

Uchwała Nr XXXII/316/2009
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia 27 lipca 2009 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr ewid. 239/5 w miejscowości Mściszewo, gmina Murowana Goślina

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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwała, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr ewid. 239/5 w miejscowości Mściszewo, gmina Murowana Goślina, zwany dalej planem, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000 - załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie 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 - załącznik nr 3.

§2

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki przyległą do terenu drogi publicznej;
- 3) **nośnikach reklamowych** – należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, w jakiej można sytuować budynek;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenu

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren obiektów produkcyjno-usługowych, oznaczony symbolem **P/U**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy od frontu działki na terenie **MN**;
- 2) dla terenu **MN** ogrodzenia ażurowe w minimum 50%;
- 3) możliwość lokalizowania nośników reklamowych wyłącznie na ścianach obiektów produkcyjno-usługowych i na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni elewacji.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, jako zawsze mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, jako mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, jeżeli raport ten wykaże przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej;

- 3) wszelkie oddziaływania związane z planowanym przedsięwzięciem nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) dla terenu **MN** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- 5) stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach z mieszkaniami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu należy zaproponować rozwiązania ograniczające emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów;
- 8) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych do gruntu;
- 9) zagospodarowanie zielenią izolacyjną w pasie o szerokości minimum 5 m na granicy pomiędzy terenami **MN** i **P/U**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) ustala się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6

1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek uzgadniania z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, inwestycji wymagających prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu w granicach planu.
2. Wszelka nowa zabudowa, konstrukcje techniczne, prace remontowe i adaptacyjne należy na etapie projektu uzgodnić z właściwym organem ochrony zabytków.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach planu.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8

1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **MN** ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego z zachowaniem ustaleń paragrafu 6, ustęp 2;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej nie większą niż istniejący budynek mieszkalny;
 - 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - 6) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego-garażowego wyłącznie w części działki przylegającej do terenu **P/U**;
 - 7) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego – 6m;
 - 8) dachy strome wszystkich budynków o kącie nachylenia połaci dachowych - jak w istniejącym budynku mieszkalnym;
 - 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
 - 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50%;
 - 11) lokalizację 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde mieszkanie z uwzględnieniem miejsca garażowego.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **P/U** ustala się:
 - 1) formę zabudowy: obiekty produkcyjno-usługowe;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji mieszkania wbudowanego w obiekt produkcyjno-usługowy o maksymalnej powierzchni 100 m²;
 - 3) maksymalną wysokość nowej zabudowy nie większą niż istniejący na terenie budynek gospodarczy zlokalizowany w północnej części działki;
 - 4) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
 - 5) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 20° – 45°;
 - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 45% powierzchni działki;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40%;
 - 8) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej, 2 miejsca na każde mieszkanie oraz ciężarowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych

§ 9

1. Ze względu na lokalizację i przynależność do historycznego zespołu, wszelką nową zabudowę, prace remontowe i prace adaptacyjne należy na etapie projektu uzgodnić z właściwym organem ochrony zabytków.

2. Z uwagi na sąsiedztwo ze strefą potencjalnie zagrożoną ruchami masowymi ziemi, zarejestrowaną pod numerem 000004, występującą poza granicami planu, projekt budowlany winien być poprzedzony rozpoznaniem wpływu budowy obiektu na ewentualne ruchy masowe ziemi.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10

1. Nie określa się:
 - 1) terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
2. Ustala się dla terenów **MN** i **P/U** zakaz innego podziału na działki budowlane niż zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11

1. Ustala się zachowanie strefy oddziaływania od linii elektroenergetycznej o szerokości 7,5m od osi linii w obie strony.
2. W zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV zakazuje się lokalizowania zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§12

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) **MN** – z drogi powiatowej poprzez zjazd istniejący,
 - b) **P/U** z terenu **KDW**;
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m;
 - 3) przy włączeniu drogi **KDW** w drogę powiatową należy zapewnić wymagane pola widoczności oraz prawidłowe odwodnienie korpusu drogi;
 - 4) dopuszcza się ułożenie na terenie **KDW** wszystkich sieci i przyłączy infrastruktury technicznej;
 - 5) zagospodarowanie zielenią niską wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów drogi.
2. W zakresie sieci wodociągowej ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu w drodze powiatowej na granicy terenu **MN**, na zasadach określonych przez gestora sieci.

3. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych przez gestora sieci,
 - b) tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych, regularnie opróżnianych przez koncesjonowanego przewoźnika z wywożeniem do gminnej oczyszczalni ścieków;
 - 2) zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) zagospodarowanie na działce budowlanej: wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych bezpośrednio do gruntu;
 - b) wody opadowe z jezdni na terenie **KDW** oraz z powierzchni utwardzonych:
 - należy odprowadzić, po oczyszczeniu w separatorach, docelowo do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych przez gestora sieci;
 - dopuszcza się odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się obsługę z projektowanej sieci gazowej.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) dopuszczenie zastosowania systemu ogrzewania gazowego ze zbiorników indywidualnych lub z projektowanej sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
 - 2) w przypadku zastosowania systemu ogrzewania olejowego dopuszczenie wykorzystania wyłącznie olejów niskoemisyjnych;
 - 3) dopuszczenie stosowania paliw stałych pod warunkiem stosowania wyłącznie kotłów niskoemisyjnych, z wyłączeniem paliw węglowych w nowoprojektowanych budynkach;
 - 4) dopuszczenie stosowania energii elektrycznej oraz innych odnawialnych źródeł energii.
6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się podłączenie do istniejącej sieci na zasadzie przyłącza do budynków.
7. Dopuszcza się skablowanie istniejącej sieci energetycznej.
8. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji. Dalszy sposób zagospodarowania odpadów powinien być zgodny z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi.
9. W zakresie gospodarki odpadami niebezpiecznymi ustala się obowiązek postępowania zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13

Nie wyznacza się terenów, które wymagają ustalenia sposobów ich tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

Stawki procentowe

§ 14

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust.4 ustawy, w wysokości 30 %.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

§ 16

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