

UCHWAŁA NR XXVI/280/2013
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE
z dnia 25 czerwca 2013r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części Starczanowa, gmina Murowana Goślina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 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 (tj. 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 części Starczanowa, gmina Murowana Goślina, 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.
2. Plan obejmuje obszar położony w części obrębu Starczanowo, gmina Murowana Goślina.
3. Granica obszaru objętego planem oznaczona jest na rysunku planu.
4. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu, opracowany w skali 1:2000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Starczanowa, gmina Murowana Goślina”;
 - 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

Ilekcroć 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) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej oznaczającej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych, wszystkich budynków na działce budowlanej i powierzchni działki budowlanej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość ściany budynku lub budowli 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;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 70%;
- 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;
- 9) **usługach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu związane z wypoczynkiem i uprawianiem sportów na świeżym powietrzu, budynki i budowle sportowo - rekreacyjne oraz zabudowa agroturystyczna wraz z zabudową towarzyszącą i zabudową pensjonatowo – hotelową z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;
- 10) **zabudowie agroturystycznej** - należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową, w skład której wchodzić mogą budynki mieszkalne z możliwością zakwaterowania oraz wyżywienia przybyłych osób, budynki gospodarcze i inwentarskie związane z produkcją rolniczą.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1US** i **2US**;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R** i **6R**;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS** i **3WS**;
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL** i **11ZL**;
- 5) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D** i **2KD-D**;
- 6) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń na terenach **1US** i **2US**, wykonanych wyłącznie jako ażurowe lub w formie żywopłotów, o wysokości nie większej niż 1,5 m, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,
 - c) tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 0,5 m² i wysokości nie większej niż 2 m,
 - d) szyldów na ogrodzeniach i elewacjach budynków, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 1 m², a w przypadku umieszczenia w układzie prostokątnym do elewacji, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż 0,5 m² i długości wraz elementami mocującymi nie większej niż 1 m;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) reklam,
 - b) ogrodzeń na terenach **KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 1KDW** i **2KDW**,
 - c) ogrodzeń na terenach **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 1WS, 2WS, 3WS, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL** i **11ZL**, z wyjątkiem ogrodzeń o wysokości nie większej niż 1,8 m, z zastrzeżeniem lit. d, wynikających z potrzeb prowadzenia gospodarki rolnej, leśnej lub wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych.

§ 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 z zakresu łączności publicznej i dróg publicznych;
- 2) zakaz zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
- 3) nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego;
- 4) nakaz zachowania istniejących cieków i rowów – urządzeń melioracji z dopuszczeniem przebudowy i przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych i budowli hydrotechnicznych, w tym stawów hodowlanych;
- 6) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem ich usuwania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;
- 11) nakaz zachowania określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **1US** i **2US** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń innych niż wynikające z ustaleń planu.

§ 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 ochronę obszaru Natura 2000 PLH 300001 Biedrusko poprzez zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 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 terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) na terenach **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 1WS, 2WS, 3WS, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 1KDW i 2KDW** zakaz lokalizacji budynków.

§ 11

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

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej na terenie **KD-Z**, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej na terenach **1KD-D i 2KD-D**, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację dróg wewnętrznych na terenach **1KDW i 2KDW**, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

- 4) powiązanie dróg z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach **1US** i **2US** nakaz zapewnienia w obrębie działki budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 3 stanowiska postojowe na 10 osób korzystających z usług oraz w przypadku budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na mieszkanie.

§ 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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,
 - 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 **1US** i **2US**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie związane z usługami sportu i rekreacji, przy czym w ramach agroturystyki dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny na 1ha powierzchni działki, z wyjątkiem działek nr 45 i 47, gdzie dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny na 5000 m²;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – wskazane na rysunku planu;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 10%;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0 do 0,3;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 80%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m²;
- 7) wysokość budynków:
 - a) sportowo – rekreacyjnych nie więcej niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) pensjonatów lub hoteli nie więcej niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) mieszkalnych nie więcej niż 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - d) innych niż mieszkalne w ramach zabudowy agroturystycznej nie więcej niż 12 m i 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) dachy:
 - a) dla budynków sportowo - rekreacyjnych dowolne,
 - b) dla pozostałych budynków strome o kącie nachylenia połąci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie,
- 9) dla elewacji budynków 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:
 - a) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,
 - b) dróg wewnętrznych,
 - c) urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 12 pkt 4 lit. d,
 - d) zbiorników i oczek wodnych oraz stawów hodowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) sieci infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, dojazdów i dojść;
- 11) chowu lub hodowli zwierząt futerkowych;
- 12) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

13) dostęp dla samochodów do przyległych dróg.

§ 15

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R i 6R** w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu zagospodarowania oraz istniejących oczek wodnych i zieleni śródpolnej;
- 2) dopuszczenie wprowadzenia nasadzeń drzew i krzewów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dróg gruntowych i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz chowu lub hodowli zwierząt futerkowych;
- 5) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS i 3WS** w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się zachowanie istniejących cieków wodnych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

§ 17

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8 ZL, 9ZL, 10ZL i 11ZL** w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dróg technicznych dla służb leśnych oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 18

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-Z, 1KD-D i 2KD-D**, w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**, w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

§ 20

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%.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

§ 22

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