

**UCHWAŁA NR XV/103/08
RADY GMINY KISZKOWO**

z dnia 28 marca 2008 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej
w Kiszkanie, działki nr ewid. 232/8, 225/7**

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 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz Dz.U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319) Rada Gminy Kiszkanie uchwala co następuje.

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiszkanie” - uchwała Rady Gminy Kiszkanie nr XXVII/180/01 z dnia 26.04.2001 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Kiszkanie, działki nr ewid. 232/8, 225/7

2. Granice obszaru objętego planem zostały naniesione na rysunku planu.

3. Plan miejscowy 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 planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć 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 może być wymagany lub o przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu 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) dopuszczalnych poziomach hałasu – należy przez to rozumieć dopuszczalne poziomy hałasu określone w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr120, poz.826) dla określonych rodzajów terenów;
 - 10) siedlisku przyrodniczym - należy przez to rozumieć obszar określony w ustawie o ochronie przyrody tj. obszar łądowy 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 m²;
 - 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 niż 12°;
- 21) 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, krokieta, mini golf, urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, tory i urządzenia dla rolkarzy i deskorolkarzy, ścieżki zdrowia itp.;
- 22) łączniku – należy przez to rozumieć budynek łączący dwa budynki, którego funkcja ogranicza się do komunikacji wewnętrznej;
- 23) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć obiekty zdefiniowane w ustawie Prawo budowlane (Dz. U. 00.106.1126 z późn. zm.).

§ 3.

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) stanowisko archeologiczne
- 7) tereny wzdłuż linii elektroenergetycznej, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 4.

Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN-4MN. Przeznaczenie podstawowe obejmuje budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze lub garażowe. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić usługi: handel detaliczny, gastronomia, drobne usługi rozrywki np. kawiarnie internetowe, 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 itp. 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. Przeznaczenie dopuszczalne może być zlokalizowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, posiadającym najwyżej jeden lokal mieszkalny, przy czym usługi stanowiące przeznaczenie dopuszczalne nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U. Przeznaczenie podstawowe obejmuje budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub garażowe oraz budynki usługowe – w wymiarze ograniczonym wskaźnikiem maksymalnego procentu zabudowanej powierzchni działki. Rodzaj usług może obejmować usługi wymienione jako przeznaczenie dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach 1MN-4MN oraz hotele, motele, pensjonaty, obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej takie jak: piekarnie, lodziarnie, cukiernie, wytwórnie wyrobów włókienniczych, zakłady poligraficzne itp., magazyny, stacje obsługi pojazdów. Dopuszcza się zrezygnowanie z funkcji usługowej na działce i przeznaczenie całej działki wyłącznie na cele mieszkaniowe lub umieszczenie funkcji

mieszkaniowej w obrębie budynku usługowego hotelowego. 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 zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP, którego przeznaczeniem podstawowym jest funkcja parkowa - zieleń niska (partery trawników lub rabaty kwietne), ścieżki spacerowe lub placówki rekreacyjne, zadrzewienia i zakrzewienia formowane w grupach, zgodnie z ustaloną kompozycją., place zabaw, boiska do gier małych. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się sanitariaty oraz budynki lub urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej;
- 4) ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 5) ustala się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-5KD;
- 6) ustala się teren drogi pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem KX;
- 7) ustala się teren poszerzenia istniejącej poza obszarem objętym planem drogi gminnej 1KDG, oznaczony na rysunku planu symbolem kd.

§ 5.

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy wznosić budynki parterowe, ze stromymi dachami i poddaszem użytkowym lub nieużytkowym;
- 2) zabudowa mieszkaniowo - usługowa typu hotelowego może być wyższa o jedną kondygnację od zabudowy mieszkaniowej;
- 3) budynki usytuowane na stoku opadającym w kierunku wschodnim powinny być harmonijnie wpisane w krajobraz;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP zagospodarować w sposób umożliwiający rekreację dla dzieci i wypoczynek dla osób starszych. Wprowadzić obiekty małej architektury i boiska do gier małych;
- 5) wszystkie obiekty kubaturowe oraz zagospodarowanie działek muszą spełniać wysokie wymogi estetyczne.

§ 6.

