotniejsze determinanty przy wyznaczaniu stref planistycznych stanowiły:

- aktualny sposób zagospodarowania i użytkowania terenów;
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp);
- obszary uzupełnień zabudowy (OUZ);
- formy ochrony przyrody - we wschodniej i południowej części gminy (obręb: Głębocko, Głębocek, Boduszewo, Rakownia, Kamińsko, Zielonka, część Wojnowa oraz część Łopuchowa) położenie w granicach Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz w jego otulinie i związane z tym ograniczenia wynikające z wytycznych planu ochrony tego Parku;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- zwarte kompleksy gleb klas III, łąki i pastwiska oraz lasy.

Przed sporządzaniem Planu Ogólnego wnikliwie przeanalizowano również wszystkie wnioski złożone do planu, historyczne dokumenty planistyczne gminy, a także dane przekazane od organów opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz od innych współpracujących instytucji.

W poniższej tabeli opisano główne przyczyny wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych na obszarze gminy Murowana Goślina:

Lp.	Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Główne przyczyny wyznaczenia danej strefy planistycznej
1.	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	• przeznaczenie w mpzp na funkcję mieszkaniową wielorodzinną lub mieszaną (głównie: MW, MW/U, MW/MN); • istniejąca zabudowa lub funkcja wynikająca z dwz zlokalizowana w zasięgu OUZ; Wyznaczono przede wszystkim w obrębach: Murowana Goślina, Trojanowo, Wojnowo, Uchorowo i Mściszewo (Raduszyn)
2.	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	• przeznaczenie w mpzp na funkcję mieszkaniową jednorodzinną, letniskową lub mieszaną (głównie: MN, MN/U, ML); • istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną występująca w zasięgu OUZ; • rozszerzenie OUZ w obszarach predystynowanych ze względów

			przestrzennych, komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, niepowodujących znaczących zmian w środowisku przyrodniczym; • istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występująca poza OUZ; Największe skupiska wyznaczono w obrębach: Murowana Goślina, Rakownia, Białężyn, Buduszewo, Długa Goślina, Mściszewo, Łopuchowo i Kamińsko.
3.	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	• przeznaczenie w mpzp na funkcję zabudowy zagrodowej (przede wszystkim RM); • istniejąca zabudowa zagrodowa występująca w zasięgu OUZ; • istniejąca zabudowa zagrodowa występująca poza OUZ; Największe skupiska wyznaczono w obrębach: Buduszewo, Długa Goślina, Mściszewo i Białężyn.
4.	SU	strefa usługowa	• przeznaczenie w mpzp na funkcję zabudowy usługowej (przede wszystkim U); • istniejąca zabudowa usługowa występująca poza OUZ; • obszary, dla których w obowiązującym Studium wskazano kierunek przeznaczenia – tereny usług (...); • istniejąca zabudowa usługowa występująca w zasięgu OUZ; Wyznaczono przede wszystkim w obrębach: Murowana Goślina, Trojanowo, Rakownia i Uchorowo.
5.	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	• obszar przy skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 187 i nr 196 w Trojanowie, dla którego w obowiązującym Studium wskazano kierunek przeznaczenia – teren usług centrotwórczych oraz obiektów handlowych; • obszar przy ul. Starczanowskiej w Murowanej Goślinie, dla którego w mpzp ustalono przeznaczenie – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UC) wraz z sąsiednią działką o przeznaczeniu w mpzp – teren zabudowy usługowej (U)

6.	SP	strefa gospodarcza	• przeznaczenie w mpzp na funkcję produkcyjną, magazynową lub produkcyjno-usługową (przede wszystkim P i P/U); • obszary, dla których w obowiązującym Studium wskazano kierunek przeznaczenia – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej; • istniejąca zabudowa produkcyjna lub magazynowa występująca w zasięgu i poza OUZ; Wyznaczono przede wszystkim w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 196 w obrębach: Trojanowo, Mściszewo i Głębocko oraz w granicach Murowanej Gośliny.
7.	SR	strefa produkcji rolniczej	• istniejąca zabudowa produkcyjna w gospodarstwach rolnych lub tereny akwakultury zarówno w, jak i poza OUZ; • przeznaczenie w mpzp na funkcję związaną z rolnictwem (przede wszystkim RU i RM); Wyznaczono przede wszystkim w obrębach: Trojanowo, Mściszewo, Uchorowo, Długa Goślina, Białężyn, Nieszawa i Łopuchowo.
8.	SI	strefa infrastrukturalna	• istniejące tereny obiektów infrastruktury technicznej znaczącej w skali gminy (bez obiektów liniowych), w tym wybrane: stacje redukcyjne gazu, ujęcia wody, składowiska odpadów
9.	SN	strefa zieleni i rekreacji	• istniejące tereny zieleni urządzonej; • istniejące tereny sportu i rekreacji; • przeznaczenie w mpzp pod tereny zieleni urządzonej lub funkcje sportowo-rekreacyjne (głównie ZP i US)
10.	SC	strefa cmentarzy	• istniejące cmentarze oraz poszerzenie cmentarza w mieście • planowany cmentarz wskazany w obowiązującym mpzp
11.	SG	strefa górnictwa	• istniejące tereny i obszary górnicze w obrębach: Mściszewo i Murowana Goślina
12.	SO	strefa otwarta	• formy ochrony przyrody; • istniejące grunty leśne; • istniejące zwarte kompleksy użytków zielonych (łąk i pastwisk) oraz nieużytków; • ważne korytarze ekologiczne; • zwarte kompleksy gleb klas I-III, w odległości ponad 50 m od dróg publicznych,

