

**UCHWAŁA NR XXXVII/380/2014**  
**RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE**

z dnia 17 czerwca 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łopuchowie po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 196.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Łopuchowie po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 196”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Murowana Goślina, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:2000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Łopuchowie po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 196”;
- 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 zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć element budynku, taki jak: wykusz, ryzalit, wieżyczka, portal, wyróżniający budynek w otoczeniu formą lub wysokością;
- 2) **akcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć budynek, wyróżniający się w otoczeniu formą lub wysokością albo obiekt budowlany taki jak krzyż lub kapliczka przydrożna, podkreślający kompozycję urbanistyczną i ułatwiający orientację w terenie;
- 3) **boiskach i urządzeniach do gier** – należy przez to rozumieć boiska plenerowe służące rekreacji na wolnym powietrzu oraz urządzenia do gier zespołowych i ćwiczeń indywidualnych;
- 4) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy lub budynek gospodarczy lub budynek gospodarczo-garażowy;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 15 stopni;
- 6) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych od 35 do 45 stopni, z kalenicą, co najmniej dwuspadowy, z symetrycznym kątem spadku połąci dachowych;
- 7) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się zjazd lub wejście na działkę;

- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość sytuowania zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy czym linia ta nie dotyczy takich elementów budynków jak: balkony, okapy, wykusze, zadaszenia, gzymsy, tarasy, schody, pochylnie;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie sytuowania zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy czym linia ta nie dotyczy takich elementów budynków jak: balkony, okapy, wykusze, zadaszenia, gzymsy, tarasy, schody, pochylnie;
- 10) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 11) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów, na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 13) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej oraz przedsiębiorcy, ich siedziby lub miejsca wykonywania działalności;
- 14) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej;
- 15) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący sztyldem, tablicą informacyjną lub słupem ogłoszeniowym;
- 16) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyznaczone na rysunku symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN; 34MN, 35MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, wyznaczone na rysunku symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U;**
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem: **MW/U;**
- 4) tereny zabudowy usługowej, wyznaczone na rysunku symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U;**
- 5) teren zabudowy usług oświaty, wyznaczony na rysunku symbolem: **Uo;**
- 6) teren zabudowy usług sakralnych, wyznaczony na rysunku symbolem: **Usk;**
- 7) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji, wyznaczone na rysunku symbolami: **1US, 2US, 3US, 4US;**
- 8) teren zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów lub zabudowy usługowej, wyznaczony na rysunku symbolem: **P/U;**
- 9) tereny zieleni urządzonej, wyznaczone na rysunku symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP;**
- 10) teren zieleni urządzonej, z wodami śródlądowymi, wyznaczony na rysunku symbolem: **ZP/WS;**
- 11) tereny infrastruktury technicznej:

- a) wodociągów wyznaczony na rysunku symbolem: **W**,
  - b) kanalizacji, wyznaczony na rysunku symbolem: **K**,
  - c) elektroenergetycznej, wyznaczone na rysunku symbolami: **1E, 2E, 3E**;
- 12) tereny dróg publicznych, wyznaczone na rysunku planu symbolami: **KD-GP, 1KD-L, 2KD-L**;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, wyznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 1KDWxs, 2KDWxs, 1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, 4KDWx, 5KDWx, 6KDWx, 7KDWx**.

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

1) ustala się lokalizację:

- a) budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie, na odległość nie większą niż 1,50 m, wykuszy, balkonów, schodów, tarasów i pochylni, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. i, tiret pierwsze, j oraz pkt 5,
- b) akcentów architektonicznych w miejscach wyznaczonych na rysunku planu,
- c) akcentów urbanistycznych w miejscach wyznaczonych na rysunku planu;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji urządzeń reklamowych, na terenach **1-35MN, Usk, ZP/WS, 1-5ZP, 1-3E, W, K** oraz terenach dróg,
- b) lokalizacji ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych, z zastrzeżeniem §17, pkt 3, lit. c,
- c) stosowania pokrycia dachowego z blachodachówki,
- d) stosowania portyków kolumnowych,
- e) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem związanych z prowadzeniem budowy, z zastrzeżeniem §15 pkt 2, lit. d;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni jednostkowej nieprzekraczającej 2,0 m<sup>2</sup>, usytuowanych na budynkach na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniach,
- b) urządzeń reklamowych na elewacjach budynków usługowych do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej, w sposób nie przesłaniający otworów okiennych i detali architektonicznych, o powierzchni jednostkowej nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup>, na terenach: **1-4MN/U, MW/U, 1-4U, Uo, P/U, 1-4US**, z zastrzeżeniem §6 pkt 7, lit f.
- c) wolno stojących urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 6,0 m<sup>2</sup> w ilości nie większej niż 1 na terenach: **2US, P/U**,
- d) wolno stojących urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 6,0 m<sup>2</sup> w ilości nie większej niż 2 na terenie: **1US**,
- e) kondygnacji podziemnych,
- f) akcentów architektonicznych i urbanistycznych w dodatkowych miejscach niż wyznaczone na rysunku planu,
- g) dojeżdż, dojazdów, parkingów naziemnych, drogowych obiektów inżynierskich oraz sieci infrastruktury technicznej,
- h) obiektów małej architektury, placów zabaw,

i) budynków pomocniczych:

- wycofanych względem obowiązującej linii zabudowy,
- w odległości 1,50 m od granicy działki,
- przy granicy działki,
- zblokowanych z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
- wolnostojących,

j) obiektów infrastruktury technicznej poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

k) urządzeń budowlanych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,

l) ogrodzeń ażurowych lub w formie żywopłotów:

- o wysokości nie większej niż 1,50 m,
- na terenach **Uo** i **US**, służących zabezpieczeniu boisk sportowych o wysokości dostosowanej do sposobu zagospodarowania,
- na terenie **P/U** o wysokości dostosowanej do sposobu zagospodarowania;

4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek o mniejszych powierzchniach niż określone ustaleniami planu, w przypadku przeznaczenia ich pod: infrastrukturę techniczną, regulację granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenie istniejących działek budowlanych lub regulację dróg;

5) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy z możliwością ich przebudowy i nadbudowy zgodnej z parametrami ustalonymi w planie.

