

Projekt

z dnia 21 sierpnia 2024 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../2024
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE**

z dnia 10 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dolina Trojanki we wsi Mściszewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dolina Trojanki we wsi Mściszewo, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/321/2009 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 28 września 2009 r. z późn. zm.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

3. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

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

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość budowli od linii rozgraniczającej tereny;
- 3) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo – literowym lub literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren lasu oznaczony symbolem **L**;
- 2) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN**;
- 3) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN**;

- 4) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem **WS**;
- 5) teren kanalizacji oznaczony symbolem **IK**;
- 6) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**.

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

- 1) ustala się lokalizację budowli zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 2,0 m;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w zasięgu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, obejmującej stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 49-28/32, 33:
 - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

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

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

§ 10. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, oznaczone na rysunku planu, w których obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej do czasu skablowania linii elektroenergetycznych;

- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach oznaczonych symbolami **L, ZN, RN, WS**.

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

- 1) w zakresie komunikacji – obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z drogi zbiorczej oraz przyległych dróg gminnych i wewnętrznych, powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 4 pkt 2 lit. a oraz pkt 4 lit. a i b zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **L**:

- 1) zachowuje się istniejące grunty leśne;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - c) urządzeń melioracji wodnych.

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

- 1) zachowuje się istniejące zadrzewienia i zakrzewienia oraz łąki i pastwiska;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli rolniczych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - c) zbiorników wodnych,
 - d) urządzeń melioracji wodnych.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN**:

- 1) zachowuje się istniejące grunty orne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli rolniczych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - c) urządzeń melioracji wodnych.

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

- 1) zachowuje się istniejący przebieg ciekę Trojanka;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - c) urządzeń wodnych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) przepompowni ścieków,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,80,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 3) ustala się zasady maksymalną wysokość urządzeń – nie więcej niż 4,5 m.
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 50 m².

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **KDZ**:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni, chodników, ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w wysokości 30%.

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

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

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dolina Trojanki we wsi Mściszewo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz rozstrzygnięć Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dolina Trojanki we wsi Mściszewo** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia 2023 r. do 12 maja 2023 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 29 maja 2023 r., Rada Miejska w Murowanej Goślinie rozstrzyga, co następuje:

1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 194/1, obręb Mściszewo,
- b) **treść uwagi:** w dniu 28 września 2022 r. złożyłem w Urzędzie Miasta i Gminy Murowana Goślina wniosek w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla budowy 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z 24 tymczasowymi zbiornikami na nieczystości ciekłe na części działki nr ew. 194/1 obręb Mściszewo gm. Murowana Goślina. Charakter projektowanych budynków nawiązuje do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie ww. działki. Dlatego proszę o uwzględnienie w opracowywanym ww. planie możliwości wykonania inwestycji opisanej we wniosku z dnia 28 września 2022 r. Jednocześnie deklaruję zachowanie pasa wolnego od zabudowy od ciekłu Trojanka, który będzie tworzyć strefę zieloną i bufor chroniący ciek wodny przed ewentualnym wpływem projektowanej zabudowy,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** celem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina. Plan miejscowy ma na celu prawną ochronę obszaru przed zmianą przeznaczenia terenów na cele nierolnicze i nieleśne.

2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 221/2, obręb Mściszewo,
- b) **treść uwagi:** Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dolina Trojanki we wsi na podstawie uchwały Nr LIV/456/2022 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 20 kwietnia 2022 r. Przedmiotowa uchwała obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 24,4 ha położonych we wsi Mściszewo w rejonie części Doliny Trojanki. Celem opracowania planu jest zabezpieczenie naturalnego ekosystemu łąkowo-wodnego, zapewnienie zachowania ciągłości korytarza ekologicznego i panoram widokowych oraz ochrona gleb, w tym gleb klasy III. Tytułem wstępu, wskazuję że jako właścicielka przedmiotowej działki nr 221/2 we wsi Mściszewo, złożyłam wniosek (wniosek z dnia 21.10.2019 r., data wpływu do urzędu 22.10.2019 r.) do Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina o wydanie decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie sześciu budynków

mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, sześciu budynków gospodarczo-garażowych oraz drogi wewnętrznej, na terenie działki o nr ewid. 221/2, obręb Mściszewo, gmina Murowana Goślina. Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina, trzykrotnie wydawał decyzję odmowną w/s wydania warunków zabudowy, które za każdym razem były uchylane przez organ II instancji, wskazując za każdym razem w uzasadnieniach, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej w skrócie mpzp) do wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy (np. decyzja SKO z dnia 23.12.2021 r., Nr SKO.GP.4000.1050.2021). Nadmienić należy, że na etapie rozpatrywania mojego odwołania przez SKO w Poznaniu od decyzji o odmowie wydania warunków zabudowy (decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina z dnia 15.10.2021 r. w sprawie nr GNP.6730.76.2019) została dołączona analiza sporządzona przez arch. K.G. - wykazująca spełnienie wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 mpzp dla działki nr 221/2. Przedłużanie w/w postępowań administracyjnych i wydawanie ciągle odmownych decyzji, w mojej ocenie było celowym działaniem organu, zmierzającym do zablokowania wnioskowanej przeze mnie inwestycji. Abstrahując od powyższego wyjaśniam, że opracowana prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dolina Trojanki we wsi Mściszewo z dnia 28 marca 2023 r. autorstwa mgr inż. T.K. - jest błędna, nie odzwierciedla rzeczywistego stanu zagospodarowania obszaru objętego projektowanym planem. Działka (nr ewid. 221/2), to teren, w większym zakresie, ograniczony kilkoma elementami terenowymi: od strony zachodniej - drogą gminną (318004P), od strony południowej - drogą gminną (318035P), od strony północnej - drogą powiatową (2025P) oraz wiaduktem z drogą wojewódzką (196GP). Natomiast teren samej działki od strony południowej zamyka się niedalekim sąsiedztwem rzeczki Trojanka. To teren przylegający (od północy) do terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym. Wbrew jednak temu na co powołuje się autor opracowania: prognoza oddziaływania na środowisko z dnia 28 marca 2023 r. moja działka (nr 221 /2) oraz działki przyległe, to tereny rolne (klasa IV gruntu) oraz tereny zielone (ŁIV i ŁV) o niskich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. To obszar trawiasty oraz teren na którym występują łąki i zieleń niskopienna oraz niewielkie grupki zieleni dzikiej i samosiejącej. Oprócz szpaleru drzew wzdłuż drogi powiatowej, nie występują tam obiekty zielone, które stanowiłyby zwarty klin zieleni wysokiej, obszar parkowy lub rekreacyjny - między północną, a południową częścią Mściszewa. W związku również z tym, że są to tereny prywatne, mimo założeń przyjętych w Studium Uwarunkowań, nie ma też podstaw by zakładać, że ma być takie docelowe przeznaczenie tych terenów w przyszłości. Mając to na uwadze, błędnym wydaje się być założenie, że dany teren stanowić będzie teren „zielonego” klina w miejscowości Mściszewo, bo nie można tego uregulować zapisami Studium. Inną kwestią pozostaje fakt, czy założenie (w Studium) że teren klina między drogą powiatową a gminną ma pozostać niezabudowany, uzasadniając to korytem rzeczki Trojanka, wprost nie ogranicza rozwoju urbanistycznego Mściszewa i zamiast prowadzić do integracji terenów mieszkaniowych - nie prowadzi też do jeszcze większego rozczłonkowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i w efekcie braku konsekwencji przestrzennej. W mojej ocenie jest to istotna kwestia, albowiem wnioski płynące z w/w ostatniej decyzji SKO wyraźnie wskazują na potrzebę szerszego spojrzenia na ten teren oraz ujęcia go w ramy urbanistyczne. Idąc dalej wskazuje, że autor opracowania: prognoza oddziaływania na środowisko z dnia 28 marca 2023 r. prawidłowo ustalił, że obszar objęty projektowanym aktem prawa miejscowego jest położony poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym nie jest objęty obszarem Natura 2000. Autor w żaden sposób nie uzasadnił merytorycznie, jakie gatunki roślin i zwierząt występują na przedmiotowym obszarze, a które uzasadniają przyjęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, oznaczania w projektowanym akcie symbolem 1ZN [teren zieleni naturalnej] działki nr 221/2. W opracowaniu trudno się doszukać wyjaśnień dotyczących przyjęcia, iż przedmiotowy obszar jest cenny przyrodniczo. Przedstawione w opisie informacje