			• obszary niezainwestowane położone poza OUZ
13.	SK	strefa komunikacyjna	• istniejąca drogi wojewódzkie oraz powiatowe; • poszerzenia dróg powiatowych i wojewódzkich, których linie rozgraniczające zostały ustalone w mpzp; • istniejący przebieg linii kolejowej nr 356

Kierując się powyższymi przesłankami, w Planie Ogólnym Gminy Murowana Goślina wydzielono łącznie następującą liczbę poszczególnych kategorii stref planistycznych o powierzchni każdej z kategorii stref wymienionej w tabeli:

Lp.	Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Łączna liczba stref	Łączna powierzchnia [ha]
1.	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	60	94,7
2.	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	430	709,7
3.	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	198	161,8
4.	SU	strefa usługowa	75	189,0
5.	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	2	12,8
6.	SP	strefa gospodarcza	31	440,2
7.	SR	strefa produkcji rolniczej	33	79,2
8.	SI	strefa infrastrukturalna	10	12,6
9.	SN	strefa zieleni i rekreacji	72	318,9
10.	SC	strefa cmentarzy	4	13,6
11.	SG	strefa górnictwa	3	60,0
12.	SO	strefa otwarta	120	14511,3
13.	SK	strefa komunikacyjna	14	181,1
RAZEM			1051	16785,1

Biorąc pod uwagę fakt, że przeznaczenie terenu ustalone w sporządzanych w przyszłości miejscowych planach będzie musiało być zgodne profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej dany teren w Planie Ogólnym, dla każdej z kategorii stref

planistycznych ustalono profil funkcjonalny dodatkowy, kierując się przede wszystkim uwarunkowaniami przyrodniczymi, środowiskowymi, oraz kulturowymi, przy czym zdecydowano się nie ograniczać możliwości realizacji funkcji wynikających z profilu dodatkowego, wymienionego w ww. rozporządzeniu, dla stref planistycznych: SW, SU, SH, SP, SG, SI, SC i SK. Podczas podejmowania decyzji dotyczących zarówno profili podstawowych, jak i wyznaczaniu profili funkcjonalnych dodatkowych, szczególnie istotna była kwestia, aby planowane zagospodarowanie nie generowało konfliktów funkcjonalno-przestrzennych.

W związku z powyższym, w niżej wymienionych strefach wprowadzono następujące ograniczenia:

- w strefach SZ, ze względu na częste sąsiedztwo tych stref ze strefami SJ i konfliktogeny charakter przedsięwzięć tego typu z profilu dodatkowego wyeliminowano możliwość lokalizacji wielkotowarowej produkcji rolnej oraz biogazowni;
- w strefach SJ z profilu dodatkowego wyeliminowano możliwość lokalizacji zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, z wyjątkiem tych terenów, które w obowiązujących planach miejscowych przeznaczone zostały pod tego typu zabudowę;
- w strefach SG, ze względu na specyfikę tych terenów, ich lokalizację, stopień przekształcenia środowiska, a także ograniczoną nośność budowlaną i stopień ich eksploatacji z profilu dodatkowego wyeliminowano możliwość lokalizacji: usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług biurowych i administracji oraz usług nauki;
- w strefach SO, ze względu na: formy ochrony przyrody, zwarte kompleksy gleb klas III, zwarte kompleksy łąk i pastwisk, wpływ na krajobraz bardzo ograniczono możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych tj. tylko do terenów, na których instalacje tego typu zostały dopuszczone w planach miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy.

Dla stref SN dodatkowe profile funkcjonalne zostały określone indywidualnie, w zależności od charakteru danego terenu (zieleń urządzone, teren sportowy, ogrody działkowe), jego obecnego i planowanego zagospodarowania oraz uwarunkowań przyrodniczo-kulturowych.

Dla większości z wymienionych stref planistycznych uzupełniono gminne standardy urbanistyczne o podstawowe parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów. Ze względu na wymóg ustawowy, dla wszystkich stref planistycznych, poza strefami SK, większości SG i części SO, określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Najwyższy udział tej powierzchni ustalono w strefach SO, które swym zasięgiem objęły formy ochrony przyrody, grunty leśne, łąki, pastwiska oraz wody.

