

UCHWAŁA NR XX/134/2000
RADY GMINY KISZKOWO

z dnia 29 września 2000 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej
w RYBNIE działki nr ewid. 145/2 i 139/8**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139) Rada Gminy w Kiszkanie uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej - działki nr ewid. 145/2 i 139/8 w Rybnie będący zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kiszkanie.

2. Plan obejmuje część obszaru wsi Rybno oznaczoną na mapie syt. wys. z uzbrojeniem w skali 1:1000 numerami ewidencyjnymi 145/2 i 139/8.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami ML,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami M,
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami U,
- 4) tereny zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolami Lz,
- 5) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem Z,
- 6) teren drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KG oraz tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KD,
- 7) tereny ciągów pieszych prowadzonych wzdłuż rowów melioracyjnych oznaczone na rysunku planu symbolami Kx.

§ 3.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 2) linie podziałów wewnętrznych terenów - na działki,
- 3) oznaczenia obowiązujących linii zabudowy,
- 4) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 5) oznaczenia kierunków ustawienia kalenic dachowych budynków.

§ 4.

1. Ilekroć w dalszych ustaleniach 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 w Kiszkuwie,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny 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,
- 7) inwestycjach szczególnie szkodliwych dla środowiska - należy przez to rozumieć inwestycje wymienione w "Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa" z dnia 13 maja 1995r. § 2,
- 8) inwestycjach mogących pogorszyć stan środowiska - należy przez to rozumieć inwestycje wymienione w "Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa" z dnia 13 maja 1995r. § 3,
- 9) kwartale zabudowy - należy przez to rozumieć część przestrzeni ograniczoną ulicami, najczęściej w kształcie czworokąta lub wielokąta.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 5.

1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 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 lokalizowania budynków letniskowych:

- 1) Na działkach, na których wrysowano obowiązujące linie zabudowy dowiązywać budynki do tej linii - z możliwością przesunięć w prawo lub w lewo. Na pozostałych działkach miejsce lokalizacji budynków uzależnić od lokalnych warunków gruntowo-wodnych, uwzględniając równocześnie wymóg, że najmniejsza odległość budynku od frontu działki nie może być mniejsza niż 6 m. Obowiązuje równoległe ustawienie budynku w stosunku do frontu działki lub prostopadłe do granicy bocznej.
- 2) W miejscu lokalizacji budynku należy wykonać wiercenie w celu określenia poziomu wody gruntowej a następnie ustalenia właściwego sposobu posadowienia oraz odpowiedniej konstrukcji budynku.
- 3) Należy utrzymać w zagospodarowaniu działek części zadrzewione wchodzące w obszar niektórych działek. Ewentualne umniejszenie zadrzewienia związane z zagospodarowaniem działki nie może obejmować więcej, niż 10% terenu zaznaczonego na rysunku planu.
- 4) Dopuszcza się możliwość wtórnych podziałów działek - tylko w przypadku działek o powierzchni powyżej 3000 m². Przy podziale wtórnym przyjęć jako minimalną wielkość działki 1200 m².
- 5) Ustala się zakaz wjazdu na działki - na odcinku drogi gminnej KG, wzdłuż którego istnieją obustronne rowy melioracyjne.

- 6) Suma powierzchni wszystkich budynków na działce nie może przekraczać 35% powierzchni działki.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki architektoniczne:
- 1) Forma projektowanych budynków mieszkalnych winna być kształtowana przy zastosowaniu następujących zasad:
 - a) rzuty poziome z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp.
 - b) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu 20° - 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
 - c) liczba kondygnacji parter plus poddasze,
 - d) nie dopuszcza się możliwości podpiwniczania budynków.
 - 2) Dopuszcza się lokalizowanie na działkach budynków gospodarczych lub garaży o powierzchni zabudowy do 40 m². Wysokość garaży - jedna kondygnacja do okapu dachu. Dachy o nachyleniu 20°-45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym. W przypadku łączenia garaży parami spadki dachów winny być wzajemnie zharmonizowane i nawiązane do spadków budynków letniskowych.
 - 3) Ogrodzenia działek na terenach, o których mowa w ust. 1 należy realizować stosując zasadę ujednolicającą je w poszczególnych kwartałach zabudowy, dotyczącą np.: wysokości, rodzajów słupków lub materiału wypełniającego. Podmurówki o wysokości co najmniej 30 cm.
 - 4) Pomieszczenia usługowe, dopuszczone zgodnie z ust. 2 mogą być wydzielone w obrębie kubatury budynku letniskowego lub być dobudowane do niego od strony bocznej, tylnej lub z przodu przy zachowaniu minimalnych odległości od frontowych krawędzi działek - 6m. Obowiązuje nawiązanie do architektury budynku letniskowego.

