UCHWAŁA NR XII/86/07
RADY GMINY KISZKOWO

z dnia 28 grudnia 2007 r.

w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych z funkcją mieszkalną w Karczewie, działka nr ewid. 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 oraz Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr141, poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319) Rada Gminy Kiszkowo uchwala co następuje:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiszkowo" – uchwała Rady Gminy Kiszkowo nr XXVII/180/01 z dnia 26.04.2001 r. uchwala się częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych z funkcją mieszkaniową w Karczewie, działka nr ewid. 1.

2. Granice obszaru objętego częściową zmianą planu zostały naniesione na rysunku planu – w obrębie Karczewo część działki nr ewid. 1 oraz w obrębie Dąbrówka Kościelna działki o nr ewid. 5166/4 i 5166/5 oraz część działki o nr ewid. 5166/6.

3. Częściowa zmiana planu miejscowego składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:

1) rysunku planu – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3.

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 częściowej zmiany planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;
3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kiszkowo;
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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą odległość frontowej dominującej ściany budynku od granicy działki z drogą publiczną. Nie dotyczy ona takich elementów jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne z zastrzeżeniem, że nie zostaną zaadaptowane jako pomieszczenia przeznaczone na cele mieszkalne;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, podaną w mb w jakiej mogą się znajdować lica ścian lub narożniki budynków od granic działki ustalone od strony dróg lub od ściany lasu. Określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oznacza, że istnieje możliwość równoległego w stosunku do usytuowania na rysunku planu cofnięcia budynku w głąb działki;

8) przedsięwzięciach, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany lub o przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia 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 przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko - Dz.U. Nr 257 z dnia 3 grudnia 2004 r.;

9) korytarzu ekologicznym – należy przez to rozumieć obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów (ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody Dz.U. Nr 92 poz. 880 z 2004 r.);

10) siedlisku przyrodniczym - należy przez to rozumieć obszar określony w ustawie o ochronie przyrody tj. obszar lądowy lub wodny, naturalny, półnaturalny lub antropogeniczny, wyodrębniony w oparciu o cechy geograficzne, abiotyczne i biotyczne określony w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z 2004 r.);

11) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

12) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;

13) reklamie - należy przez to wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

14) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m^2;

15) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;

16) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;

17) dachu dwuspadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający dwie podstawowe połacie dachowe o przeciwległych spadkach łączące się wzdłuż kalenicy, z dopuszczeniem uzupełnienia mniejszymi połaciami wynikającymi z rozczłonkowania rzutu budynku lub z zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, dobudowane garaże, naczółki itp.;

18) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej trzy podstawowe połacie dachowe o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenic. W przypadku rozczłonkowanego rzutu budynku lub zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, itp. podstawowe połacie mogą być uzupełniane mniejszymi połaciami o podobnych spadkach;

19) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 12° lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale - powyżej 12°;

20) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu mniejszym niż12^{o};

21) usługach turystycznych - należy przez to rozumieć usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym – Ustawa o usługach turystycznych, Dz.U. z 2004 Nr 223 poz.2268 z późn. zmianami;

22) boiskach do gier małych należy przez to rozumieć boiska o niewielkich rozmiarach np. do gry w siatkówkę, koszykówkę, 7-osobową piłkę ręczną, tenis ziemny, badminton, kręgle, krokiet, mini golf, urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, tory i urządzenia dla rolkarzy i deskorolkarzy, ścieżki zdrowia itp.;

23) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć obiekty zdefiniowane w ustawie Prawo budowlane (Dz. U. 00.106.1126 z późn. zm.)

§ 3.

Zakres opracowania planu obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy z wyłączeniem szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy z uwagi na nie występowanie potrzeby wprowadzenia tych zakazów lub ograniczeń na obszar objęty planem.

§ 4.

Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenu;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) sposób ustawienia kalenic dachowych budynków mieszkalnych;

6) projektowany korytarz ekologiczny;

7) tereny wzdłuż elementów sieci infrastruktury technicznej, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;

8) granica Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 5.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN na których przeznaczeniem podstawowym są budynki mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić usługi: handel detaliczny, gastronomia, pracownie artystyczne, biura, usługi związane z wykonywaniem wolnego zawodu, pomieszczenia zakwaterowania turystycznego, drobne usługi typu szewc, krawiec, fotograf, fryzjer, gabinet masażu, wypożyczalnia drobnego sprzętu, punkty napraw artykułów użytku domowego, drobne usługi rozrywki np. kawiarnie internetowe itp. Przeznaczenie dopuszczalne może być zlokalizowane w budynku mieszkalnym, posiadającym najwyżej jeden lokal mieszkalny, przy czym usługi stanowiące przeznaczenie dopuszczalne nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej tego budynku. Dopuszcza się również urządzenia o niewielkich gabarytach

związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego;

2) ustala się teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN. Przeznaczenie podstawowe obejmuje usługi handlu, usługi gastronomii i rozrywki, usługi turystyczne takie jak hotele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, campingi, miejsca biwakowe itp., usługi kultury takie jak biblioteki, centra informacyjne, centra kongresowe, wypożyczalnie filmów, studia i pracownie artystyczne itp., usługi sakralne wraz z obiektami towarzyszącymi, usługi administracyjno – biurowe, drogi dojazdowe wewnętrzne, parkingi oraz zabudowę mieszkaniową właściciela lub zarządzającego. Dopuszcza się zrezygnowanie z usług na działce i przeznaczenie całej działki wyłącznie na cele mieszkaniowe lub zrezygnowanie z funkcji mieszkaniowej i przeznaczenie całej działki pod usługi. Przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego;

3) ustala się teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U. Na terenie MN/U dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z ustaleniami pkt1 lub przeznaczenie go w całości lub w części pod usługi turystyczne takie jak hotele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, campingi, miejsca biwakowe itp, usługi sportu i rekreacji, obejmujące kryte i terenowe urządzenia sportowe takie jak budynki z salami do ćwiczeń, z pomieszczeniami odnowy biologicznej, siłowniami i fitness, basenami, boiska do gier małych, urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki zdrowia itp., usługi zdrowia takie jak domy seniora, domy opieki społecznej, ośrodki terapeutyczne, usługi administracyjno – biurowe, usługi handlu, usługi gastronomii i rozrywki, drogi dojazdowe wewnętrzne, parkingi. Przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego;

4) ustala się teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;

5) ustala się teren stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem E;

6) ustala się teren poszerzenia drogi gminnej KD, istniejącej poza obszarem objętym planem, oznaczony na rysunku planu symbolem kd;

7) ustala się tereny dróg dojazdowych wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW - 3KDW;

8) ustala się teren drogi pieszojezdnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDX;

9) ustala się tereny dróg pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX;

10) ustala się teren drogi pożarowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KP.

§ 6.

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) projektowane osiedle winno odznaczać się niską intensywnością zabudowy i dużym udziałem zieleni ogrodów;

2) budynki mieszkalne powinny być jednokondygnacyjne ze stromymi dachami a budynki usługowe nie powinny przewyższać zabudowy mieszkaniowej o więcej niż jedną kondygnację;

3) obiekty małej architektury, detale architektoniczne i nawierzchnie muszą posiadać wysokie walory estetyczne.

§ 7.

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

1) na obszarze objętym planem obowiązują zakazy i nakazy wynikające z położenia w części na terenie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz w części na terenie otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka – p. § 11;

2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko ani do przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany. Wymóg ten nie dotyczy komunikacji i infrastruktury technicznej;

3) należy adaptować istniejącą zieleń: zadrzewienia i zakrzewienia nie kolidujące z projektowanym przeznaczeniem terenu;

4) na działkach wprowadzić zieleń ozdobną ogrodów oraz nowe zadrzewienia i zakrzewienia: równolegle do ściany lasu oraz w formie projektowanego korytarza ekologicznego, zgodnie z rysunkiem planu. Stosować rośliny z przewagą gatunków rodzimych, dostosowane do danego siedliska przyrodniczego;

