

**Uchwała Nr XXV/251/2013**  
**Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie**  
**z dnia 23 kwietnia 2013 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu wsi Kamińsko, Pławno, Czernice i okolic w gminie Murowana Goślina – część F;**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 dla rejonu wsi Kamińsko, Pławno, Czernice i okolic w gminie Murowana Goślina – część F zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami 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.
2. Granica obszaru objętego planem oznaczona jest na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu, opracowany w skali 1:2000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu wsi Kamińsko, Pławno, Czernice i okolic w gminie Murowana Goślina – część F”;
  - 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.

## § 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość ściany budynku lub budowli rolniczej od linii rozgraniczającej tereny, przy czym linia ta nie dotyczy takich części i elementów budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody i pochylnie zewnętrzne;
- 3) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 70%;
- 4) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu, przy czym powierzchnię zabudowy działki budowlanej stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 7) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej.

## § 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 3) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 4) tereny rolnicze i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R/RL** i **2R/RL**;

- 5) tereny zieleni krajobrazowej, łąk, zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZO** i **2ZO**;
- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL** i **2ZL**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**.

#### **§ 4**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z elementów prefabrykowanych i litych murów;
- 3) zakaz lokalizacji reklam;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) tablic informacyjnych i szyldów,
  - b) ogrodzeń wyłącznie jako ażurowych lub w formie żywoplotów,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) sieci infrastruktury technicznej.

#### **§ 5**

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz ochrony walorów krajobrazowych – łąk, pól, zieleni naturalnej i wód Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 3) nakaz utrzymania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie istniejących cieków i rowów – urządzeń melioracji jako otwartych, z dopuszczeniem realizacji przepustów w miejscach skrzyżowania z drogami oraz ścieżkami pieszymi i rowerowymi;
- 5) zachowanie ciągłości funkcjonowania istniejącego systemu melioracyjnego;
- 6) dopuszczenie realizacji budowli wodnych i melioracji wodnych dla stabilizacji przepływu wód powierzchniowych i poziomu wód gruntowych;
- 7) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych na potrzeby wykonania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych;
- 8) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych;

- 9) zakaz przekształcania naturalnego ukształtowania terenu, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu;
- 10) nakaz stosowania do nowych zalesień rodzimych drzew i krzewów oraz stosowania roślin okrywowych, charakterystycznych dla danego siedliska;
- 11) zakaz wydobywania kopalin;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
  - b) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom;
- 13) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa takie jak: paliwa płynne, gazowe lub stałe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisji, energia elektryczna oraz alternatywne źródła energii;
- 14) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę budynku zabytkowego, wskazanego na rysunku planu – zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym wszelkie prace prowadzone przy obiekcie zabytkowym powinny uzyskać pozytywną opinię Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;
- 2) dla budynku zabytkowego, wskazanego na rysunku planu ustala się:
  - a) zachowanie pierwotnej formy i gabarytów,
  - b) zachowanie tradycyjnego pokrycia dachowego,
  - c) zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - d) przywracanie obiektowi historycznego charakteru w oparciu o lokalne wzory budownictwa;
- 3) w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, wskazanej na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, a w

uzasadnionym przypadku nakaz wstrzymania inwestycji celem przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych, przy czym przed wydaniem pozwolenia na budowę inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie badań archeologicznych;

- 4) nakaz 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.

## **§ 7**

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

## **§ 8**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się nakaz ochrony obszaru Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, zgodnie z Planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka i przepisami odrębnymi.

## **§ 9**

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie podejmuje się ustaleń.

## **§ 10**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz z usytuowania budowli rolniczych;
- 3) na terenach **ZC, 1ZO, 2ZO, 1R/RL, 2R/RL, 1ZL, 2ZL, 1KDW, 2KDW** zakaz lokalizacji budynków.

## § 11

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

- 1) lokalizację dróg wewnętrznych na terenach **1KDW, 2KDW**;
- 2) powiązanie dróg z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** i **RM** nakaz zapewnienia w obrębie działki budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny, a w przypadku lokalizacji usług agroturystyki dodatkowo nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 3 miejsca w tych usługach;
- 4) dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, RM, ZC, 1R/RL, 2R/RL, 1ZO, 2ZO, 1ZL** i **2ZL** dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub na dotychczasowych zasadach.

## § 12

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich modernizacji i przebudowy, a także przełożenia;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
  - a) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć do czasu realizacji sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem, w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania tych ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach, przy czym dopuszcza się odprowadzanie tych wód z terenów dróg wewnętrznych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - d) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków.

