

**UCHWAŁA NR III/20/98**  
**RADY GMINY KISZKOWO**

z dnia 29 grudnia 1998 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej we wsiach Karczewko - Karczewo**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 89 poz. 415 z 1994 r. z późniejszymi zmianami oraz art. 18 ustępu 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz. U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r. późniejszymi zmianami) Rada Gminy w Kiszkuwie uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej we wsiach Karczewko - Karczewo - zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kiszkuwo

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Plan obejmuje obszar wsi Karczewko, w części dotyczącej działki nr geod. 11/4 i wsi Karczewo w części dot. działki nr geod. 4 oraz tereny dróg gminnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 01KG, 02KG, 03KG.

**§ 2.**

1. Cele regulacji zawarte w ustaleniach planu są następujące:

- 1) uwzględnienie interesów publicznych w zakresie ochrony środowiska poprzez wprowadzenie elementów niwelujących zagrożenie i wzbogacających krajobraz,
- 2) minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni,
- 3) uzyskanie ram dla koordynacji realizowania niezbędnych elementów infrastruktury technicznej.

**§ 3.**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML,
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 3) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: Z i Z<sub>1-3</sub>-UT,
- 4) tereny dróg gminnych, ulic dojazdowych z parkingami, dróg pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 01-03 KG, 04-019 KD, Kx.
- 5) zasady realizowania sieci infrastruktury technicznej.

**§ 4.**

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 2) linie podziałów wewnętrznych terenów na działki,

- 3) podstawowe sposoby użytkowania terenów, oznaczone symbolami: ML, U, Zi, Zi-3 -UT, 01-03 KG, 04-019 KD, Kx.
- 4) oznaczenia części terenów o szczególnym znaczeniu przyrodniczym: wody, enklawy leśne, ciągi zieleni ekologicznej, ciągi zieleni izolacyjnej, aleje i skwery,
- 5) oznaczenia obowiązujących linii zabudowy budynków lotniskowych
- 6) oznaczenia obowiązujących linii zabudowy budynków usługowych
- 7) oznaczenia obowiązującego kierunku ustawienia kalenic dachowych ,
- 8) oznaczenia strefy wolnej od zabudowy po obu stronach linii elektroenergetycznej napowietrznej 15 kV
- 9) oznaczenie obszarów eksploracji archeologicznej
- 10) oznaczenia stacji transformatorowych słupowych.

## **§ 5.**

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kiszkowo,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć szczelny pas drzew i krzewów – liściastych i iglastych, posadzonych w pasie co najmniej 3 m.
- 7) zieleni ekologicznej – należy przez to rozumieć obszar zieleni stanowiący fragment ciągu ekologicznego, tj. nieprzerwanego układu terenów zieleni stanowiących zespół elementów przyrody żywej (szata roślinna, świat zwierzęcy) oraz przyrody nieożywionej (wody, gleby, powietrze),
- 8) kwartale zabudowy – należy przez to rozumieć część przestrzeni ograniczoną ulicami, najczęściej w kształcie czworokąta lub wielokąta.
- 9) obszarze eksploracji archeologicznej – należy przez to rozumieć obszar, w obrębie którego wszelkie prace ziemne powinny zostać zgłoszone w Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

### **§ 6.**

1. Ustala się tereny zabudowy lotniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się funkcję usługową: handel i mała gastronomia, usługi bytowe.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
  - 1) Sposób usytuowania budynków lotniskowych i garaży na działkach podlega ograniczeniu tylko tam, gdzie zaznaczono na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy.