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

1) ustala się:

- a) ochronę istniejących drzew i krzewów, które nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
- b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
- c) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego,
- d) utrzymanie jakości gleby i ziemi na poziomie wymaganych standardów, a w przypadku, gdy nie są one zachowane, doprowadzenia ich jakości do wymaganych standardów,
- e) wyposażenie działki w miejsca i pojemniki do tymczasowego, selektywnego gromadzenia odpadów i dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- f) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, w sposób niezakłócający stosunków wodnych, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
- g) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych terenów komunikacyjnych, przed odprowadzeniem do odbiorników, w odpowiednich urządzeniach jak separatory substancji olejowych, osadniki, piaskowniki, minimalizujących możliwość przedostania się zanieczyszczeń do gruntu, gleby i wód,
- h) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - dla terenów **1-35MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - dla terenów **1-4MN/U**, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - dla terenu **MW/U**, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- dla terenu **Uo**, jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - dla terenów **US**, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - dla terenów: **1-4MN/U**, **MW/U**, **1-4U**, w przypadku lokalizacji przedszkoli, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - dla terenów: **1-4MN/U**, **MW/U**, **1-4U**, w przypadku lokalizacji domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - dla terenów: **1-4MN/U**, **MW/U**, **1-4U**, w przypadku lokalizacji hoteli, jak dla terenów z budynkami zamieszkania zbiorowego,
- i) uzyskanie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - b) obiektów i urządzeń, których oddziaływanie powodowałoby przekraczanie standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - c) inwestycji w sąsiedztwie parku na terenie **ZP/WS**, mogących niekorzystnie wpływać na warunki mikroklimatyczne oraz stan zieleni;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację elementów przeciwhałasowych na terenach: **35MN**, **4MN/U**, w obszarze przyległym do drogi wojewódzkiej nr 196, znajdującej się poza granicami planu,
  - b) stosowanie zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach znajdujących się w obszarach o ponadnormatywnym poziomie hałasu w środowisku,
  - c) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby i ziemi, na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom z dopuszczeniem ich usuwania poza obszar planu,
  - d) lokalizację rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych,
  - e) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii.
- § 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- 1) strefy ochrony archeologicznej, wyznaczone na rysunku planu;
  - 2) obszar wpisany do rejestru zabytków oraz obszar ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wyznaczone na rysunku planu;
  - 3) obiekty wpisane do rejestru, wyznaczone na rysunku planu:
    - a) na terenach **1U** i **ZP/WS** – zespół dworski wpisany do rejestru zabytków pod nr 1524/A z 01.06.1974 r.,
    - b) na terenie **1U** – dwór szachulcowy,
    - c) na terenach **1U** i **ZP/WS** – park,
    - d) na terenie **P/U** – spichrz;
  - 4) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską, wyznaczone na rysunku planu;

- a) na terenie **Usk** – Kaplica p.w. św. Wojciecha,
- b) zespół dworsko-folwarczny w skład którego wchodzi:
- na terenie **P/U** – rządcówka,
  - na terenie **P/U** – obora i chlewnia,
  - na terenie **P/U** – gorzelnia,
  - na terenie **P/U** – magazyn przy gorzelni,
  - na terenie **22MN** – dwa czworaki,
  - na terenie **3MN/U** – ośmiorak;
- 5) w granicach stref ochrony archeologicznej, wyznaczonych na rysunku planu oraz przy obiektach o których mowa w pkt 3 i 4, nakaz:
- a) prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
  - b) uzyskania przed wydaniem pozwolenia na budowę, pozwolenia konserwatorskiego na przeprowadzenie badań archeologicznych;
  - c) przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondażowych w przypadku prowadzenia inwestycji związanych z budową dróg i zabudową wielko przestrzenną, przy czym przed wydaniem pozwolenia na budowę inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie badań archeologicznych;
- 6) dla ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, nakaz uzyskania pozwolenia lub opinii Powiatowego Konserwatora Zabytków, na wszelkie prace remontowe, budowlane, prace porządkowe w parku oraz na wycinkę drzew;
- 7) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
- a) zachowanie pierwotnej formy i gabarytów,
  - b) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego elewacji,
  - c) zakaz zewnętrznego ocieplania płytami styropianowymi, wełną mineralną budynków ceglanych oraz posiadających detal architektoniczny,
  - d) zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej oraz przywracanie historycznego charakteru budynków w oparciu o lokalne wzory budownictwa i dostępną ikonografię,
  - e) zachowanie tradycyjnego pokrycia dachowego z zakazem stosowania materiałów ahistorycznych jak blachodachówka,
  - f) zakaz umieszczania na budynkach kasetonów semaforowych oraz wielkoformatowych reklam,
  - g) odtworzenie parku dworskiego w oparciu o przekazy ikonograficzne oraz nowe nasadzenia charakterystycznych dla terenu drzew, krzewów, roślin okrywowych,
  - h) na terenie **P/U**, dawnego folwarku:
    - przywracanie historycznego wyglądu budynków w oparciu o lokalne wzory budownictwa i dostępną ikonografię,
    - zachowanie historycznego układu kompozycji elewacji,
    - zachowanie historycznego podwórza folwarcznego wraz z okalającą zabudową,
  - i) na terenie **Usk**, kaplicy św. Wojciecha:
    - przywrócenie historycznego wyglądu na podstawie materiałów ikonograficznych,
    - zachowanie oryginalnego pokrycia dachowego, stolarki okiennej i drzwiowej,

- zachowanie historycznego układu kompozycji elewacji.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na terenach komunikacji, o których mowa w §3 pkt 12 i 13:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków,
- b) ogrodzeń, z wyjątkiem służących zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu,
- c) tymczasowych obiektów budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) wiat przystankowych,
- b) kiosków wbudowanych w wiaty.

