

**UCHWAŁA NR XXIII/132/2005  
RADY GMINY KISZKOWO**

z dnia 11 lutego 2005 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa  
mieszkaniowego i lotniskowego w Karczewku, dz. nr ewid. 14/4**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Kiszkowo uchwala co następuje.

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego i lotniskowego w Karczewku, dz. nr ewid. 14/4,

2. Granice obszaru objętego uchwałą stanowią granice działki o numerze ewidencyjnym 14/4.

3. Obszar i zakres opracowania planu są zgodne z uchwałą Nr XII/71/2003 Rady Gminy w Kiszkanie z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do opracowania planu oraz z uchwałą nr XXVII/180/01 Rady Gminy w Kiszkanie z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiszkowo.

4. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:

1) rysunku planu – w skali 1:1000 – stanowiącego załącznik nr 1

2) oraz niepublikowanych załączników dotyczących rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia wniosków składanych do projektu, o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania. Rozstrzygnięcia te znajdują się w dokumentacji prac planistycznych.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 2.**

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

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,

3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Kiszkanie,

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) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz

szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko – Dz. U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573.

- 7) siedlisku przyrodniczym - należy przez to rozumieć obszar lądowy lub wodny, naturalny lub półnaturalny, wyodrębniony w oparciu o cechy geograficzne, abiotyczne i biotyczne. Dostosowanie rośliny do siedliska przyrodniczego oznacza zgodność z właściwymi dla niej wymaganiami w miejscu planowanego nasadzenia – podłoże gruntowe, stosunki wodne, nasłonecznienie, pochylenie terenu,
- 8) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze o szerokości co najmniej 5 m,
- 10) kwartale – należy przez to rozumieć przestrzeń ograniczona ze wszystkich stron ulicami, najczęściej w kształcie czworokąta lub wielokąta.

### § 3.

1. Zakres opracowania planu obejmuje następującą problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętej planem;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Zakres opracowania nie obejmuje określenia granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów z uwagi na niewystępowanie wymienionych terenów i obiektów w obszarze opracowania. Ustala się, że nie występuje potrzeba określania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

### § 4.

Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granice obszaru objętego opracowaniem,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania wraz z oznaczeniami literowymi,
3. linie podziałów wewnętrznych,
4. obowiązujące linie zabudowy,
5. nieprzekraczalne linie zabudowy,
6. zadrzewienia i zakrzewienia tworzące korytarze ekologiczne,

7. kierunki kalenic dachowych.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

### **§ 5.**

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN, na których przeznaczeniem podstawowym są budynki mieszkalne - numery 1MN, 2MN, 3MN wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić usługi bytowe: handel, mała gastronomia, drobne rzemiosło, usługi turystyczne urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej.

2. Ustala się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami ML, na których przeznaczeniem podstawowym są budynki letniskowe okresowego lub stałego pobytu – numery 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić usługi bytowe: handel, mała gastronomia, usługi turystyczne urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej.

3. Ustala się teren dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD, 2KD.

4. Ustala się tereny dróg dojazdowych wewnętrznych: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW.

5. Ustala się tereny pod stacje transformatorowe oznaczone symbolami 1E, 2E.

### **§ 6.**

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych na terenach wiejskich. W tym celu należy respektować parametry i wskaźniki określone w § 10 a ponadto stosować lokalne detale, konwencjonalną kolorystykę i charakterystyczne rozwiązania materiałowe – jasne kolory tynków, znaczący udział drewna i kamienia naturalnego w płaszczyznach elewacji i ogrodzeń.

2. W zagospodarowaniu działek należy stosować rodzime gatunki roślin, charakterystyczne dla danego siedliska przyrodniczego zgodnie z § 7 ust. 10. Należy zadbać o jak największą różnorodność gatunków i właściwą kompozycję zieleni.

3. Elementy małej architektury i nawierzchnie stosować w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów.

### **§ 7.**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Zakazuje się przekraczania wskaźników intensywności zabudowy, określonych w § 10 ust. 1 pkt 2.

2. Powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić co najmniej 60% powierzchni działki.

3. Należy wykonać wiercenia w miejscu lokalizacji każdego budynku, położonego w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, pozwalające określić możliwość podpiwniczenia, sposób posadowienia oraz rodzaj konstrukcji.

4. Zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalny układ cieków i oczek wodnych.

5. Zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu lub do istniejących cieków wodnych.

6. Dla odprowadzenia wód opadowych ustala się rozwiązania indywidualne w postaci studni chłonnych lub odprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło preferuje się lokalne źródła opalania paliwami ekologicznymi.
8. Odpady komunalne i komunalno - podobne należy gromadzić w granicach posesji, w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.
9. Przewiduje się docelowo odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni w Kiszkowie. Do czasu zrealizowania systemu odprowadzenia ścieków dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe zlokalizowane na działkach, atestowane, opróżniane okresowo.
10. Należy adaptować istniejącą zielen: łąki, zadrzewienia i zakrzewienia.
11. Należy zrealizować, zgodnie z rysunkiem planu zadrzewienia i zakrzewienia. Ponadto wprowadzić zielen ozdobną oraz zadrzewienia i zakrzewienia na granicy działek.
12. Przeznaczenie dopuszczalne, o którym mowa w § 5 ust. 1 nie może należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

## **§ 8.**

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Z uwagi na położenie obszaru opracowania w strefie występowania stanowisk archeologicznych inwestorzy są zobowiązani do:
  - 1) zlecenia stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad całością prac ziemnych w zakresie uzgodnionym z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, ul. Gołębia 2.
  2. W razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych przez ekipę budowlaną należy zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Archeologicznego w Poznaniu.

## **§ 9.**

Określa się następujące wymogi wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznej konsekwentnie przestrzegać zasad dotyczących miejsc i formy w rozmieszczeniu: tablic z nazwami ulic, miejsc dla ogłoszeń i plakatów.
2. Oświetlenie ulic, rozmieszczenie różnego typu przegród porządkujących ruch kołowy, pieszy, rowerowy, rodzaj koszy publicznych na śmieci należy objąć kompleksowym szczegółowym rozwiązaniem dla całego obszaru miejscowości.
3. Elementy zagospodarowania działek typu: bramy, forma grafiki numeracji domów, miejsca na odpady powinny być zbliżone w doborze materiału i kolorystyki w poszczególnych kwartałach zabudowy.
4. Na terenie działek wprowadzić zielen przydomową w części frontowej oraz domową w postaci zielonych balkonów, werand, tarasów.
5. Dla utrzymania ładu przestrzeni publicznej należy egzekwować od właścicieli wymogu porządku na terenie przyległym do nieruchomości oraz estetycznego wyglądu ścian i pokryć dachowych.
6. Zakazuje się stosowania ogrodzeń w formie litego muru lub prefabrykatów betonowych uniemożliwiających wgląd na działki.

## **§ 10.**

1. Ustala się następujące parametry i wskaźniki dotyczące linii zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy należy poprowadzić równolegle do osi jezdni drogi gminnej - KDG, drogi publicznej - KD oraz dróg dojazdowych wewnętrznych - KDW w odległościach 6 i 10 m od granic frontowych – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30 % powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić co najmniej 60 % powierzchni działki

2. Ustala się następujące parametry dotyczące kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, budynków gospodarczych i budynków przeznaczenia dopuszczalnego:

1) budynki mieszkalne i letniskowe:

- a) wysokość: parter plus poddasze,
- b) dachy strome o nachyleniu  $35^{\circ}$  –  $45^{\circ}$  z kalenicami ustawionymi zgodnie z rysunkiem planu,
- c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów od szarego poprzez brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego,
- d) jasne kolory tynków z dopuszczeniem stosowania drewna i kamienia w elewacjach,

2) budynki gospodarcze:

- a) budynki gospodarcze należy sytuować zgodnie z rysunkiem planu albo jako zblokowane lub wolnostojące. Dopuszcza się dobudowanie budynku gospodarczego do budynku mieszkalnego lub letniskowego,
- b) wysokość – parter plus poddasze,
- c) maksymalna powierzchnia  $50 \text{ m}^2$ . Na działkach o wielkości powyżej  $2000 \text{ m}^2$  dopuszcza się budynki gospodarcze o wielkości do  $100 \text{ m}^2$ . Na działkach o wielkości powyżej  $2000 \text{ m}^2$  w przypadku zlokalizowania przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się zlokalizowanie dwóch budynków gospodarczych,
- d) dachy strome, nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych,

3) budynki przeznaczenia dopuszczalnego:

- a) przeznaczenie dopuszczalne może być zlokalizowane w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub letniskowego albo może być dobudowane do niego od strony bocznej lub tylnej. Na działkach o wielkości powyżej  $2000 \text{ m}^2$  dopuszcza się, by przeznaczenie dopuszczalne było zlokalizowane w odrębnym budynku,
- b) obowiązują warunki określone w ust. 1 pkt. 2, lit. a, b, c, d przy czym dopuszcza się prostopadłe ustawienie kalenicy dachowej w stosunku do kalenicy budynku mieszkalnego.