### § 13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

### § 14

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) jednego garażu, budynku gospodarczego albo budynku gospodarczo-garażowego, wolno stojącego;
- 2) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
  - a) nie więcej niż 15% powierzchni tej działki dla terenu **1MN, 2MN, 5MN**,
  - b) nie więcej niż 20% powierzchni tej działki dla terenu **3MN i 4MN**;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej:
  - a) nie mniej niż 70% powierzchni tej działki dla terenu **1MN, 2MN, 5MN**,
  - b) nie mniej niż 60% powierzchni tej działki dla terenu **3MN i 4MN**;
- 5) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego – nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) garażu, budynku gospodarczego lub budynku gospodarczo-garażowego, o którym mowa w pkt 1 lit. b – nie więcej niż 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) dachy:
  - a) na budynkach mieszkalnych i na garażach dobudowanych do tych budynków – strome o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
  - b) pozostałe – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,przy czym dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejących dachów o innej geometrii, a na działce budowlanej, na której istnieje budynek z dachem o innej geometrii, dopuszcza się dla nowych budynków stosowanie takich samych kątów nachylenia połaci dachowych jak na budynku istniejącym na tej działce;

- 7) dla elewacji budynku kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioleto, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, pod warunkiem, że jej budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup> z wyjątkiem wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną i drogową gdzie dopuszcza się wszelkie podziały.

## § 15

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej, przy czym dopuszcza się usytuowanie:
  - a) na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolno stojącego lub z wbudowanym albo dobudowanym garażem, na każde 10000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej, na której ten budynek jest sytuowany,
  - c) garaży, budynków gospodarczych lub inwentarskich i wiat związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych;
- 2) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług agroturystyki;
- 4) zakaz lokalizacji ferm zwierząt futerkowych;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 10% powierzchni tej działki,
- 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – nie mniej niż 70% powierzchni tej działki;
- 7) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego – nie więcej niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego – nie więcej niż 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) pozostałych budynków i budowli, o których mowa w pkt 1 lit. c – nie więcej niż 10 m;
- 8) dachy:
  - a) na budynkach mieszkalnych i na garażach dobudowanych do tych budynków – strome o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°;



- b) pozostałe – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, przy czym dopu szcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejących dachów o innej geometrii, a na działce budowlanej, na której istnieje budynek z dachem o innej geometrii, dopuszcza się dla nowych budynków stosowanie takich samych kątów nachylenia połaci dachowych jak na budynku istniejącym na tej działce;
- 9) dla elewacji budynku kolory pastelowe, z wyłączeniem odcieni różu, fioleto, zieleni i niebieskiego, kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny okładziny drewnianej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, pod warunkiem, że jej budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniejszą niż 10000 m<sup>2</sup> z wyjątkiem wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną i drogową gdzie dopuszcza się wszelkie podziały.

## § 16

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **ZC** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) nakaz utrzymania terenu cmentarza jako terenu zieleni o założeniu parkowym;
- 2) zakaz pochówku zmarłych;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni terenu;
- 4) dopuszczenie wyeksponowania pozostałości dawnego cmentarza, w tym elementów ogrodzenia;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

## § 17

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZO** i **2ZO**, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) zachowanie naturalnej zieleni: łąk, pastwisk i zadrzewień oraz ukształtowania terenu, z uwzględnieniem pkt 3;
- 2) zachowanie istniejących cieków i rowów – urządzeń melioracji jako otwartych, z dopuszczeniem realizacji przepustów w miejscach skrzyżowania z drogami oraz ścieżkami pieszymi i rowerowymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli, urządzeń i obiektów takich, jak:
  - a) ścieżki rowerowe i konne oraz szlaki piesze,

- b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- c) obiekty małej architektury, w tym służące rekreacji lub utrzymaniu porządku i tablice informacyjne przy ścieżkach i szlakach przeznaczonych dla ruchu pieszego, rowerowego i konnego.

## **§ 18**

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R/RL**, **2R/RL** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze lub lasy;
- 2) dopuszczenie zalesienia gruntów niezadrzewionych na podstawie planu zalesiania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli, urządzeń i obiektów takich, jak:
  - a) ścieżki rowerowe i konne oraz szlaki pieszce,
  - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) obiekty małej architektury, w tym służące rekreacji lub utrzymaniu porządku i tablice informacyjne przy ścieżkach i szlakach przeznaczonych dla ruchu pieszego, rowerowego i konnego.

## **§ 19**

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL**, **2ZL** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 2) dopuszczenie realizacji budowli i urządzeń takich, jak:
  - a) drogi techniczne dla służb leśnych,
  - b) dukty leśne przeznaczone dla rekreacyjnej jazdy konnej,
  - c) ścieżki rowerowe i szlaki pieszce,
  - d) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
  - e) obiekty małej architektury, w tym służące rekreacji lub utrzymaniu porządku przy duktach leśnych przeznaczonych dla ruchu pieszego, rowerowego i konnego.

## § 20

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 1) dopuszczenie lokalizacji innych elementów układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

## § 21

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%.

## § 22

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

## § 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.