Określając ww. parametry i wskaźniki dla stref: SW, SJ, SZ oraz w większości dla stref: SU, SP, SH:

- w strefach, dla których obowiązują mpzp przeniesiono parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania ustalone w tych planach;
- w strefach wyznaczonych w ramach obszarów uzupełnień zabudowy (OUZ), parametry i wskaźniki wynikają z inwentaryzacji urbanistycznej oraz z położenia w granicach bądź poza granicami form ochrony przyrody lub ich otulin;
- w strefach z zabudową mieszkaniową oraz zabudową zagrodową wyznaczonych poza OUZ ustalono parametry i wskaźniki stanu istniejącego, z niewielkim marginesem dla rozbudowy lub nadbudowy, bez możliwości wtórnych podziałów nieruchomości; strefy te zostały wyznaczone w granicach użytków gruntowych zabudowanych lub po zasięgu istniejących obiektów budowlanych.

Ustalone w Planie Ogólnym gminne standardy urbanistyczne dotyczące wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w większości stref planistycznych: SW, SJ, SZ, SU, SP w obrębach: Kamińsko, Głębocko, Boduszewo, Rakownia, Głębocek, Zielonka oraz częściowo Łopuchowo i Wojnowo są znacznie bardziej ekstensywne niż w pozostałych obrębach. Przyczyną tego jest położenie tej części gminy w granicach Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz w jego otulinie i związane z tym ograniczenia, wynikające z planu ochrony dla tego Parku.

Nie znaleziono uzasadnienia dla określania standardów urbanistycznych dla stref komunikacji (SK) oraz większości stref górnictwa (SG).

Rozmieszczenie określonych dla poszczególnych stref planistycznych gminnych standardów urbanistycznych zaprezentowano na mapach nr 4, 5, 6 i 7.

Ze względu na dużą liczbę obowiązujących planów miejscowych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową oraz ograniczoną, z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze,

powierzchnię wyznaczonych obszarów uzupełnień zabudowy (OUZ), nie zaistniała potrzeba określania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, obejmujących zasady zapewnienia dostępu do szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej.

VI. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

W gminie Murowana Goślina ruch budowlany, w rozumieniu wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę odbywa się zarówno na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (19,55% gminy pokryta jest obowiązującymi planami miejscowymi), jak również w znacznej mierze przy udziale decyzji administracyjnych. Biorąc pod uwagę fakt, że od lipca 2026 r. nowe decyzje o warunkach zabudowy (poza kilkoma ściśle określonymi wyjątkami) będą mogły być wydawane tylko na **obszarach uzupełnień zabudowy (OUZ)**, wyznaczonych w planie ogólnym gminy, wyznaczenie OUZ było koniecznością, aby zapewnić kontynuację ruchu budowlanego na terenie gminy.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w planie ogólnym zgodnie z zasadami zawartymi w *rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy z dnia 5 lutego 2024 r. (Dz. U. z 2024 poz. 729)*. Przy wyznaczaniu OUZ zastosowano dopuszczenie zawarte w §1 ust. 5 ww. rozporządzenia i rozszerzono granice bazowych OUZ wyznaczonych przez ministerialną wtyczkę APP2 (narzędzie oprogramowania QGIS) w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

Wykorzystano przy tym poniższy wzór:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – to łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – to łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia,

P_u – to łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia

W ten sposób otrzymano następujące powierzchnie OUZ:

$$P_b = 1110,4 \text{ ha}$$

Pu = 552 ha

Pp = 139,6 ha

Wyznaczając obszary uzupełnień zabudowy, a następnie rozszerzając je kierowano się następującymi zasadami ogólnymi:

- jeżeli OUZ pokrywał się z terenami, na których obowiązują plany miejscowe, rezygnowano z jego wyznaczania, gdyż to plany miejscowe będą podstawą do wydawania decyzji administracyjnych na tych terenach;
- jeżeli OUZ obejmował tereny, na których nie obowiązują plany miejscowe, w większości przypadków weryfikowano ten obszar do granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych lub istniejącego zagospodarowania;
- w większości nie rozszerzano OUZ o działki zlokalizowane w bliskiej odległości od wyznaczonego bazowego OUZ, dla których wydane zostały prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, gdyż uznano, że zabudowa będzie na nich realizowana na podstawie tychże decyzji;
- tam, gdzie było to możliwe, nie rozszerzano obszarów OUZ na gruntach zajętych przez zewidencjonowane łąki lub pastwiska, gdyż uznano, że tereny te mają pełnić funkcje ekologiczne i regeneracyjne dla środowiska, a nie stanowić rezerwy pod zabudowę;
- w przypadku rozszerzania UOZ na użytkach rolnych klasy III restrykcyjnie kierowano się zasadą ustaloną w §1 ust. 6 ww. rozporządzenia, aby w jak największym stopniu chronić gleby najwyższych klas bonitacyjnych przed zabudową.

W Planie Ogólnym gminy Murowana Goślina wykorzystano w całości maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy.

Ze względu na charakter oraz parametry obecnej zabudowy zarówno w obszarach wiejskich, jak również w samym mieście Murowana Goślina, nie znaleziono uzasadnienia dla wyznaczania w planie ogólnym gminy obszaru zabudowy śródmiejskiej.