

UCHWAŁA NR/2023
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE
z dnia2023

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rakownia w rejonie ulic: Wiklinowej, Sowiej i Pliszki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rakownia w rejonie ulic: Wiklinowej, Sowiej i Pliszki, 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. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Rakownia w rejonie ulic: Wiklinowej, Sowiej i Pliszki”;
 - 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny GML zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy lub budynek garażowy z wydzieloną częścią gospodarczą;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** - należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 7) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 9) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej w rozumieniu Polskich Norm, wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 12) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym i cyfrowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW** i **2MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW-U**;
- 3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS-ZP**, **2WS-ZP**;
- 6) teren zieleni urządzonej wysokiej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZPW**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. a,
 - b) ogrodzeń wyższych niż 1,8 m z wyjątkiem ażurowych ogrodzeń boisk na terenie **1WS/ZP**, których wysokość nie może przekroczyć 6 m,
 - c) ogrodzeń pełnych oraz z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych oraz obiektów małej gastronomii o łącznej maksymalnej powierzchni 50 m² na terenie **1WS/ZP**,
 - e) budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy,
 - f) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - g) instalacji fotowoltaicznych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - h) turbin wiatrowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:

- a) szyldów o maksymalnej powierzchni 1 m² na terenie **MNW** oraz o maksymalnej powierzchni 3 m² na terenie **MNW-U**,
- b) obiektów małej architektury,
- c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- d) tablic informacyjnych.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i budowli hydrotechnicznych;
- 2) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach: **1MNW**, **2MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie **MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 4) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi o odpadach;
- 5) nakaz zachowania ciągłości urządzeń drenarskich;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych i budowli hydrotechnicznych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** oraz **1WS-ZP** zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW** i **2MNW** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) kondygnacji podziemnej,
 - c) stanowisk postojowych;
- 4) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 5,5 m i 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wiaty – nie więcej niż 3,5 m;
- 5) dachy:

- a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynków gospodarczo-garażowych: dwuspadowe, zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 43° - 45° ,
- c) dla wiat - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° ;
- 6) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna, kolorów pastelowych z wyłączeniem odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
- 7) w zakresie materiałów wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) dachy w kolorze grafitu lub czerwono-ceglastym,
 - b) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
 - d) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 8) maksymalną wysokość parteru: 50 cm nad poziomem terenu;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 8% działki budowlanej;
- 10) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% działki budowlanej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,24;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury techniczne, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenów **1KDD** i **3KDD**, w tym przez teren **KR**.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW-U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - b) kondygnacji podziemnej,
 - c) stanowisk postojowych;
- 4) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 100 m²;
- 5) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie wyżej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – nie więcej niż 5,5 m dla budynków o dachach stromych oraz 4,0 m dla budynków o dachach płaskich i 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) wiaty – nie więcej niż 3,5 m;
- 6) dachy:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno – usługowego i usługowego: dwuspadowe, zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 43° - 45° ,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: płaskie lub strome dwuspadowe, zbiegające się w kalenicy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° ,

- c) dla wiat - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 7) dla elewacji budynków stosowanie koloru białego, koloru naturalnego materiału ceramicznego i drewna, kolorów pastelowych z wyłączeniem odcieni niebieskiego, różowego oraz fioletowego;
- 8) w zakresie materiałów wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) dachy w kolorze grafitu lub czerwono-ceglastym,
 - b) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych,
 - d) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki dachów na działce budowlanej;
- 9) maksymalną wysokość parteru: 50 cm nad poziomem terenu;
- 10) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 10% działki budowlanej w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku mieszkalno-usługowego,
 - b) 30% działki budowlanej w przypadku lokalizacji budynku usługowego;
- 11) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:
 - a) 70% działki budowlanej w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku mieszkalno-usługowego,
 - b) 40% działki budowlanej w przypadku lokalizacji budynku usługowego;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) od 0 do 0,3 w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku mieszkalno-usługowego,
 - b) od 0 do 0,9 w przypadku lokalizacji budynku usługowego;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury techniczne, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenu **2KDD**.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**, ustala się:

- 1) klasę dojazdową drogi;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnych z klasą drogi;
- 3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS-ZP, 2WS-ZP** ustala się:

- 1) urządzenie terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80%;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,

- b) zbiorników wodnych,
- c) na terenie **1WS-ZP**:
 - boisk i urządzeń sportowych,
 - placów gier i zabaw,
 - 10 stanowisk postojowych;
- 4) obsługę komunikacyjną z terenów: **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD**.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zieleni urządzonej wysokiej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZPW**:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie istniejącego drzewostanu,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych oraz powierzchni utwardzonych,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 100%,
 - d) obsługę komunikacyjną z terenu **4KDD**;
- 2) dopuszcza się nasadzenie zieleni, w tym zieleni wysokiej.

§ 14. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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 scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
 - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego 60° - 90°,
 - c) minimalna szerokość działki nie mniejsza niż 4,5 m.

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, KR, 1WS-ZP, 2WS-ZP, ZPW**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,

- c) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych sumaryczną liczbę miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem §4 pkt. 2 lit. h);
- 3) stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt. 2 lit. a, lit. b i lit. c oraz pkt. 3 lit. a i lit. 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 2022 r., poz. 503 ze zm.).

§ 20. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

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

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