§ 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów wyznaczonych na rysunku symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN** :

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych wolno stojących lub bliźniaczych,
- b) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
- c) na terenie **22MN**, zachowanie budynków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wyznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem §6,
- d) powierzchnię zabudowy działki budowlanej, nie większą niż:
  - 30% dla zabudowy wolno stojącej,
  - 40% dla zabudowy bliźniaczej,
- e) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:
  - 50% dla zabudowy wolno stojącej,
  - 40% dla zabudowy bliźniaczej;
- f) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem tiret trzecie, nie mniejszą niż:
  - 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
  - 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - 1000 m<sup>2</sup> na terenach **18MN** oraz **28MN**,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - dla zabudowy wolno stojącej nie mniejszy niż 0,08 i nie większy niż 0,6,
  - dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,8;
- h) wysokość budynków:
  - mieszkalnych – nie większą niż: 2 kondygnacje nadziemne i nie wyżej niż 8,0 m w przypadku dachu płaskiego i nie wyżej niż 10,0 m w przypadku dachu stromego, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
  - pomocniczych – nie większą niż: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego i nie większą niż 5,0 m w przypadku dachu stromego, z uwzględnieniem pkt 1, lit. i,
  - mieszkalnych na terenach **18MN** i **28 MN** – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m,

- i) kształt dachów, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
  - na terenach **19-31MN, 34-35MN** – strome,
  - na terenach **1-17 MN, 18MN, 28MN** – płaskie,
- j) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż:
  - 16,0 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą,
  - 20,0 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą,
- k) w zabudowie bliźniaczej, stosowanie jednakowej wysokości oraz jednolite formy dachów dla budynków zlokalizowanych przy wspólnej granicy działki budowlanej,
- l) lokalizację stanowisk postojowych na obszarze działki budowlanej, zgodnie z §24 pkt 17 lit. a,
- m) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych w tym drogi publicznej poza planem lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zastrzeżeniem § 24, pkt 15;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację jednego budynku pomocniczego na działce budowlanej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
- b) zachowanie i przebudowę istniejących dachów o innej geometrii.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów wyznaczonych na rysunku symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U** :

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków jako wolno stojących,
- b) lokalizację na działce budowlanej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo budynku usługowego albo budynku mieszkalno-usługowego,
- c) na terenie **2MN/U**, lokalizację budynku ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wyznaczonego na rysunku planu, z uwzględnieniem §6,
- d) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%,
- e) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 50%,
- f) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,08 i nie większy niż 0,6,
- h) wysokość budynków, z uwzględnieniem §6:
  - budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo usługowego albo mieszkalno-usługowego nie większą niż: 2 kondygnacje nadziemne i nie wyżej niż 11,0 m,
  - pomocniczego nie większą niż 5,0 m;

i) kształt dachów – stromy,

j) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 20 m,

k) lokalizację stanowisk postojowych na obszarze działki budowlanej, zgodnie z §24 pkt 17 i 18,

l) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne z zastrzeżeniem §24 pkt 15;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlu hurtowego, półhurtowego, magazynów, stacji paliw, stacji gazu, stacji obsługi samochodów, myjni, warsztatów samochodowych, blacharni, lakierni;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) jednego budynku pomocniczego na działce budowlanej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
- b) na terenie **2MN/U** akcentu urbanistycznego.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku symbolem **MW/U** :

1) ustala się:

- a) lokalizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych jako wolno stojących,
- b) lokalizację nie więcej niż dwóch budynków usługowych jako wolno stojących, o powierzchni zabudowy jednego budynku nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
- c) powierzchnię zabudowy działki budowlanej, nie większą niż 30%,
- d) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 55%,
- e) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 0,9,
- g) wysokość budynków:
  - mieszkalnych nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie wyżej niż 11,0 m,
  - usługowych nie większą niż 1 kondygnacja i nie wyżej niż 5,0 m,
  - pomocniczych nie większą niż 3,5 m,
- h) kształt dachów – płaskie,
- i) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 30 m,
- j) lokalizację stanowisk postojowych na obszarze działki budowlanej, zgodnie z §24 pkt 17 i 18,
- k) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne z zastrzeżeniem §24 pkt 15;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlu hurtowego, półhurtowego, magazynów, stacji paliw, stacji gazu, stacji obsługi samochodów, myjni, warsztatów samochodowych, blacharni, lakierni;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków pomocniczych jako wolnostojących, zblokowanych lub wbudowanych,
- b) usług w parterach budynków wielorodzinnych,
- c) budynków i obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem zabudowy wielorodzinnej.

§ 11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku symbolem **1U**, z uwzględnieniem §6:

1) ustala się:

- a) odtworzenie budynku wpisanego do rejestru zabytków, wyznaczonego na rysunku planu,
- b) powierzchnię zabudowy działki budowlanej, nie większą niż 30%,
- c) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 50%,
- d) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 1,2,
- f) wysokość:

- budynków nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie wyżej niż 12,0 m,
- budynków pomocniczych, nie większą niż 5,0 m,

g) kształt dachów – strome,

h) lokalizację stanowisk postojowych na obszarze działki budowlanej, zgodnie z §24 pkt 17 i 18 lub w strefie miejsc postojowych wyznaczonej na terenie **ZP/WS**,

i) dostęp dla samochodów do drogi publicznej poprzez dojazdy zlokalizowane na terenie **ZP/WS** zgodnie z §17, pkt 1, lit j;

2) dopuszcza się dla budynku wpisanego do rejestru zabytków, lokalne przewyższenia zgodnie z przekazem ikonograficznym.