stanowią dowód braku rzetelności Prognozy i braku celowości jej opracowania. Prognoza nie zawiera nawet podstawowych informacji pozwalających na szacowanie oddziaływań na gatunki (roślin i zwierząt) oraz identyfikację oddziaływań znaczących. Określenie działki nr 221/2 pod przeznaczenie jako teren zieleni naturalnej, powoduje w ten sposób pozbawienie mnie możliwości jej zabudowania - budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolno stojącymi i budynkami gospodarczo-garażowymi oraz drogą wewnętrzną. Uchwalenie projektu mpzp w obecnej treści spowoduje, że dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości będzie niemożliwy (obecny sposób korzystania wykorzystywany jest pod zabudowę mieszkaniową), albowiem od 2019 roku, poczyniłam znaczne nakłady finansowe, w celu uzyskania warunków zabudowy dla przedmiotowej działki na cele mieszkaniowe, które powinny zostać wydane, lecz w wyniku celowego działania organu procedura ta, była przedłużana w celu uchwalenia przedmiotowego mpzp, który eliminuje możliwość zabudowy mojej działki, poprzez określenie jej przeznaczenia jako teren zieleni naturalnej. W tym miejscu wskazuję, że dla obszaru Gminy Murowana Goślina oraz wnioskowanego terenu, zostało opracowane Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIII/321/2009 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 28 września 2009 r., ze zmianami. Natomiast studium zostało uchwalone wiele lat wcześniej i teraz nie jest już zgodne ze stanem rzeczywistym lub z obecnymi potrzebami gminy (czyli nie jest aktualne), w pierwszej kolejności powinna nastąpić zmiana studium (lub uchwalenie nowego studium), a dopiero później uchwalenie MPZP zgodnego z nowym brzmieniem studium,

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** celem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina. Plan miejscowy ma na celu prawną ochronę obszaru przed zmianą przeznaczenia terenów na cele nierolnicze i nieleśne. Prognoza oddziaływania na środowisko ma na celu ocenę oddziaływania ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko, nie zaś określenie predyspozycji dla ewentualnego wprowadzania zabudowy na terenach, które zostały wyłączone z możliwości zainwestowania w Studium. W prognozie wskazano, że analizowany obszar przedstawia zróżnicowaną wartość z przyrodniczego punktu widzenia. Teren jest obecnie niezagospodarowany, użytkowany rolniczo, i stanowi lokalny korytarz ekologiczny ciek w wodnego Trojanka. W sąsiedztwie koryta rzeki zlokalizowane są przede wszystkim łąki i pastwiska wraz z licznymi zadrzewieniami i zakrzewieniami oraz niewielką enklawą leśną, stanowiące potencjalne siedliska roślin i zwierząt. Przeznaczenie terenów w planie miejscowym stanowi odzwierciedlenie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, a nie wynik oceny przyrodniczych predyspozycji dla wprowadzania zróżnicowanych form zagospodarowania terenu.