5) nakazuje się zrealizowanie szpaleru drzew wzdłuż drogi 1KDW;

6) na terenie istniejącego lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL wprowadza się nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi – działka o nr ewid. 5166/4 obręb Dąbrówka Kościelna, oraz dodatkowo zgodnie z planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka – działki o nr ewid. 5166/5 i w części 5166/6 obręb Dąbrówka Kościelna;

7) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;

8) zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu;

9) dla odprowadzenia wód opadowych ustala się rozwiązania indywidualne w postaci studni chłonnych lub rozprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań;

10) ochronę powietrza zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) energię dla celów grzewczych wytwarzać na bazie paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm emisji;

12) odpady należy gromadzić w sposób selektywny i usuwać zgodnie z gminnym systemem utylizacji odpadów;

13) ścieki socjalno-bytowe odprowadzić docelowo do kanalizacji sanitarnej;

14) sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo-wodne, występujące miejscowo w najniżej położonych częściach terenu;

15) przy pracach ziemnych uwzględnić przebudowę urządzeń melioracyjnych.

§ 8.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: Z uwagi na położenie obszaru opracowania w strefie występowania stanowisk archeologicznych inwestorzy są zobowiązani do zlecenia stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad całością prac ziemnych a w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych zobowiązani są do zlecenia ratowniczych badań archeologicznych w celu sporządzenia ewidencji obiektów zabytkowych oraz skróconej dokumentacji naukowej tych partii obiektów, które następnie ulegną bezpowrotnemu zniszczeniu w trakcie prac budowlanych. Sposób realizacji ww. warunków konserwatorskich winien być ustalony z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu.

§ 9.

Określa się następujące wymogi wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustala się zakaz budowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

2) stosowanie reklam dopuszcza się wyłącznie na terenie U/MN - wzdłuż obowiązujących i wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy. Reklamy wolnostojące o ujednoliconych standardach grafiki, liternictwa, kolorystyki należy umieszczać na standardowych stelażach przy zachowaniu wysokości, nie zagrażającej bezpieczeństwu na drogach;

3) zakazuje się lokalizowania reklam wielkoformatowych;

4) szyldy i tablice informacyjne należy objąć ujednoliconymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki;

5) oświetlenie terenu, dróg dojazdowych i ścieżek pieszych, rozmieszczenie różnego typu przegród porządkujących ruch kołowy, pieszy, rowerowy, rodzaj obiektów małej architektury w przestrzeni ulic należy objąć kompleksowym rozwiązaniem dla całego obszaru opracowania.

§ 10.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

   a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN oraz na terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U nie może przekraczać 20%;

   b) na terenie zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową, oznaczonym na rysunku planu symbolem U/MN nie może przekraczać 30%;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki:

   a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN oraz na terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U nie może być niższy niż 55%;

   b) na terenie zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową, oznaczonym na rysunku planu symbolem U/MN nie może być niższy niż 40%;

3) obowiązujące linie zabudowy ustala się w odległości 6m od frontowych granic działek wzdłuż dróg dojazdowych wewnętrznych 1KDW i 2KDW - zgodnie z rysunkiem planu;

4) ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:

   a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 50m od krawędzi lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL – zgodnie z rysunkiem planu;

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg:

      - wzdłuż drogi powiatowej KD2393P w odległości 15m od linii rozgraniczającej drogę powiatową z miejscowym powiększeniem tej odległości do 19m od linii rozgraniczającej drogę powiatową w miejscu przebiegu kabla telekomunikacyjnego – zgodnie z rysunkiem planu;

      - wzdłuż istniejącej poza obszarem objętym planem drogi gminnej KD w odległości 10m od frontowych granic działek - zgodnie z rysunkiem planu. Podana odległość linii zabudowy powinna być mierzona po wydzieleniu terenu poszerzenia tej drogi, oznaczonego na rysunku planu symbolem kd - w pasie o szerokości 5m;

- wzdłuż projektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej 1KDW w odległości 6m od frontowych granic działek oraz 5-9m - zgodnie z rysunkiem planu. Odległość 5-9m dotyczy działek położonych w północnej części terenu 3MN, na których nieprzekraczalna linia zabudowy powinna być prostopadła do granic bocznych działek;
- wzdłuż dróg dojazdowych wewnętrznych 2KDW, 3KDW oraz wzdłuż drogi pieszojezdnej KDX w odległości 6m od frontowych granic działek;
- wzdłuż dróg pieszych KX w odległości 4m od granic działek.