- 2) Forma projektowanych budynków letniskowych winna być kształtowana przy zastosowaniu następujących zasad:
  - a) rzuty poziome z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp.
  - b) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu 35° -45°, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę,
  - c) liczba kondygnacji: parter plus poddasze z możliwością podpiwniczenia.
- 3) Maksymalna wielkość rzutów garaży: 40m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy. Wysokość garaży – jedna kondygnacja do okapu dachu. Dachy o nachyleniu 25° -45°, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę. W przypadkach łączenia garaży parami spadki dachów winny być wzajemnie zharmonizowane i nawiązane do spadków budynków mieszkalnych.
- 4) Pomieszczenie usługowe, dopuszczone zgodnie z ust. 2 mogą być wydzielone w obrębie kubatury budynku letniskowego lub być dobudowane do budynku letniskowego od strony bocznej albo tylnej. Dobudowanie pomieszczeń usługowych od przodu jest dopuszczalne, o ile istnieje możliwość zachowania odległości 5 m od frontu działki.
- 5) Jako dodatkowe funkcje obowiązujące na działkach ustala się pasy zieleni izolacyjnej oraz pasy zieleni ekologicznej.
- 6) Suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.
- 7) Ogrodzenia działek na terenach, o których mowa w ust. 1 należy realizować stosując zasadę ujednolicającą je w poszczególnych kwartałach zabudowy (wysokość, materiał). Ogrodzenia frontowe winny posiadać podmurówkę o wysokości co najmniej 30 cm, słupki tynkowane, z kamienia, cegły licowanej, drewna lub metalowe, sztachety drewniane.

## § 7.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U. na terenach tych dopuszcza się wszelkie funkcje związane z obsługą mieszkańców i turystów.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się funkcję mieszkaniową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 budynku muszą posiadać szczególne walory estetyczne i wyróżniać się z pozostałej zabudowy. Maksymalna wysokość - 2 kondygnacje plus poddasze. Nie wyklucza się elementów akcentujących w budynkach o wysokości do 15 m, takich jak wieże, maszty, platformy widokowe, dzwonnice. Dopuszcza się nie stosowanie ogrodzeń.

4. Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce nie może przekraczać 20% powierzchni działki.

5. W obrębie poszczególnych działek na terenie, o którym mowa w ust. 1 należy uwzględnić miejsca parkingowe.

## § 8.

1. Ustala się tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami Z<sub>i</sub>, Z<sub>1</sub>-UT, Z<sub>2</sub>-UT, Z<sub>3</sub> UT.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach Z<sub>1</sub>-UT, Z<sub>2</sub>-UT ustala się usługi związane ze sportem, rekreacją i turystyką z możliwością uzupełnienia o funkcję mieszkaniową. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie Z<sub>3</sub>-UT dopuszcza się usługi handlu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje ochrona istniejących enklaw leśnych oraz wód. W projektowaniu zagospodarowaniu stosować jak najwięcej nasadzeń drzew i krzewów - mieszanych rodzimych i dążyć do wykształcenia ciągów ekologicznych.

4. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia dodatkowego podziału na działki terenu Z<sub>2</sub> -UT. Wprowadzone granice działek nie mogą przecinać istniejących enklaw leśnych oraz oczek wodnych.

5. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczonych na rysunku planu symbolami Z<sub>1</sub> -UT, Z<sub>2</sub> -UT i Z<sub>3</sub> -UT ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:

- 1) Projektowane budynki związane ze sportem, rekreacją i turystyką realizować wyłącznie w rejonach, gdzie zaznaczono obowiązujące linie zabudowy. Forma tych budynków winna być kształtowana przy zastosowaniu następujących zasad:
  - a) liczba kondygnacji: maksymalnie dwie nadziemne plus poddasze,
  - b) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu 35° -45°, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę,
  - c) powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce nie może przekraczać 10% powierzchni działki,
  - d) nie wyklucza się elementów akcentujących w budynkach o wysokości do 15 m takich jak wieże, maszty, platformy widokowe.
- 2) Boiska i urządzenia rekreacyjne muszą być lokalizowane z wyłączeniem chronionych form terenowo - przyrodniczych, wymienionych w ust. 3. Zastosować nawierzchnie boisk przepuszczające wodę.
- 3) W obrębie poszczególnych działek należy uwzględnić miejsca parkingowe dla właścicieli, obsługi i użytkowników. Zastosować na placach parkingowych nawierzchnię przepuszczającą wodę deszczową.
- 4) Dopuszcza się nie stosowanie ogrodzeń.