§ 12. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**, **3U**, **4U** :

1) ustala się:

a) lokalizację jednego wolnostojącego budynku usługowego;

b) powierzchnię zabudowy działki budowlanej, nie większą niż 60%,

c) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%,

d) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,

e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,04 i nie większy niż 0,6,

f) wysokość budynków:

- na terenie **2U**, nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie wyżej niż 4,0 m,

- na terenach **3U**, **4U**, nie większą niż: 2 kondygnacje nadziemne i nie wyżej niż 11,0 m,

g) kształt dachów – stromy,

h) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 30,0 m,

i) lokalizację stanowisk postojowych na obszarze działki budowlanej, zgodnie z §24 pkt 17 i 18,

j) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej w tym drogi publicznej poza planem lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zastrzeżeniem § 24, pkt15;

2) zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, półhurtowego, magazynów, stacji paliw, stacji gazu, stacji obsługi samochodów, myjni, warsztatów samochodowych, blacharni, lakierni.

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku planu symbolem **Uo** :

1) ustala się:

a) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby oświaty i kultury oraz związanych z nimi budynków i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

b) powierzchnię zabudowy działki budowlanej, nie większą niż 50%,

c) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, nie mniejszą niż 40%;

d) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,

e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 1,5,

f) wysokość budynków:

- na potrzeby oświaty i kultury, sportowo -rekreacyjnych, nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie wyżej niż 11,0 m w przypadku dachu płaskiego i nie większą niż 15,0 m w przypadku dachu stromego

- pomocniczych, nie większą niż 3,5 m w przypadku dachu płaskiego i nie większą niż 5,0 m w przypadku dachu stromego,

- g) kształt dachów dowolny,
- h) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 30,0 m,
- i) lokalizację stanowisk postojowych na obszarze działki budowlanej, zgodnie z §24 pkt 17 i 18,
- j) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej poza granicami planu;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku,
- b) przedszkola,
- c) budynków pomocniczych.

§ 14. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku planu symbolem **Usk**, z uwzględnieniem §6:

1) ustala się:

- a) zachowanie obiektu sakralnego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wyznaczonego na rysunku planu,
- b) powierzchnię zabudowy działki budowlanej, nie większą niż 20%;
- c) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, nie mniejszą niż 70%,
- d) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 0,4,
- f) wysokość budynków:

- Kaplicy p.w. św. Wojciecha, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
- towarzyszących, nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m,
- pomocniczych, nie większą niż 5,0 m,

- g) kształt dachów – strome,
- h) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 30 m,
- i) lokalizację stanowisk postojowych na obszarze działki budowlanej, zgodnie z §24 pkt 17 i 18,
- j) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;

2) dopuszcza się, lokalizacji budynków towarzyszących zabudowie sakralnej oraz pomocniczych.

§ 15. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów wyznaczonych na rysunku planu symbolami **1US**, **2US**, **3US**, **4US** :

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów sportu i rekreacji,
- b) powierzchnię zabudowy terenu, nie większą niż 10%,
- c) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 80%,

- d) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, nie mniejszą niż:
- na terenie **1US** – 5 000 m<sup>2</sup>,
  - na terenach **2US, 4US** – 2 000 m<sup>2</sup>,
  - na terenie **3US** – 1 500 m<sup>2</sup>,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,7,
- f) wysokość budynków, nie większą niż 12,0 m,
- g) kształt dachów - dowolny,
- h) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż:
- na terenie **1US** – 50,0 m,
  - na terenie **2US** – 50,0 m,
  - na terenie **3US** – 20,0 m,
  - na terenie **4US** – 30,0 m,
- i) na terenie **2US** w miejscu wyznaczonym na rysunku planu, nakaz zagospodarowania terenu zielenią wysoką z zastosowaniem drzew i krzewów zimozielonych;
- j) lokalizację stanowisk postojowych na obszarze działki budowlanej, zgodnie z §24 pkt 17 i 18,
- k) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych w tym drogi publicznej poza planem lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów towarzyszących obiektom sportu i rekreacji: budynków administracyjno-biurowych, gastronomii, hotelarstwa i usług turystycznych,
- b) budynków inwentarskich,
- c) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych w tym związanych z jeździectwem, boisk sportowych i urządzeń do gier, urządzeń służących utrzymaniu porządku, scen do występów plenerowych, ścian wspinaczkowych, tablic z wynikami, kortów tenisowych, trybun związanych z obiektami sportu i rekreacji, parkingów rowerowych, zadaszeń, wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego, małej gastronomii, stołów i ławek oraz innych urządzeń turystycznych, także poza wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy,
- d) tymczasowych obiektów budowlanych jako uzupełnienie zabudowy usługowej terenów sportu i rekreacji,
- e) zadaszeń obiektów sportowych jako: membranowych o wysokości nie większej niż 20,0 m oraz przekryć namiotowych, pneumatycznych, balonowych o wysokości nie większej niż 11,0 m,
- f) ścieżek: pieszych, rowerowych, konnych,
- g) masztów oświetleniowych nie wyższych niż 20,0 m,
- h) dróg wewnętrznych.

§ 16. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku symbolem **P/U**, z uwzględnieniem §6:

1) ustala się:

- a) powierzchnię zabudowy terenu, nie większą niż 40%,
- b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 40%,
- c) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu w liniach rozgraniczających,

- d) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 1,2,
  - e) wysokość budynków:
    - produkcyjnych, magazynów, składów, usługowych oraz administracyjno-biurowych: nie większą niż 12,0 m,
    - usługowych i sportowo – rekreacyjnych: nie większą niż 3 kondygnacje i nie wyżej niż 12,0 m,
    - pomocniczych nie większą niż 8,0 m,
  - f) dachy dowolne,
  - g) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 50,0 m,
  - h) lokalizację stanowisk postojowych na obszarze działki budowlanej, zgodnie z §24 pkt 17 i 18,
  - i) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów usługowych o funkcji: gastronomii, hotelarstwa, sportowo-rekreacyjnej, turystycznej,
  - b) budynków inwentarskich,
  - c) mieszkań na potrzeby dozoru administracyjnego,
  - d) parkingów rowerowych,
  - e) ścieżek: pieszych, rowerowych, konnych,
  - f) przekryć namiotowych, pneumatycznych, balonowych o wysokości nie większej niż 11,0 m, plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych w tym związanych z jeździectwem, urządzeń służących utrzymaniu porządku, zadaszeń, stołów, ławek i innych urządzeń turystycznych;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy.

