

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE
z dnia

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Murowanej Goślinie w rejonie ulicy Starczanowskiej – część 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Murowanej Goślinie w rejonie ulicy Starczanowskiej – część 2, 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 zm.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Murowanej Goślinie w rejonie ulicy Starczanowskiej – część 2” 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. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) budynek mieszkalno-usługowy – należy przez to rozumieć budynek składający się z lokali mieszkalnych i usługowych;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość ściany budynku i wiaty od linii rozgraniczającej tereny;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie elewacji frontowej budynku na co najmniej 50% długości elewacji;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku i obrysu wiaty, z wyjątkiem ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, takich jak schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, okapów, gzymsów i markiz;
- 7) systemie informacji miejskiej – należy przez to rozumieć system tablic informacyjnych, opisujących i ułatwiających orientację, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice oznakowujące obiekty użyteczności publicznej oraz tablice z ogłoszeniami;

- 8) 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolem **MN/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **1U, 2U**;
- 4) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczony symbolem **UC**;
- 5) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem **P/U**;
- 6) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem **KD-L**;
- 8) teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony symbolem **KD-D**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) dopuszcza się odsunięcie projektowanych budynków garażowo-gospodarczych i wiat od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 3,0 m² i wysokości nie większej niż 4,0 m,
 - d) nie więcej niż jednego szyldu na każdy lokal usługowy, o łącznej powierzchni nie większej niż:
 - 1,0 m² na terenach oznaczonych symbolami **MN/U i MW**,
 - 10,0 m² na terenach oznaczonych symbolami **U, UC i P/U**;
 - e) tablic i urządzeń reklamowych o łącznej powierzchni nie większej niż 20 m², w tym nie więcej niż jednego pylonu reklamowego wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem **UC**;
 - f) dopuszcza się łączenie budynków dla terenów **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW**;
- 4) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;
- 5) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - b) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - c) ogrodzeń o wysokości większej niż 1,5 m,
 - d) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. e,
 - e) blaszanych budynków garażowo-gospodarczych,
 - f) wiat z elementów prefabrykowanych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe w nowych budynkach;
- 5) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zamieszkania zbiorowego;
- 6) 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 stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 49-28/58:
 - 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. 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, przy zachowaniu parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej określonych w niniejszej uchwale;
- 3) ustala się parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi – od 60° do 120°.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów określonych w przepisach odrębnych wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległej drogi publicznej oraz poprzez układ dróg wewnętrznych, powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - b) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki:
 - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - 1,5 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - c) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków – odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW;
- 6) 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 3 lit. a i d oraz pkt 5 lit. b, c, d i e 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 zmianami).

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **MN/U**:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w obrębie jednej działki budowlanej,
 - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego i wiaty w obrębie jednej działki budowlanej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,90,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – 50 m²,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku mieszkalno-usługowego – nie więcej niż 9,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 5,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku mieszkalno-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria dachu – dachy strome o nachyleniu 25° – 40°,
 - e) pokrycie dachów – dachówka, materiały imitujące dachówkę,
 - f) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku mieszkalno-usługowego;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokali usługowych wbudowanych w kondygnacji parteru,
 - c) garaży wbudowanych w kondygnacji podziemnej,
 - d) wiat,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych wbudowanych w kondygnacji parteru;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,50,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 14,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – cztery kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na

- wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
- d) geometria dachu – dachy płaskie;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1400 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokali usługowych wbudowanych w kondygnacji parteru,
 - c) garaży wbudowanych w kondygnacji podziemnej,
 - d) wiat,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych wbudowanych w kondygnacji parteru;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,20,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria dachu – dachy płaskie;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1400 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2U**:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,50,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 11,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria dachu – dachy płaskie;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych, w tym o funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,50,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 11,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria dachu – dachy płaskie;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **P/U**:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) budynków usługowych,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,50,
 - minimalny – 0,00,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 11,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria dachu – dachy płaskie,
 - e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki.

§ 20. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP**:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **KD-L**:

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

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **KD-D**:

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

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na terenie **1KDW**.

§ 24. 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) w wysokości 30%.

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

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE
z dnia

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Murowanej Goślinie w rejonie ulicy Starczanowskiej – część 2**

Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Murowanej Goślinie w rejonie ulicy Starczanowskiej – część 2 na podstawie uchwały Nr XXVII/244/2016 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 20 grudnia 2016 r.

Niniejsza uchwała obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 18,4 ha położony w Murowanej Goślinie w rejonie ulicy Starczanowskiej. Celem opracowania planu jest ustalenie przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów zabudowy usługowej, terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oraz terenów zieleni urządzonej.

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 w Murowanej Goślinie w rejonie ulicy Starczanowskiej – część 2:

- 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, szyldów, tablic i urządzeń reklamowych),
 - określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
 - ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów (m. in. powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej powierzchni działki budowlanej);
- 2) uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m. in. :
 - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy oraz geometrii dachów,
 - wprowadzenie dopuszczenia lokalizacji obiektów małej architektury, siłowni zewnętrznych, tablic informacyjnych, szyldów;
- 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 ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - określenie zasad ochrony przed hałasem poprzez nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych,
 - 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 niepełnosprawnych poprzez m. in.:
 - wprowadzenie obowiązku stosowania ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następują spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wprowadzenie nakazu zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych,
 - wprowadzenie nakazu uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
 - wprowadzenie nakazu wyznaczenia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in.:
 - optymalne wykorzystanie zasobów obszaru objętego planem i stworzenie warunków dla jego gospodarczego rozwoju,
 - udostępnienie nowych terenów inwestycyjnych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 7) uwzględniono prawo własności poprzez:
 - uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,
 - wkomponowanie w układ urbanistyczny istniejących obiektów budowlanych, dróg i infrastruktury technicznej;
- 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 ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.

Tereny przeznaczone pod zabudowę, wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w obrębie jednostki osadniczej miasta Murowana Goślina.

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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny usług, tereny usług centrotwórczych oraz obiektów handlowych i tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej.

Teren opracowania planu jest 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, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. 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 IV/37/2018 z dnia 18 grudnia 2018 r., wskazano na potrzebę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z punktu widzenia potrzeb gminy uważa się za zasadne uchwalenie planu miejscowego w celu wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów zabudowy usługowej, terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oraz terenów zieleni urządzonej. 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 spowoduje wzrost wpływów z podatku od gruntów i od powierzchni użytkowych budynków, wynikający ze zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na tereny terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oraz terenów zieleni urządzonej. Z tytułu uchwalenia planu miejscowego nastąpi konieczność przejęcia i realizacji drogi publicznej klasy dojazdowej stanowiącej inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.