

Załącznik nr 1

do uchwały nr VII/54/2007

Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie

z dnia 23 kwietnia 2007 r.

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MUROWANA GOŚLINA
w miejscowości Mściszewo dla działki nr ewid. 239/5**

Spis treści

I PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

II. UWARUNKOWANIA

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony
3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
4. Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia
7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
8. Stan prawny gruntów
9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m² oraz obszary przestrzeni publicznej
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej
11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
16. Inne obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

IV. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJASNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

I.PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina, uchwalonego Uchwałą nr 54/X/99 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 21 czerwca 1999 roku.

W tym celu Rada Miejska podjęła stosowną uchwałę Nr XXVII/295/2005 z dnia 27 czerwca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina w miejscowości Mściszewo, dla działki nr ewid. 239/5.

Zmiana dotyczy zmiany przeznaczenia terenów z funkcji usług turystyki i wypoczynku z prawem rozbudowy – na rozbudowę techniczno- produkcyjną z towarzyszącą rozbudową mieszkaniową.

Podstawą prawną opracowania są art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami), określające zakres oraz tryb dokonywania zmiany Studium oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 , poz. 1233).

II.UWARUNKOWANIA

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Teren objęty zmianą, stanowi działkę budowlaną z zabudową mieszkaniową i towarzyszącymi zabudowaniami gospodarczymi. Działka uzbrojona jest w wodę gminną, energię elektryczną i zbiornik bezodpływowy na ścieki sanitarne oraz studnię.

W obowiązującym Studium, działka ta przewidziana była pod usługi turystyki i wypoczynku z prawem rozbudowy.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Stan ładu przestrzennego nie budzi zastrzeżeń , działka jest zagospodarowana i użytkowana właściwie.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina – Diagnoza stanu istniejącego i funkcjonowania gminy.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowej działce ma ponad 100 lat i znajduje się w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu.

5. Wartość i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina – Diagnoza stanu istniejącego i funkcjonowania gminy.

6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w obrębie działki objętej zmianą Studium może wynikać z następujących zdarzeń: pożaru w obrębie zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej, huraganu, wypadku na drodze Murowana Goślina – Pacholewo, transportującego materiały toksyczne, napadów bandyckich i innych zdarzeń losowych.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina – Diagnoza stanu istniejącego i funkcjonowania gminy.

8. Stan prawny gruntów

Teren gruntu objęty zmianą Studium stanowi własność prywatną.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym zmianą Studium występuje zabudowa mieszkaniowa objęta ochroną zabytków kultury.

10. Występowanie obszarów aturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13. Stan systemów komunikacji infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno- ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Teren objęty zmianą Studium przylega do drogi powiatowej nr 2025 P Murowana Goślina – Pacholewo.

Warunki techniczne dla drogi powiatowej nr 2025 P należy ustalać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43 z 14 maja 1999r poz. 430) – jak dla drogi klasy zbiorczej.

Teren objęty zmianą Studium jest częściowo wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, natomiast położony jest w zasięgu rozwoju tych sieci.

Na terenie gminy obowiązują zasady gromadzenia i usuwania odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Nie występują na terenie objętym zmianą Studium – zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

III.KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów.

Teren objęty zmianą przeznacza się pod zabudowę techniczno- produkcyjną z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy.

Teren objęty zmianą może być zabudowany maksymalnie do 45% całkowitej powierzchni działki nr 239/5.

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić 30%.

Wysokość zabudowy i nachylenia dachów należy dostosować do zabudowy istniejącej i sąsiadującej.

Na terenie należy przewidzieć miejsca do parkowania samochodów ciężarowych i osobowych, w sposób nieuciążliwy dla zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem przepisów odrębnych.

Nie przewiduje się terenów wyłączonych z zabudowy.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Projektowana funkcja i zagospodarowanie terenu nie powinno naruszać i zmieniać istniejących stosunków wodnych oraz kierunku spływu wody opadowej.

Należy zakazać dokonywania zmian w konfiguracji terenu i prac makroniwelacyjnych w obrębie przedmiotowego terenu.

Należy adoptować istniejące nasadzenia drzew oraz wprowadzać nowe , dostosowane do rodzimych siedlisk, także zimozielone.

Należy zakazać budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków.

Zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia ścieków sanitarnych i technologicznych należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe i przewidzieć docelowe odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej a w razie potrzeby ścieki poprodukcyjne muszą być podczyszczane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Czyste wody deszczowe z połąci dachowych mogą być zagospodarowane na działce, z zachowaniem interesu osób trzecich, natomiast z terenów utwardzonych postojowych, parkingowych, muszą być podczyszczane przed odprowadzeniem ich do gruntu lub w przyszłości do kanalizacji deszczowej.

Dla celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa najbardziej bezpieczne dla środowiska, niskoemisyjne, z promocją energii odnawialnych.