§ 17. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku symbolem **ZP/WS**, z uwzględnieniem §6:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację jednego budynku w miejscu wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przeznaczonego na usługi turystyczne: hotelarstwa, gastronomii,
  - b) powierzchnię zabudowy terenu, nie większą niż 5% i nie więcej niż 350 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną terenu nie mniejszą niż 70%,
  - d) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu w liniach rozgraniczających,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,02 i nie większy niż 0,2,
  - f) wysokość budynku nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 13,0 m,
  - g) dach mansardowy,
  - h) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych na obszarze działki budowlanej, zgodnie z §24 pkt 17 i 18,
  - i) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej,

- j) zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla terenu **1U**;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - b) stosowania nawierzchni uniemożliwiających infiltrację wód opadowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ścieżek: pieszych, rowerowych, konnych,
  - b) elementów zagospodarowania takich jak: kładki, mostki, przepusty i inne budowle hydrotechniczne,
  - c) pełnego ogrodzenia od strony drogi publicznej,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą imprez.

§ 18. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów wyznaczonych na rysunku symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP** :

- 1) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej, nie mniejszy niż 60%;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków,
  - b) wydzielania miejsc postojowych,
  - c) budowy ogrodzeń, z wyjątkiem miejsc, w których wymagane jest zapewnienie bezpieczeństwa,
  - d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, pieszorowerowych i rowerowych.

§ 19. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów wyznaczonych na rysunku symbolami: **1E, 2E, 3E** : ustala się:

- 1) lokalizację wolno stojących stacji transformatorowych;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%;
- 4) powierzchnię działki równą powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,8;
- 6) wysokość budynków nie większą niż 3,6 m;
- 7) kształt dachów – dowolny;
- 8) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 20. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenie wyznaczonym na rysunku symbolem **W**, ustala się:

- 1) lokalizację budynku stacji wodociągowej oraz urządzeń infrastruktury;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%;
- 4) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni w liniach rozgraniczających;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,8;
- 6) wysokość budynku przepompowni nie większa niż 5,0 m;

- 7) kształt dachu dowolny;
- 8) dostęp dla samochodów do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 9) nakaz zagospodarowania wszystkich niezabudowanych i nieutwardzonych fragmentów terenu zielenią niską i wysoką;
- 10) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób pozwalający na ich przedostanie się do urządzeń służących do poboru wody.

§ 21. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wyznaczonym na rysunku symbolem **K**, ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków oraz urządzeń infrastruktury;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%;
- 4) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,8;
- 6) wysokość budynku nie większą niż 5,0 m;
- 7) kształt dachu – dowolny;
- 8) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej lub do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną.

§ 22. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) obszar oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej NN i 15kV, wyznaczony na rysunku planu, o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody, wyznaczoną w granicy terenu wyznaczonego na rysunku symbolem **W**;
- 3) uwzględnienie w lokalizacji budynków:
  - a) lokalnych warunków gruntowo-wodnych,
  - b) położenia terenów **4MN/U**, **35MN**, **MW/U**, w strefie zakłóceń klimatu akustycznego od drogi wojewódzkiej nr 196 położonej poza granicami planu.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań i parametrów elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, ścieżek rowerowych i chodników w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) zachowanie istniejącej infrastruktury transportowej z dopuszczeniem jej przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na terenach komunikacji dodatkowych, innych niż ustalonych planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 4) szerokość dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszczenie nasadzeń drzew;
- 6) dopuszczenie stosowania elementów uspokojenia ruchu z wyłączeniem terenu **KD-GP**;
- 7) klasyfikację dróg publicznych;

- a) klasa główną ruchu przyśpieszonego dla drogi na terenie wyznaczonym na rysunku symbolem: **KD-GP**,
  - b) klasa lokalna dla dróg na terenach wyznaczonych na rysunku symbolami **1KD-L, 2KD-L**;
- 8) na terenie **KD-GP** lokalizację elementów pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 196 położonej poza granicami planu;
- 9) na terenach **1KD-L, 2KD-L** : lokalizację jezdni z obustronnymi chodnikami, z dopuszczeniem jednostronnego chodnika w miejscach ograniczeń terenowych lub rezygnacji z chodników w przypadku lokalizacji na terenach przyległych ogólnodostępnych dojeżdż, ścieżek pieszych lub pieszo-rowerowych, prowadzonych równolegle do pasa drogowego;
- 10) na terenach **1KDW, 2KDW, 7KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 17KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 24KDW, 26KDW, 30KDW, 35KDW, 39KDW** :
- a) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika,
  - b) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 11) na terenach **3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 8KDW, 9KDW, 15KDW, 16KDW, 18KDW, 19KDW, 23KDW, 25KDW, 28KDW, 29KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 40KDW, 41KDW** :
- a) lokalizację pieszo-jezdni z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik,
  - b) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
  - c) na terenie **40KDW** lokalizację placu do zawracania przy granicy z drogą wojewódzką nr 196;
- 12) na terenie **27KDW** lokalizację chodnika z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych;
- 13) na terenach **1KDWxs, 2KDWxs** :
- a) lokalizację pieszo-jezdni,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 14) na terenach **1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, 4KDWx, 5KDWx, 6KDWx, 7KDWx** : lokalizację chodników lub innych elementów pasa drogowego.
- 15) ograniczenie dostępu do terenów: **35MN, 4MN/U, MW/U, 2U, 40KDW**, poprzez zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi **KD-GP** i drogi wojewódzkiej nr 196, położonej poza granicami planu;
- 16) powiązanie dróg publicznych i wewnętrznych w granicach planu i z zewnętrznym układem drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) w granicach działki budowlanej lokalizację, w ilości nie mniejszej niż:
- a) 2 stanowisk postojowych na każdy lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, na terenach **1-35MN** oraz **1-4MN/U**,
  - b) 3 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług lub 2 stanowisk na każdych 10 zatrudnionych, na terenach **MW/U, 1-2U, 1-4MN/U, P/U, 1-4US**,
  - c) 1,5 stanowiska postojowego dla samochodów osobowych na mieszkanie na terenie **MW/U**,
  - d) 3 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych lub użytkowników lub 3 stanowisk na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; 20 stanowisk postojowych dla rowerów na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 stanowisko dla pojazdów osób niepełnosprawnych, na terenie **Uo**,