3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 221/2, obręb Mściszewo,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o dokonanie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu jako 1ZN [teren zieleni naturalnej] dla działki nr 221/2 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, z możliwości wybudowania sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, sześciu budynków gospodarczo-garażowych oraz drogi wewnętrznej. W wielkości zabudowy od 150 m² do 170 m², co będzie stanowić ok. 8,5%-9,7% powierzchni działki,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

- d) uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina na przedmiotowym obszarze ustalono tereny użytków rolnych, tereny łąk oraz dolinowe korytarze ekologiczne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2024
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia 10 września 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

w sprawie **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Dolina Trojanki we wsi Mściszewo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), Rada Miejska w Murowanej Goślinie rozstrzyga co następuje:

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Dolina Trojanki we wsi Mściszewo inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują skutków finansowych obciążających budżet gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2024
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia 10 września 2024 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dolina Trojanki we wsi Mściszewo na podstawie uchwały Nr XLIV/456/2022 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 20 kwietnia 2022 r.

Niniejsza uchwała obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 24,4 ha położony we wsi Mściszewo, w rejonie części Doliny Trojanki. Celem opracowania planu jest zabezpieczenie naturalnego ekosystemu łąkowo-wodnego, zapewnienie zachowania ciągłości korytarza ekologicznego i panoram widokowy oraz ochrona gleb, w tym gleb klasy III.

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

Przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dolina Trojanki we wsi Mściszewo:

1)uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez m. in. :

-wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, tablic informacyjnych),

-określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,

-ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów;

2)uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m. in. :

-wykluczenie zabudowy,

-wprowadzenie dopuszczenia lokalizacji obiektów małej architektury i tablic informacyjnych;

3)uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m. in.:

-wprowadzenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

-określenie zasad gospodarowania odpadami poprzez nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;

4)uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z powiatowym konserwatorem zabytków;

5)uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez m. in.:

-uwzględnienie pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej do czasu skablowania linii elektroenergetycznych

-wprowadzenie nakazu uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,

6)uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in.:

-optymalne wykorzystanie zasobów obszaru objętego planem i stworzenie warunków dla jego gospodarczego rozwoju,

-ochronę terenów rolnych i leśnych przed zainwestowaniem;

7)uwzględniono prawo własności poprzez:

-uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,

-ustalenie przeznaczenia zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenów;

8)uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa publicznego;

9)uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez m. in.:

-ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,

-dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego,

10)uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez m. in.:

-określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

-dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie poszczególnych terenów objętych planem;

11)uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

-zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie miejskim, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych miasta,

-zebranie wniosków do planu,

-przeprowadzenie wyłożeń do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznych, a także zbieranie uwag do planu,

-rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu;

12)uwzględniono zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

-zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie miejskim, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych miasta,

-umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

13)uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie poszczególnych terenów objętych planem.

Tereny wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się w poza obszarem o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Rozmieszczenie poszczególnych funkcji wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIII/321/2009 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 28 września 2009 r. ze zmianami, które zostały rozwinięte i uszczegółowione w zapisach planu miejscowego. Według wskazań studium obszar objęty planem to ekosystemy dolin rzecznych i rynien jeziornych dolinowe korytarze ekologiczne, tereny użytków rolnych.

Teren opracowania planu jest częściowo wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, dla obsługi terenów sąsiednich. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci.

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

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

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Murowana Goślina”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie Nr LXIX/640/2024 z dnia 19 marca 2024 r., wskazano na potrzebę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z punktu widzenia potrzeb gminy uważa się za zasadne uchwalenie planu miejscowego w celu ochrony terenów rolnych i leśnych przed zainwestowaniem. Uchwalenie planu miejscowego dla omawianego terenu będzie zatem zgodne z wynikami ww. analizy.

Zasady uniwersalnego projektowania

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

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacja zapisów uchwały nie spowoduje wzrost wpływów z podatku od gruntów i od powierzchni użytkowych budynków. Nie prognozuje się kosztów wynikających z konieczności przejęcia nieruchomości na realizację celów publicznych czy konieczności budowy nowych dróg publicznych i urządzania zieleni.