5) parametry zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) gabaryt pionowy: parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy nie przekraczające wysokości 12 m n.p.t.;

b) dachy strome o nachyleniu 30o – 45o. Dla dachów dwuspadowych obowiązuje wymóg ustawienia kalenic zgodnie z rysunkiem planu. Wymóg ten dotyczy dachów wielospadowych tylko w przypadku, kiedy kalenice posiadają długość powyżej 5m. Dopuszcza się, by części budynku od strony przeciwległej do frontu budynku posiadały kalenice prostopadłe do kalenicy głównej bryły budynku;

c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego.

6) parametry budynków gospodarczych lub garaży:

a) zakazuje się lokalizowania na jednej działce więcej niż jednego samodzielnego budynku gospodarczego lub garażu. Dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;

b) budynki gospodarcze lub garaże należy sytuować jako wolnostojące lub jako zespolone z budynkiem mieszkalnym przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz odległości od granic działki zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się budynki gospodarcze przy granicy działki tylko zgodnie z rysunkiem planu;

c) wysokość od poziomu terenu do okapu dachu maksymalnie 3,2 m;

d) dachy strome, nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych przynajmniej materiałem i kolorem pokrycia dachowego.

7) parametry zabudowy usługowej na terenach U/MN i MN/U:

a) usytuowanie – wyłącznie jako zabudowa wolnostojąca przy zachowaniu odległości od granic działki zgodnie z przepisami szczególnymi;

b) gabaryt pionowy budynków : maksymalnie trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 14,0 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy nie przekraczające wysokości 18 m n.p.t.

c) dachy strome o nachyleniu 30o – 45o z dopuszczeniem stosowania dachów stromych o mniejszych spadkach lub dachów płaskich dla zabudowy usług sportu;

d) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę, blacha lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: szary, brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego.

§ 11.

Obszar opracowania planu jest położony w obrębie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz w obrębie otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka – strefa funkcjonalno–przestrzenna F2. Część położona w obrębie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka jest użytkowana jako las i jego przeznaczenie w planie nie ulega zmianie. Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 04.04.2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka dla strefy F2 na terenie otuliny Parku należy uwzględnić ustalenia zawarte w § 7 wiersz nr 1, 2, 3, 30 i 37:

Lp.	Ustalenia	Obszar działań ochronnych
1.	Stosowanie do celów grzewczych paliw ekologicznych.	B2, C1, C2, D, E, F1, F2, G, H
2.	Nie lokalizowanie w pasie 10m od granicy lasu żadnych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej i ogrodzeń, na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę i pozostawienie tego pasa nieużytkowanego.	B2, C1, C2, D, E, F1, F2
3.	Ustalenie linii zabudowy w odległości minimum 50m od linii lasu, na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę.	B2, C1, C2, D, E, F1, F2
30.	Nie zmienianie w sposób trwały konfiguracji terenu.	F1, F2
37.	Na nowych terenach ujętych w studiach pod zabudowę utrzymywać średnią wielkość działek 2000m^2 oraz minimalną powierzchnię działek – 1200m^2.	F2

§ 12.

Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu podziałów na działki budowlane pod warunkiem że nie spowoduje ona zmniejszenia wielkości działek o więcej niż 10 %;
2) dopuszcza się łączenie projektowanych działek;
3) zakazuje się wtórnych podziałów projektowanych działek.

§ 13.

Szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy wynikają z położenia terenu na obszarze Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz na obszarze otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka, na której zgodnie z Rozporządzeniem Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 04.04.2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 14.