## § 9.

1. Ustala się poszerzenie dróg gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 KG 02 KG, 03 KG do 10 m w liniach rozgraniczających. Powiązanie terenu z drogą wojewódzką o nawierzchni asfaltowej nr 32 303 Kiszkowo - Dąbrówka Kościelna zapewniają istniejące drogi gminne. Drogę 02 KG przebiegającą przy lesie należy zachować jako drogę polną, bez utwardzania nawierzchni.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną działek z planowanych ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 04 KD - 019 KD.

- 1) Wyznacza się przebieg ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem 04 KD, która posiadać będzie skrzyżowanie z drogami gminnymi 01 KG i 03 KG. Szerokość ulicy 04 KD w liniach rozgraniczających 10, 12, 16, 18 i 22 m zgodnie z rysunkiem planu. Przy szerokości ulicy 16, 18 i 22 m planuje się obustronne lub jednostronne pasy drzew oraz zatoki postojowe dla samochodów przy wjeździe z dróg gminnych 01 KG i 03 KG.
- 2) Wyznacza się przebieg ulicy 05 KD, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, która wraz z ulicą 06 KD zapewni drugi wjazd na drogę gminną 03 KG z terenu działek. Przy wjeździe z drogi gminnej na ulicę 06 KD planuje się parking dla samochodów osobowych.
- 3) Wyznacza się przebieg ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 07 KD, 08 KD, 09 KD, 010 KD, 011 KD, 012 KD, 014 KD, 016 KD, 017 KD, 018 KD, 019 KD o szerokości 10 m i ulic 013 KD i 015 KD o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających z poszerzeniami w miejscach placu nawrotu.

3. Ustala się dla dróg pieszych, oznaczonych symbolami Kx szerokości 3 m w liniach rozgraniczających.

### § 8.

1. Zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy przewiduje się z wodociągu wiejskiego. Potencjalnymi dostawcami wody mogą być wodociągi Dąbrówka Kościelna, Turostowo i Karczewo jako współpracujący system.

2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników zlokalizowanych na każdej działce. Ścieki wywożone będą zgodnie z warunkami, które określa Urząd Gminy.

3. Projektowane linie elektroenergetyczne ustala się jako kablowe. W stosunku do istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują do czasu ich zkablowania odpowiednie odległości od zabudowy. Projektowane stacje transformatorowe - słupowe.

### § 9.

Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat o jakich mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

### § 10.

Traci moc uchwała nr V/26/90 Rady Gminy w Kiszkanie z dnia 14.11.1990 r. ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 1 poz. 2 z dnia 31.01.1991 r. w sprawie zatwierdzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kiszkanie w części objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym niniejszą uchwałą.

### § 11.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Kiszkanie.

### § 12.

Uchwała w sprawie niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego.

Przewodniczący Rady

**inż. Kazimierz Barańczak**



## **Uzasadnienie**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej w Karczewku - Karczewie opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami),

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415 z późniejszymi zmianami),

- Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków ustaleń planu na środowisko przyrodnicze (Dz. U. Nr 29 poz. 150),

- Zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (M. P. Nr 3/95 poz. 40).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy Kiszkowo Uchwały Nr XXXI/171/98 z dnia 24.02.1998 r., określającej przedmiot i zakres jego ustaleń.

W dniach od 1.10.1998 do 12.11.1998 projekt planu udostępniony był do uzgodnień i opinii przy uwzględnieniu ustaleń art. 18 ust. 2 pkt. 3 i 4 oraz art. 22 pkt. 1 i 2 powołanej wyżej ustawy, a w dniach od 16.11.1998 r. do 7.12.1998 r. wyłożony był w Urzędzie Gminy Kiszkowo do publicznego wglądu łącznie z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

W okresie wyłożenia nie zgłoszono do projektu żadnego protestu ani zarzutu.

W dniu 23.12.1998 r. zamieszczono w gazecie Głos Wielkopolski komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie Sesji Rady Gminy w Kiszkwie której przedmiotem będzie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady

**inż. Kazimierz Barańczak**