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

- 1) 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 na środowisko ani do przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany. Wymóg ten nie dotyczy komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenów, których przeznaczenie zostało ustalone pod zabudowę, zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla następujących rodzajów terenów - zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz.826):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-4MN jak dla terenów mieszkaniowych;

- b) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U jak dla terenów na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - c) dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub okresowym pobytem dzieci i młodzieży
- 3) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;
 - 4) zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu;
 - 5) na działkach oraz na terenie ZP wprowadzić zieleni ozdobną oraz zadrzewienia i zakrzewienia. Stosować rośliny z przewagą gatunków rodzimych, dostosowane do danego siedliska przyrodniczego;
 - 6) ścieki opadowe na terenach 1MN-4MN, MN/U, z terenów dróg dojazdowych 1KD-5KD i drogi pieszej KX należy docelowo odprowadzić do kanalizacji deszczowej zgodnie z zapisem zawartym w § 13 ust 4. Ścieki opadowe z połaci dachowych odprowadzane do wód powierzchniowych winny spełniać warunki obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska. Przyjęte rozwiązania muszą gwarantować ochronę gruntów i wód podziemnych zgodnie z określonymi w przepisach szczególnych wymogami dla obszaru szczególnej ochrony wód powierzchniowych – zlewnia chroniona;
 - 7) energię dla celów grzewczych należy wytwarzać na bazie paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm emisji, takich jak energia elektryczna, gaz, olej opałowy itp. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania będą spełniały standardy energetyczno-ekologiczne oraz będą posiadały znak bezpieczeństwa ekologicznego;
 - 8) odpady należy gromadzić w sposób selektywny i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
 - 9) ścieki bytowe odprowadzić do kanalizacji sanitarnej, zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 10) realizacja zabudowy nie może pogorszyć stosunków wodnych na terenach przyległych. Przy pracach ziemnych należy uwzględnić przebudowę urządzeń melioracyjnych. Przebudowa urządzeń melioracyjnych wymaga szczegółowego uzgodnienia – oraz pozwolenia wodno-prawnego.

§ 7.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) 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;
- 2) nie określa się innych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie wymienionych zagadnień na obszarze objętym planem.

§ 8.

Określa się następujące wymogi wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych;

- 2) stosowanie reklam dopuszcza się wyłącznie na terenie MN/U – na ogrodzeniach oraz wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy. Reklamy należy objąć jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki;
- 3) elementy zagospodarowania działek typu: bramy, forma grafiki numeracji domów, miejsca na odpady powinny być zbliżone w doborze materiałem i kolorystyką w poszczególnych kwartałach zabudowy;
- 4) ogrodzenia frontowe ażurowe. Na terenie MN/U dopuszcza się pełne odcinki ogrodzeń w miejscach wymagających przysłonięcia. Słupki z cegły, drewna, metalu lub kamienia naturalnego, wypełnienie w formie elementów drewnianych lub metalowych, odcinki pełne w formie muru;
- 5) dla utrzymania ładu przestrzeni publicznej należy egzekwować od właścicieli wymogu porządku na terenie przyległym do nieruchomości oraz estetycznego wyglądu ścian, pokryć dachowych i ogrodzeń.

§ 9.