## § 11.

Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości objętej planem:

1. Obowiązują linie podziałów wewnętrznych zaznaczone na rysunku planu, przy czym dopuszcza się korekty nie powodujące zmian większych niż 10 % wielkości działek.
2. Dopuszcza się łączenie działek.
3. Zakazuje się wtórnych podziałów działek.

## § 12.

Ustala się następujące zasady modernizacji: rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Dojazdy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej odbywać się będą istniejącą drogą gminną KDG (poza obszarem opracowania planu) oraz drogami publicznymi 1KD i 2KD poszerzonymi do szerokości 10 m, zgodnie z rysunkiem planu. Komunikację wewnętrzną zapewnią drogi dojazdowe wewnętrzne 1KDW – 8KDW o szerokości 10 m. Drogi 1KDW, 2KDW i 6KDW zakończone są placami nawrotu, mieszczącymi się w przestrzeni 20 m x 20 m. Prowadzenie elementów sieci infrastruktury technicznej ustala się w liniach rozgraniczających dróg. Drogi dojazdowe wewnętrzne 1KDW – 8KDW należy realizować jako ulice z chodnikami.

2. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego po rozbudowie sieci rozdzielczej.

3. Zgodnie z koncepcją skanalizowania gminy Kiszkowo przewiduje się docelowo we wsi Karczewko budowę sieci kanalizacyjnej sanitarnej i odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Kiszkanie. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych, atestowanych, okresowo opróżnianych.

4. Podstawową sieć wodociągową oraz kanalizacji sanitarnej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych wewnętrznych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy:

1) sieć elektroenergetyczną prowadzić w liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1

2) na terenach oznaczonych symbolami 1E i 2E zabezpiecza się możliwość zlokalizowania projektowanych stacji transformatorowych. Plan dopuszcza zmianę lokalizacji terenów EE w innych miejscach w obrębie linii rozgraniczających dróg po uzgodnieniu z zakładem energetycznym i uzyskaniu warunków technicznych.

6. Dopuszcza się lokalizowanie na terenach mieszkaniowych jednorodzinnych i letniskowych urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia.

7. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

### **§ 13.**

Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenów:

1. Do czasu wydzielenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oraz dróg dojazdowych wewnętrznych teren działki o numerze ewidencyjnym 14/4 w Karczewku może być użytkowany jako grunt rolny.

## **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

### **§ 14.**

Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

### **§ 15.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kiszkanie.

### **§ 16.**

Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym nr 1 – rysunek planu stanowiącym integralną część uchwały, podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

## § 17.

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

Przewodniczący Rady

**inż. Kazimierz Barańczak**





## **Uzasadnienie**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego i letniskowego w KARCZEWKU, dz. nr ewid. 14/4 opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587)
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207 poz. 2016 ze zmianami)
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 ze zmianami),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. 2004 r. Nr 257, poz. 2573),
- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197, poz. 1667),
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 121, poz. 1266 ze zmianami),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Gminy Kiszkowo uchwały Nr XII/71/2003 z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego letniskowego dla obszaru działki nr ewidencyjny 14/4 położonej w Karczewku. Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Plan jest zgodny z zapisami studium i przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzanej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej. W dniach od 26.04.2004 r. do 8.06.2004 r. udostępniony był do opinii i uzgodnień przy uwzględnieniu ustaleń art. 17 ust. 1 pkt. 6, pkt. 7, pkt. 9 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu planu sporządzono prognozę wpływu ustaleń planu na dochody i wydatki własne gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy.

W dniach od 10.12.2004 r. do 28.01.2005r. w siedzibie Urzędu projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w dniu 7.01.2005 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Po uchwaleniu planu uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych będzie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

Przewodniczący Rady

**inż. Kazimierz Barańczak**