Przedsięwzięcia produkcyjno-usługowe nie mogą oddziaływać znacząco na środowisko ani powodować uciążliwości dla mieszkańców zabudowy mieszkaniowej.

Należy preferować ogrodzenia ażurowe z zastosowaniem nasadzeń gęstej zieleni krzewiastej.

Jakakolwiek emisja zanieczyszczeń do powietrza, hałas, nie może przekraczać wartości normatywnych dla zabudowy mieszkaniowej.

Projektowana zabudowa winna charakteryzować się wysoką estetyką nawiązującą do zabytkowej zabudowy otoczenia i eksponowanego położenia w krajobrazie.

Nie przewiduje się dla tego terenu funkcji uzdrowiskowej.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Z uwagi na zewidencjonowany obiekt zabytkowy, dom mieszkalny, ponad 100-letni, z zabudową gospodarczą, stanowiący z sąsiadującą cegielnią zabytkowy kompleks mieszkalno-przemysłowy, podlega ochronie polegającej na:

- zachowaniu oryginalnej sylwetki i wyglądu budynku elewacji, pokrycia dachu, wielkości kształtu otworów okiennych i drzwiowych, stolarki okiennej i drzwiowej, farb, tynków oraz dostosowaniu kolorystyki obiektu do charakteru budynku detali architektonicznych itp.,
- utrzymaniu pierwotnego układu ciągów komunikacyjnych w budynkach,
- utrzymaniu historycznej zabudowy gospodarczej na działce wraz z ogrodzeniami
- z uwagi na możliwość występowania obiektów archeologicznych istnieje obowiązek uzgodnienia prac ziemnych z Wielkopolskim Urzędem Ochrony Zabytków,

Na przedmiotowym terenie nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Teren objęty zmianą przylega do drogi powiatowej nr 2025 P Murowana Goślina – Pacholewo. Minimalna odległość wszelkich obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosi 8 m (w terenie zabudowanym).

Przy lokalizacji zjazdu z drogi powiatowej należy uwzględnić zapewnienie wymaganego pola widoczności oraz prawidłowe odwodnienie korpusu drogi.

Drogi powiatowe przeznaczone są do przenoszenia obciążenia max. 80kN/oś pojedynczą.

Budowa względnie przebudowa drogi publicznej spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem przedsięwzięcia niedrogowego.

Należy przewidzieć wzdłuż istniejącej drogi teren niezbędny dla celów przebudowy i remontu drogi.

Obsługę komunikacyjną przedmiotowej działki zapewnić poprzez zjazdy na drogę powiatową, najlepiej pozostawienie istniejących zjazdów.

Wprowadzić zakaz parkowania na drodze powiatowej, również nie dopuszcza się możliwości lokalizacji parkingów dostępnych bezpośrednio z drogi powiatowej.

Należy przewidzieć pas terenu wzdłuż drogi powiatowej na lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna i deszczowa, sieć gazowa), oraz urządzeń infrastruktury rekreacyjnej (np. ścieżka rowerowa).

W rejonie drogi powiatowej, należy zakazać ustawiania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej.

Oświetlenie obiektów na przedmiotowej działce nie może ujemnie wpływać na drogę powiatową.

Wszelkie zmiany w obrębie pasa drogowego drogi powiatowej , zjazd z posesji, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej inwestor powinien uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych w Poznaniu.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się budowy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust.1

Do niniejszej zmiany Studium nie zgłoszono nowych zadań ponadlokalnych.

- 8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz obszary przestrzeni publicznej**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują powyższe obszary.

- 9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Dla tego obszaru gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

- 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Nie dotyczy terenu objętego zmianą Studium.

- 11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Nie występują na terenie objętym zmianą Studium.

- 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Nie dotyczy terenu objętego zmianą Studium.

- 13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz.412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz.984 i Nr 153, poz.1271)**

Nie dotyczy terenu objętego zmianą Studium.

- 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Nie dotyczy terenu objętego zmianą Studium.

- 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Nie dotyczy terenu objętego zmianą Studium.

- 16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

Nie występują.

IV.UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Przyjęte rozwiązania wynikają z analizy uwarunkowań, stanu i możliwości zmiany przeznaczenia przedmiotowej działki. Historycznie analizując, przedmiotowa działka z działką sąsiednią położona była w obrębie zabudowy produkcyjnej cegielni dziś nieistniejącej. Nie mniej, w krajobrazie, stanowiły całość jako kompleks zabudowy przemysłowej z budynkiem mieszkalnym - zarządzającego cegielnią.

Powrót więc do funkcji produkcyjnej jest adekwatny do jej historycznych korzeni.

Prowadzenie więc działalności produkcyjnej, usługowej, nieuciążliwej dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej będzie zgodne z zamierzeniem inwestorskim i polityką przestrzenną gminy w odniesieniu do tego fragmentu wsi Mściszewo.