- e) 2 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 10 osób korzystających z usług, 1 stanowisko dla pojazdów osób niepełnosprawnych oraz 5 stanowisk postojowych dla rowerów na terenach **1-4US**,
  - f) 3 stanowisk postojowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 3 stanowiska na 10 zatrudnionych oraz dodatkowo dla samochodów ciężarowych i sprzętu jezdni w liczbie dostosowanej do prowadzonej działalności, na terenie **P/U**,
  - g) 3 stanowisk postojowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 3 stanowiska na 10 zatrudnionych, na terenie **ZP/WS**;
- 18) na każdej działce budowlanej o funkcji usługowej, lokalizację miejsc do przeładunku towarów, usytuowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt. 17;
- 19) lokalizację akcentu urbanistycznego na terenach: **24KDW** lub **27 KDW** lub **28 KDW**.

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

- 1) powiązanie sieci z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 6;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, gromadzenia ścieków bytowych i przemysłowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywożenia do punktów odbioru ścieków;
- 4) podczyszczanie ścieków przemysłowych przed wprowadzeniem do urządzeń kanalizacyjnych,
- 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
  - a) infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej,
  - b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 6) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- 7) dopuszczenie zachowania istniejących sieci infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy oraz przełożenia;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w przypadku lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych na terenach objętych granicami planu z wyłączeniem terenów dróg:
  - a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej,
  - b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 10%,
  - c) powierzchnię działki nie mniejszą niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,8,
  - e) wysokość budynku nie większą niż 3,6 m,
  - f) kształt dachu dowolny,
  - g) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub na dotychczasowych zasadach.

§ 26. Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 27. Ustala się stawkę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

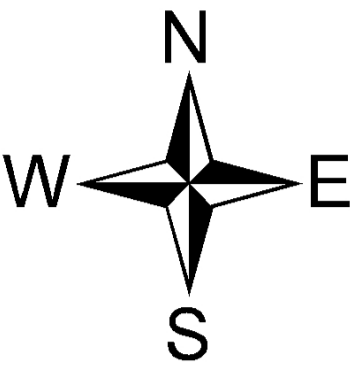
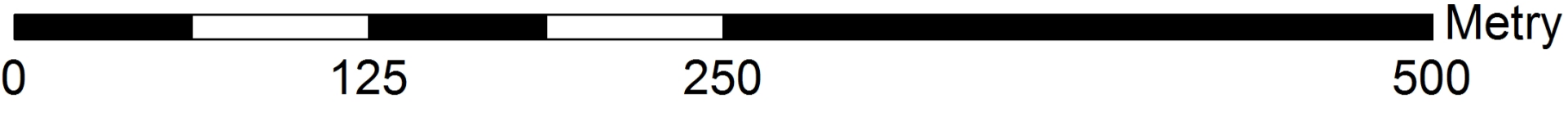
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

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

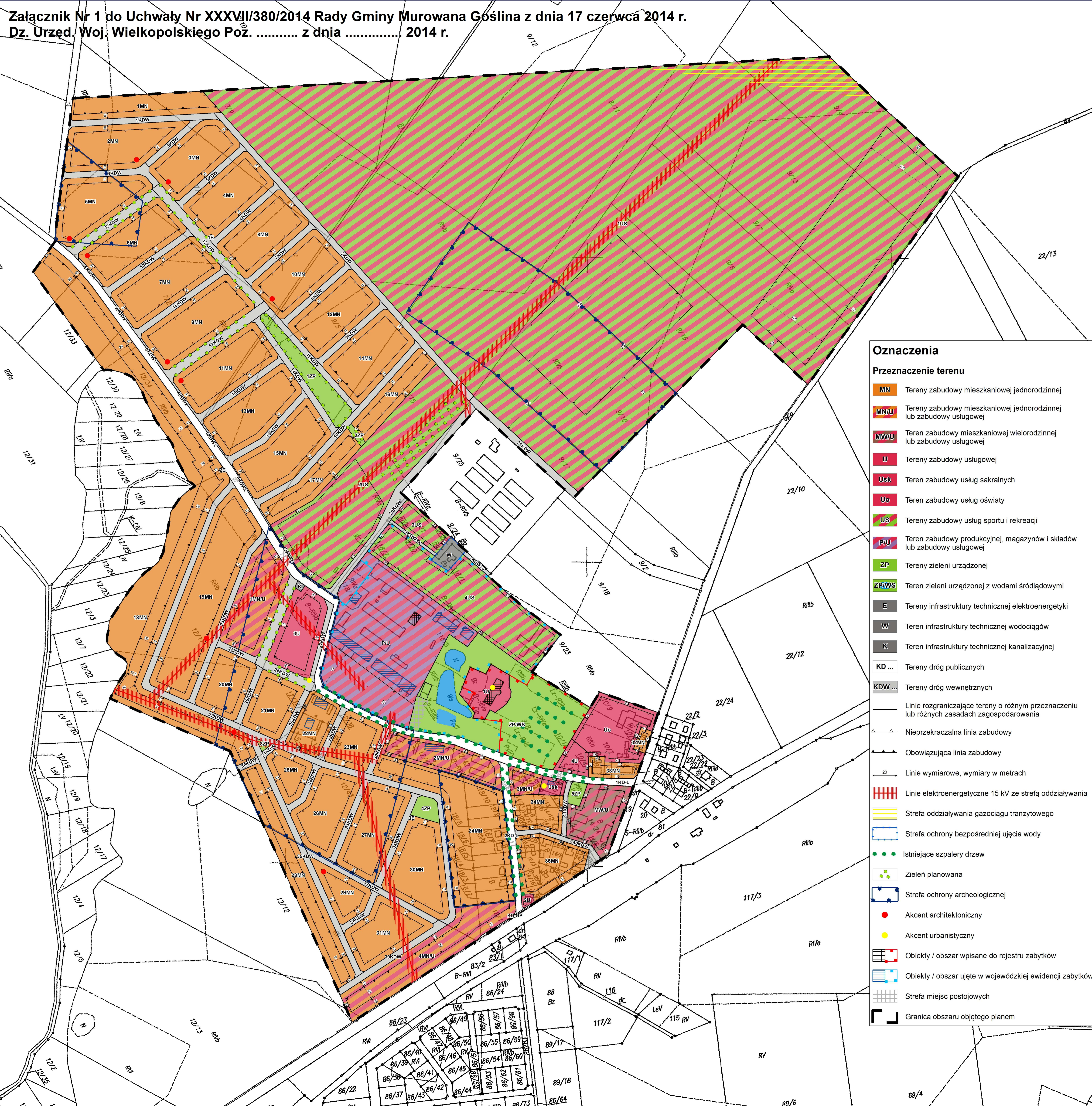
Załącznik nr 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Łopuchowie po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 196.

