

- P R O J E K T -

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zielonczanej i Sowiej w Rakowni – etap I

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 w rejonie ulicy Zielonczanej i Sowiej w Rakowni – etap I, 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 w rejonie ulicy Zielonczanej i Sowiej w Rakowni – etap I”;
 - 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 z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy rozumieć przez to linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego na co najmniej 60% długości elewacji.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U**;
- 3) teren zieleni publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 4) 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 i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 2, 3;
- 2) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących 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) przy lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych, dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy dla tych budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) sztyldów,
 - d) podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 5) 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) gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dla terenów MN/U jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem lit. c, d,
- c) w przypadku lokalizacji w granicach terenu MN/U przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- d) w przypadku lokalizacji w granicach terenu MN/U domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz zmiany w sposób trwały konfiguracji terenu.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 49-29-28/4, określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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 ochronę otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz z przepisami odrębnymi.

§9

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 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 3000 m²,
 - 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.

§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) zapewnienie dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych, rowów melioracyjnych, 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) nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 3 miejsca w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 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 uzbrojenia terenu w sieć gazociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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 4 lit. b, c, oraz pkt 5 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN** 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 garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo – garażowego,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,45 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do 9,0 m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: do 5,50 m,
 - f) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: do 2,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: 1,
 - g) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicę lub dachy wielospadowe z kalenicą,
 - i) nachylenie połaci dachowych: 30° - 45°,
 - j) pokrycie dachów: dachówka w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniejszą niż 3000,0m² 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno – usługowego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż łącznie dwóch wolno stojących budynków garażowych, gospodarczych, lub gospodarczo – garażowych,
 - b) w przypadku lokalizacji lokali handlowych maksymalną powierzchnię sprzedaży 200m²,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,48 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 16% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego: do 9,0m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: do 5,50 m,
 - g) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego: do 2,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: 1,
 - 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,
 - j) nachylenie połaci dachowych: 25° - 45°,
 - k) pokrycie dachów: dachówka w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniejszą niż 3000,0m² 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 zieleni publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację zieleni publicznej, jako skupisk drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie dojść, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - e) zakaz budowy budynków;
- 2) dostęp z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu, w tym przez teren dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17

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

- 1) lokalizację jedni lub pieszojezdni;
- 2) dopuszczenie ciągów pieszo – rowerowych, ciągów pieszych.

§18

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

§19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

§20

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