

- P R O J E K T -

**UCHWAŁA NR..../...../....  
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE  
z dnia.....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 22/1, 22/2, 22/3, 22/5, 22/6, 22/7 i 22/8 w Łoskoniu Starym.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 22/1, 22/2, 22/3, 22/5, 22/6, 22/7 i 22/8 w Łoskoniu Starym, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina (uchwała Nr XXXIII/321/2009 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 29 września 2009 roku ze zmianami).

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 22/1, 22/2, 22/3, 22/5, 22/6, 22/7 i 22/8 w Łoskoniu Starym”;
  - 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
  - 4) załącznik nr 4 – elektroniczne dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§2

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo – garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków, wiat;
- 3) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 4) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia rodzimych gatunków drzew lub krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie;
- 5) **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

### §3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

### §4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz inne detale wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń budowlanych,
  - b) tablic informacyjnych,
  - c) szyldów,
  - d) podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) reklam,
  - b) ogrodzeń pełnych w formie litego muru oraz z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

### §5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 2 i 3;
- 5) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenu MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla terenu US jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych , zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz zmiany w sposób trwały konfiguracji terenu.

### §6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

#### §7

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

#### §8

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się: położenie obszaru objętego planem w granicach korytarza ekologicznego Puszcza Notecka - Puszcza Zielonka, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

#### §9

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 3, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
  - a) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 1300 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogową;
- 4) ustalenia pkt 2 b nie dotyczą działek bezpośrednio przylegających do zakończenia drogi KDW – placu do zawracania samochodów.

#### §10

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t.

#### §11

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

- 1) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej, na powierzchni działki budowlanej, w garażu lub budynku gospodarczo - garażowym:
  - a) na terenie MN w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, w przypadku usług połączonych z funkcją mieszkaniową nie mniej niż 3 stanowiska na jeden lokal usługowy,
  - b) na terenie US nie mniej niż 3 stanowiska na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usług sportu i rekreacji;
- 3) lokalizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §12

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych o mocy mikroinstalacji z uwzględnieniem §5 pkt 2;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w tym stacji transformatorowej;
- 7) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 8) dopuszczenie uzbrojenia terenu w sieć gazociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia §4 pkt 3 lit. a, c, oraz pkt 4 lit. a, b zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

## §14

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz dopuszczenie lokalizacji jednego wolno stojącego budynku gospodarczo – garażowego oraz jednej wiaty,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

- c) maksymalną powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego: do 9,0 m,
    - wolno stojącego budynku gospodarczo – garażowego, wiaty: do 5,50 m,
  - f) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - budynku mieszkalnego: do 2,
    - wolno stojącego budynku gospodarczo – garażowego, wiaty: 1,
  - g) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  - h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe z kalenicą,
  - i) nachylenie połaci dachowych: 30°- 45°,
  - j) pokrycie dachów: dachówka w odcieniu grafitowym, ceglastym lub czerwonym, za wyjątkiem wiat dla których dopuszcza się wszelkie pokrycie dachu,
  - k) realizację pasa zieleni krajobrazowej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniejszą niż 1300 m<sup>2</sup> za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) dostęp z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu, w tym przez teren dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §15

Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizację budynków usług sportu i rekreacji, obiektów budowlanych związanych ze sportem i rekreacją, wiat,
  - b) dopuszczenie dojeżdż, dojazdów, parkingów, obiektów obsługi komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wysokość zabudowy: do 9,0 m,
  - g) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
  - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  - i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy lub dachy wielospadowe z kalenicą, za wyjątkiem wiat dla których dopuszcza się wszelką geometrię dachów,
  - j) nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem wiat: 30°- 45°,
  - k) pokrycie dachów: dachówka w odcieniu grafitowym, ceglastym lub czerwonym, za wyjątkiem wiat dla których dopuszcza się wszelkie pokrycie dachu,
  - l) realizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;

- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniejszą niż 1300,0m<sup>2</sup> za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) dostęp z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu, w tym przez teren dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §16

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

- 1) lokalizację jezdni lub pieszojezdni;
- 2) dopuszczenie ciągów pieszo – rowerowych, ciągów pieszych;
- 3) szerokość drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu.

#### §17

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

#### §18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

#### §19

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