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

1. Komunikacja

1) dla obsługi komunikacyjnej terenów ustala się układ drogowy który tworzą:
   a) istniejąca droga powiatowa KD2393P – poza obszarem objętym planem;
   b) istniejąca droga gminna – poza obszarem objętym planem, oznaczona na rysunku planu symbolem KD, poszerzona do szerokości 12m o pas terenu o szerokości 5m, oznaczony na rysunku planu symbolem kd, kosztem działki o nr ewid. 1;
   c) projektowana droga gminna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD o szerokości 12m w liniach rozgraniczających ze szpalerem drzew;

d) projektowane drogi dojazdowe wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających;

e) projektowana droga pieszojezdna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDX o szerokości 6m w liniach rozgraniczających wraz z placem nawrotu o wymiarach 20x20m

f) projektowane drogi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX o szerokości 5m w liniach rozgraniczających;

g) projektowana droga pożarowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KP o szerokości 10m w liniach rozgraniczających.

2) na obszarze objętym planem należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, 3 stanowiska na 10 zatrudnionych lub użytkowników usług, 2 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług w tym miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych;

3) w przypadku, gdyby funkcja usługowa wymagała obsługi samochodami ciężarowymi ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami U/MN i MN/U.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) istniejącą sieć wodociągową należy doprowadzić siecią rozdzielczą do obszaru objętego planem,

2) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania do celów sanitarnych i technologicznych. W przypadku braku warunków technicznych dopuszcza się inne równorzędne rozwiązanie.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się do czasu budowy kolektora sanitarnego, odprowadzającego ścieki do oczyszczalni komunalnej, dopuszczenie budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych, atestowanych, okresowo opróżnianych.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy:

1) projektowaną sieć elektroenergetyczną prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,

2) energię elektryczną doprowadzić z istniejącej sieci. Stację transformatorową zlokalizować na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowej na inne miejsce, po uzgodnieniu z zakładem energetycznym i uzyskaniu odpowiedniej służebności gruntowej.

5. Energię dla celów grzewczych należy wytwarzać na bazie paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm emisji.

6. W zakresie telekomunikacji zaopatrzenie w łącza telefoniczne powinno się odbywać z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg.

7. Dopuszcza się lokalizowanie na obszarze objętym planem urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej.

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

§ 15.

Do czasu zrealizowania określonego w planie zagospodarowania terenu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolnicze.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 16.

Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12 i w art. 36 ust.4 ustawy w wysokości 10%.

§ 17.

Traci moc uchwała nr XXXV/228/2002r Rady Gminy Kiszkowo z dnia 27 marca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy z funkcją usługowo-mieszkaniową w Karczewie dz. nr 1, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 61 poz.1709 z dnia 9 maja 2002 r. w części sprzecznej z niniejszą uchwałą.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza Wójtowi Gminy Kiszkowo.

§ 19.

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

§ 20.