§ 6.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem M.
2. Przeznaczenie dopuszczalne, zasady lokalizowania budynków mieszkalnych i warunki architektoniczne - przyjęte analogicznie jak dla zabudowy letniskowej tj. zgodnie z § 5.

§ 7.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolami U. Rodzaj usług - usługi bytowe obsługa ruchu turystycznego. Usługi te nie mogą należeć do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska lub inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się funkcję mieszkaniową wyłącznie jako mieszkania pracownicze lub budynek mieszkalny właściciela.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują zasady lokalizowania budynków analogicznie jak dla zabudowy letniskowej tylko w zakresie ustaleń § 5 ust. 3 pkt 2, pkt 3. Dodatkowo wprowadza się następujące uregulowania:

- 1) Dopuszcza się możliwość dokonywania podziałów terenów usług pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz uzyskania powierzchni działki co najmniej 1200 m².
 - 2) Nie ogranicza się liczby budynków na działce. Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki architektoniczne:
- 1) rzuty poziome z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp. W przypadku rzutów o długości przekraczającej 40 m należy stosować zabiegi architektoniczne zapobiegające monotonii - np. wnęki, uskoki.

- 2) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu 20°-45°, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę,
- 3) liczba kondygnacji maksymalnie dwie plus poddasze,
- 4) nie dopuszcza się popiwniczania budynków,
- 5) istnieje możliwość zrezygnowania z ogrodzenia działek.

§ 8.

1. Ustala się tereny zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami Lz.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przewiduje się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania. Zakres dopuszczalnych działań należy ograniczyć do możliwości wydzielenia ścieżek pieszych oraz zabiegów pielęgnacyjnych zieleni.

§ 9.

1. Ustala się teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem Z.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 należy zagospodarować jako zielen rekreacyjną z możliwością plażowania. Intensywność wykorzystania terenu zieleni wyrażona stosunkiem powierzchni urządzonych do powierzchni zieleni nie powinna przekraczać 0,35.

§ 10.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zabudowy letniskowej z drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KG i z ulic dojazdowych oznaczonych symbolami KD.

2. Wyznacza się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

- 14 m dla drogi gminnej KG,
- 15 m dla ulic dojazdowych KD, w których przebiegają rowy otwarte,
- 10 m dla pozostałych ulic dojazdowych KD.

3. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg i ulic w odległości:

- 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej KP 307,
- 11 m od linii rozgraniczających drogi gminnej KG,
- 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych KD. W odległości 7,5 m od linii elektroenergetycznej średniego napięcia musi być zachowana strefa wolna od zabudowy.

4. Dla ciągów pieszych oznaczonych symbolem Kx ustala się szerokość 3 m w liniach rozgraniczających.

5. Dodatkowo uwzględnienia wymaga przepis z § 5 ust. 3 pkt 5.

§ 11.

1. Zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejącego wodociągu.

2. Odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej biegnącej wzdłuż drogi Kiszkowo - Rybno KP 307 poprzez system kanalizacji osiedlowej. Wskazuje się orientacyjne miejsca pod przepompownie ścieków. Zmiana lokalizacji projektowanych przepompowni nie powoduje zmiany ustaleń niniejszego planu.

3. Dla zasilania w energię elektryczną zabudowy wprowadzonej na podstawie planu należy zrealizować dwie nowe stacje transformatorowe. Inwestor lub inwestorzy powinni wystąpić do Zakładu Usług Energetycznych w Gnieźnie o szczegółowe warunki przyłączenia.

§ 12.

Określa 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%.

§ 13.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kiszkanie w części sprzecznej z ustaleniami planu uchwalonymi niniejszą uchwałą.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kiszkanie.

§ 15.

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

Przewodniczący Rady

inż. Kazimierz Barańczak

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy lotniskowej w Rybnie działki nr ewid. 145/2 i 139/8 - opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminny (jedn. tekst Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późn. zm.),

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.),

- Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu 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 w Kiszkanie Uchwały Nr VII/44/99 z dnia 24.05.1999 r. określającej przedmiot i zakres jego ustaleń.

W dniach od 6.06.2000 r. do 26.06.2000 r. projekt planu udostępniony był do opinii i uzgodnień, przy uwzględnieniu ustaleń art. 18 ust. 2, pkt 3 i 4 oraz art. 22 pkt 1 i 2 powołanej wyżej ustawy, a w dniach 27.06.2000 r. do 17.07.2000 r. wyłożony był w Urzędzie Gminy w Kiszkanie 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 26.09.2000 r. zamieszczono w gazecie Głos Wielkopolski komunikat, a na tablicy ogłoszeń wywieszono Obwieszczenie o terminie Sesji Rady Gminy w Kiszkanie, której przedmiotem będzie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu planu uchwała zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

inż. Kazimierz Barańczak