Skala 1 : 2 000



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Murowana Goślina z dnia 17 czerwca 2014 r.  
Dz. Urzęd. Woj. Wielkopolskiego Poz. .... z dnia ..... 2014 r.



Oznaczenia

Przeznaczenie terenu

MN

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN/U

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej

MW/U

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej

U

Tereny zabudowy usługowej

Usk

Teren zabudowy usług sakralnych

Uo

Teren zabudowy usług oświaty

US

Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji

P/U

Teren zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów lub zabudowy usługowej

ZP

Tereny zieleni urządzonej

ZP/WS

Teren zieleni urządzonej z wodami śródlądowymi

E

Tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki

W

Teren infrastruktury technicznej wodociągów

K

Teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej

KD ...

Tereny dróg publicznych

KDW ...

Tereny dróg wewnętrznych

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Obowiązująca linia zabudowy

20

Linie wymiarowe, wymiary w metrach

Linie elektroenergetyczne 15 kV ze strefą oddziaływania

Strefa oddziaływania gazociągu tranzytowego

Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody

Istniejące szpalery drzew

Zieleń planowana

Strefa ochrony archeologicznej

Akcent architektoniczny

Akcent urbanistyczny

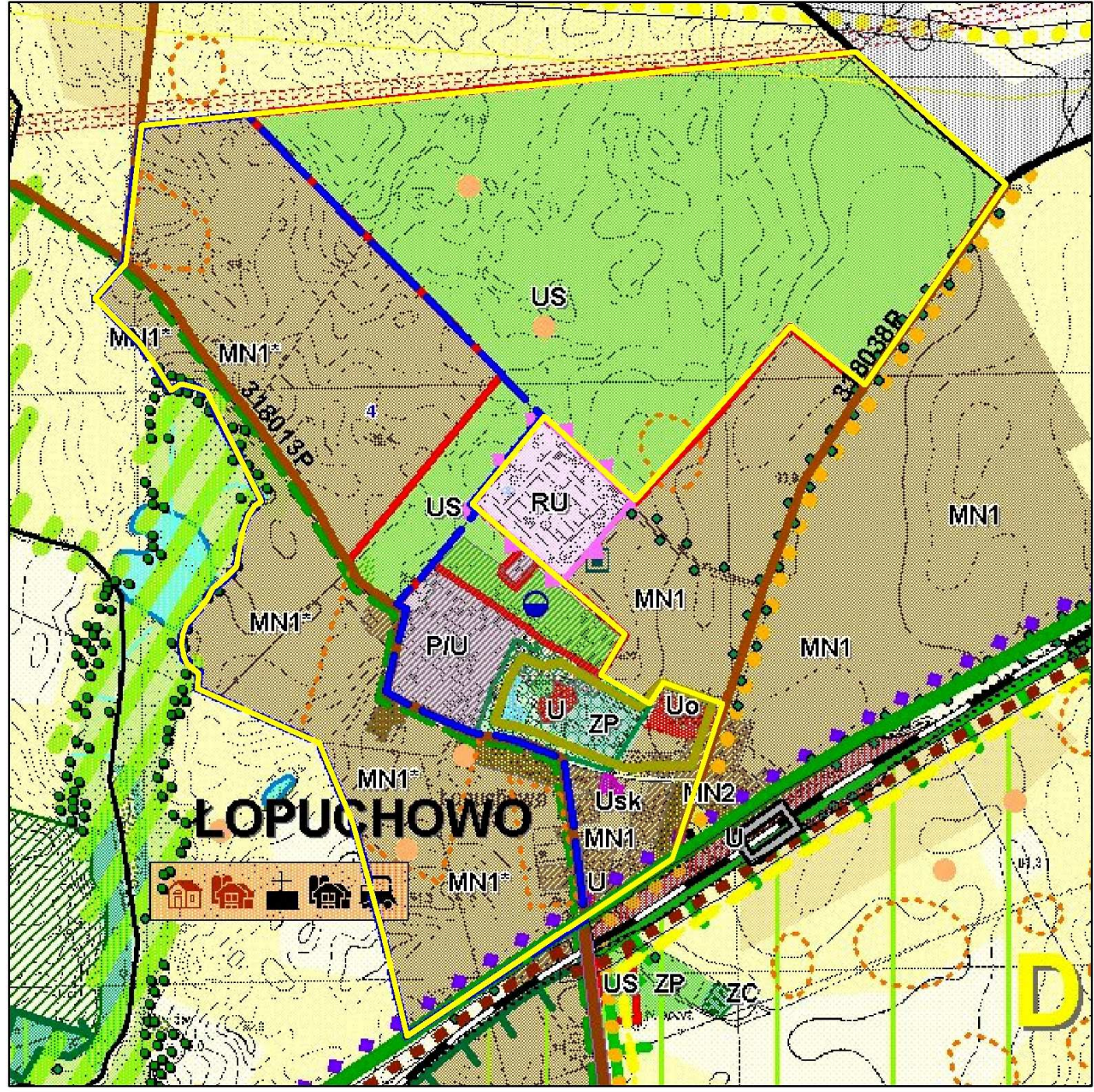
Obiekty / obszar wpisane do rejestru zabytków