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

KARCZEWO

skala 1 : 2 000

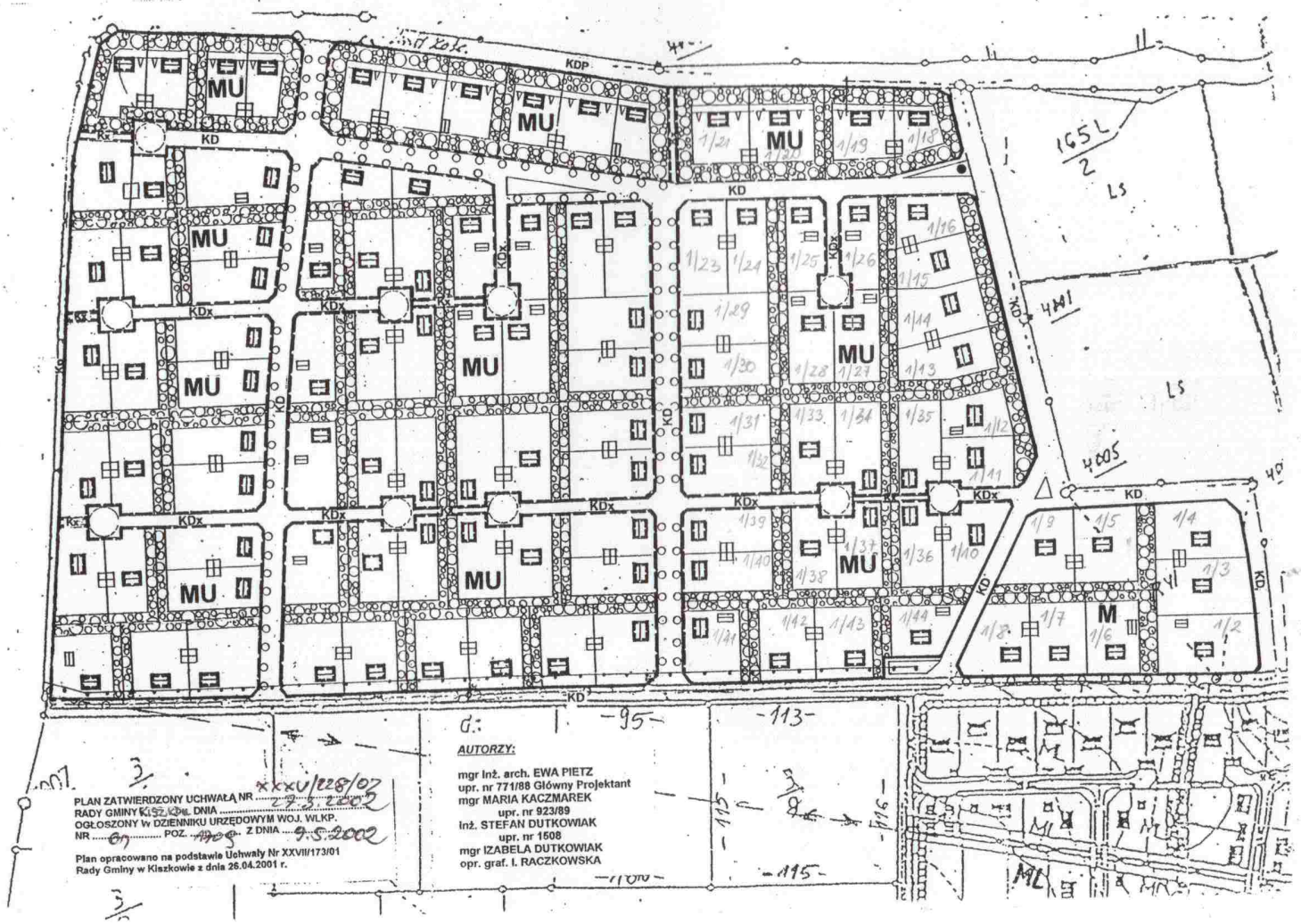
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW USŁUGOWYCH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ – działka nr ewidencyjny 1

Częściowa zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Kiszkowo

Załącznik do Uchwały Nr XXXV/228/02

Z dnia 27.05.2002 r.

ORIENTACJA



- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- linie j.w. warunkowe
- linie podziałów wewnętrznych
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- M – teren zabudowy mieszkaniowej
- MU – teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej
- projektowane budynki mieszkalne
- projektowane budynki gospodarcze
- ciągi ekologiczne zieleni
- KDP – droga powiatowa
- KD – ulice dojazdowe
- KDx – ulice dojazdowe pieszojezdne
- Kp – droga przeciwpożarowa
- Kx – ciągi piesze
- place nawrotu
- drzewa, aleje, trawniki w obrębie komunikacji
- stacja transformatorowa
- linia elektroenergetyczna 15 KV ze strefą ochronną

PLAN ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR XXXV/228/02
RADY GMINY KISZKOWO DNIA 27.5.2002
OGŁOSZONY w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WLKP.
NR 69 POZ. 1405 Z DNIA 9.5.2002

Plan opracowano na podstawie Uchwały Nr XXVII/173/01 Rady Gminy w Kiszkowie z dnia 26.04.2001 r.