Obiekty / obszar ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Strefa miejsc postojowych

Granica obszaru objętego planem

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MUROWANA GOŚLINA

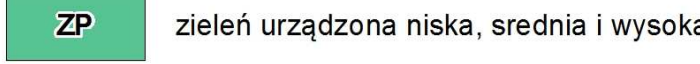


NAZWY I GRANICE ADMINISTRACYJNE



PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY NIEZABUDOWANE



TERENY ZABUDOWANE

- MN1

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług, w tym aktualny zasięg zagospodarowania
- MN1<sup>+</sup>

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności z dopuszczeniem usług
- MN2

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, w tym aktualny zasięg zagospodarowania
- U, Uo

tereny usług, usług publicznych - urząd gminy, policja, szpital, usługi oświaty - szkoły, przedszkola
- Usk

tereny usług sakralnych
- US

tereny usług sportu i rekreacji
- P/U

tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej lub zabudowy usługowej
- RU

tereny ferm hodowlanych

KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

KOMUNIKACJA - KATEGORIE DRÓG

- drogi wojewódzkie
- drogi gminne
- lokalna linia kolejowa
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- gazociąg tranzytowy wraz z projektowanym węzłem systemowym
- stacje uzdatniania wody
- SZLAKI TURYSTYCZNE
- lokalne drogi rowerowe
- szlaki piesze
- cysterski szlak samochodowy

INNE ELEMENTY ŚRODOWISKA I KOPALINY

- zadrzewienia śródpolne, przydrożne i przywodne
- POTENCJALNE ZAGROŻENIA I OGRANICZENIA
- tereny wzdłuż elementów sieci infrastruktury technicznej, na których istnieją ograniczenia w użytkowaniu
- ŚRODOWISKO KULTUROWE - OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ
- OBSZARY LUB SYMBOLS OBSZARÓW
- ważniejsze stanowiska archeologiczne
- granica obszarów objętych zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina
- granica obszaru objętego planem

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w  
Łopuchowie, po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 196**

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 22 kwietnia 2014 r. do dnia 21 maja 2014 r. Uwagi można było składać do dnia 5 czerwca 2014 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu, w związku z czym Rada Miejska w Murowanej Goślinie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych  
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Łopuchowie, po północnej  
stronie drogi wojewódzkiej nr 196 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) Rada Miejska w Murowanej Goślinie określa sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Łopuchowie, po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 196 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego generuje koszty wykupu trójkątów widoczności w miejscu skrzyżowania istniejących dróg gminnych: 1KD-L i 2KD-L z drogą wojewódzką. Wyznaczenie trójkątów widoczności o łącznej powierzchni 60m<sup>2</sup> przyczyni się do poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego.

§2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym;

2) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie Wieloletni Plan Inwestycyjny i zapisy uchwał budżetowych Gminy Murowana Goślina;

3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego i uchwał budżetowych Gminy Murowana Goślina;

4) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów zewnętrznych.

§4. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXXVII/380/2014**  
**RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE**

z dnia 17 czerwca 2014 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łopuchowie po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 196 na podstawie uchwały XXVI/282/2013 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 25 czerwca 2013 r.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łopuchowie po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 196 umożliwi realizację budowy osiedla mieszkaniowego. Rozwój mieszkalnictwa w Łopuchowie jest uzasadniony ze względu na dogodny transport publiczny, budowę kanalizacji w ramach projektu unijnego: Kanalizacja Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, a także dostęp do usług podstawowych (usługi handlu, oświaty, sakralne). Z tych względów Łopuchowo jest bardzo atrakcyjnym miejscem zamieszkania. W Łopuchowie znajduje się przystanek kolejowy, zrewitalizowanej w latach 2011 – 2012 linii kolejowej relacji Poznań Wągrowiec. Realizacja modernizacji wyżej wymienionej linii, przez Województwo Wielkopolskie i PKP, z udziałem środków unijnych, w znaczący sposób skróciła czas dojazdu do Poznania.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dnia 16 lipca 2013 roku wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina w trakcie sporządzania projektu planu.

W pismach z dnia 17 lipca 2013 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łopuchowie po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 196. W odpowiedzi pismami: z dnia 21 sierpnia - RDOŚ i z dnia 31 lipca – PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 28 listopada 2013 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej gminy Murowana Goślina. W piśmie z dnia 7 marca 2014r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 22 kwietnia 2014 r. do dnia 21 maja 2014 r. Uwagi można było składać do dnia 5 czerwca 2014 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu miejscowego planu.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Murowanej Goślinie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Łopuchowie po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 196, sporządzany na podstawie uchwały XXVI/282/2013 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 25 czerwca 2013 r., celem jego uchwalenia.

Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.