AUTORZY:

mgr inż. arch. EWA PIETZ
upr. nr 771/88 Główny Projektant
mgr MARIA KACZMAREK
upr. nr 923/89
inż. STEFAN DUTKOWIAK
upr. nr 1508
mgr IZABELA DUTKOWIAK
opr. graf. I. RACZKOWSKA

RADA GMINY KISZKOWO

PRZEWODNICZĄCY Rady Gminy
mgr Kazimierz Barańczak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/86/07

Rady Gminy Kiszkowo

z dnia 28 grudnia 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu częściowej zmiany m.p.z.p. terenów usługowych z funkcją mieszkaniową w KARCZEWIE, działka nr ewid. 1

Na podstawie 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 w Kiszkowie rozstrzyga co następuje:

Na podstawie oświadczenia Wójta Gminy z dnia 26 lipca 2007 r. w sprawie braku uwag do projektu częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych z funkcją mieszkaniową w Karczewie, działka nr ewid. 1 wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń na środowisko, w dniach od 04.06.2007 do 18.07.2007 nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady

inż. Kazimierz Barańczak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/86/07

Rady Gminy Kiszkowo

z dnia 28 grudnia 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Gminy Kiszkowo o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717) i art. 111, ust. 2 pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, Nr 45, poz. 391 i Nr 65 poz. 594) Rada Gminy w Kiszkowie rozstrzyga co następuje:

I. Sposób realizacji

Zapisane do realizacji w częściowej zmianie m.p.z.p. terenów usługowych z funkcją mieszkaniową w Karczewie, działka nr ewid. 1 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej nie dotyczą przedsięwzięć, które należą do zadań własnych gminy.

Uchwalenie planu nie wywołuje kosztów związanych z budową dróg gminnych.

Uchwalenie planu miejscowego nie wywołuje kosztów związanych z wypłatą odszkodowań na skutek zmniejszenia wartości nieruchomości.

Przewodniczący Rady

inż. Kazimierz Barańczak

Uzasadnienie

Częściowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych z funkcją mieszkaniową w KARCZEWIE, działka nr ewid. 1

opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz. U. nr 142 z 2001 r. poz. 1591 ze zm.),

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. nr 80 z 2003 r.

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. nr 164 poz. 1587 z 2003 r.

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690

- prawo ochrony środowiska ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Dz. U. Nr 129 poz. 902 z 2006 r.

- rozporządzenie 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. Nr 257, poz. 2573 z 3 grudnia 2004 r.

- rozporządzenie 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. 1667z 2002 r.

- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 121, poz. 1226 z 2004 r.

- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z 2003 r.

- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – Dz. U. nr 92, poz. 880 z 2004 r.

- ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej – Dz. U. nr 90 poz. 575 z 1998 z późn. zm.

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane- jedn. tekst Dz. U. nr 207 poz. 2016 z 2003 r. z późn. zm.

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami – Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004 r. z późn. zm.

- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – Dz. U. nr 204 poz. 2086 z 2004 z późn. zm.

Prace nad częściową zmianą planu wykonano po podjęciu przez Radę Gminy Kiszkowo uchwały **Nr XXV/217/06** z dnia **29 września 2006 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowych z funkcją mieszkaniową w KARCZEWIE, działka nr ewid. 1.

Częściowa zmiana planu zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia, jest zgodna z zapisami studium i z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt częściowej zmiany planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej – **11.09.2006 r**.

W dniach od **28.03.2007 r.** do **17.04.2007 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 częściowej zmiany planu sporządzono prognozę wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy.

W dniach od **04.06.2007 r.** do **18.07.2007 r.** w siedzibie Urzędu projekt częściowej zmiany planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W dniu **04.07.2007 r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie częściowej zmiany planu rozwiązaniami.

Do projektu częściowej zmiany planu nie wniesiono uwag.

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

Przewodniczący Rady

inż. Kazimierz Barańczak