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-4MN nie może przekraczać 20%;
 - b) na terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U nie może przekraczać 40%;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-4MN nie może być niższy niż 50%;
 - b) na terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U nie może być niższy niż 30%;
 - c) na terenie zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP nie może być niższy niż 70%.
- 3) obowiązujące linie zabudowy ustala się na terenie 1MN w odległości 6m od frontowych granic działek – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 6m od frontowych granic działek wzdłuż ulic 1KD-5KD oraz wzdłuż drogi pieszej KX - zgodnie z rysunkiem planu.
- 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 30° – 45°. 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 elewacji ogrodowej 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 i zasady sytuowania 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) na terenie 1MN obowiązuje usytuowanie budynków gospodarczych zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) na terenach 2MN, 3MN, 4MN budynki gospodarcze lub garaże należy sytuować jako wolnostojące, jako zespolone z budynkiem mieszkalnym lub przy granicy działki, zaznaczonej na rysunku planu. Na terenie 4MN należy uwzględnić ograniczenie zapisane w §12 pkt2. W przypadku zastosowania budynku gospodarczego lub garażowego wolnostojącego dopuszcza się usytuowanie go w odległości 1,5 m od granicy działki;
 - d) dla terenu MN/U, w przypadku rezygnacji z funkcji usługowej, obowiązują takie same zasady lokalizowania i parametry budynków gospodarczych jak dla terenów 2MN, 3MN, 4MN oraz ograniczenie zapisane w §12 pkt2;
 - e) zrealizowanie usytuowania przy granicy działki przez pierwszego z dwóch inwestorów, których budynki gospodarcze lub garaże zostały zaznaczone na rysunku planu jako zespolone narzuca analogiczne rozwiązanie na działce sąsiedniej;
 - f) wysokość od poziomu terenu do okapu dachu maksymalnie 3,2 m;
 - g) maksymalna powierzchnia 60 m²;
 - h) dachy strome, nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych kolorem pokrycia dachowego;
- 7) parametry zabudowy usługowej na terenie MN/U:
- a) budynek lub budynki związane z usługami powinny być usytuowane jako wolnostojące lub przy granicy oddzielającej dwie działki, wchodzące w obszar terenu MN/U;
 - b) dopuszcza się powiązanie budynku lub budynków związanych z usługami między sobą lub z budynkiem mieszkalnym poprzez łączniki;
 - c) dachy płaskie lub strome - dwuspadowe, wielospadowe lub w przypadku lokalizowania budynku przy granicy – jednospadowe;
 - d) maksymalna wysokość budynków związanych z usługami od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekroczyć:
 - 14,0 m dla usług takich jak hotele, motele, pensjonaty itp. w budynku z dachem stromym o nachyleniu 30^o lub większym;
 - 10,0 m dla usług takich jak hotele, motele, pensjonaty itp. w budynku z dachem stromym o nachyleniu poniżej 30^o lub z dachem płaskim;
 - 7m w dla innych usług wymienionych w § 5 ust.2
 - e) dopuszcza się wyższe elementy techniczne takie jak kominy, maszty, anteny itp. nie przekraczające wysokości 16 m npt.

§ 10.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11.

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;

- 4) nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) na terenach 1MN, 4MN, i MN/U ustala się zakaz sytuowania budynków mieszkalnych w odległościach po 7,5m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV w każdą stronę. Zakaz ten nie będzie obowiązywać w przypadku likwidacji, przełożenia lub skablowania linii;
- 2) budowa nowych budynków gospodarczych wymaga zachowania bezpiecznych, określonych w odpowiednich przepisach i normach, odległości tych obiektów od przewodów roboczych linii 15kV;
- 3) na terenach 1MN, 4MN, MN/U, E i KX wprowadza się ograniczenie polegające na zakazie sadzenia roślinności wysokiej w odległościach po 7,5m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV w każdą stronę. Ograniczenie to nie będzie obowiązywać w przypadku likwidacji, przełożenia lub skablowania linii.

§ 13.

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 KD 2147P – poza obszarem objętym planem, do której docelowo będzie włączona sieć dróg dojazdowych projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) istniejące dwie drogi gminne 1KDG i 2KDG – poza obszarem objętym planem, posiadające kontynuację poprzez drogi projektowane. Drogę gminną przylegającą od zachodu do obszaru objętego planem (1KDG) należy poszerzyć do szerokości 10m o pas terenu o szerokości 2-4m, oznaczony na rysunku planu symbolem kd, kosztem działki o nr ewid. 225/7;
 - c) projektowane drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-5KD o szerokości 10m w liniach rozgraniczających;
 - d) projektowana droga piesza, oznaczona na rysunku planu symbolem KX o szerokości 6m w liniach rozgraniczających z poszerzeniem wynikającym z istniejącego podziału geodezyjnego. W obrębie poszerzenia teren poza nawierzchnią utwardzoną należy zagospodarować w formie zieleni niskiej;
 - e) w celu odprowadzenia wód opadowych z terenów dróg należy zrealizować docelowo kanalizację deszczową. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się wykonanie dla dróg nawierzchni przepuszczalnej.
- 2) na obszarze objętym planem należy zabezpieczyć na terenie własnym każdej działki 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 m² 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 działkach w obrębie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) istniejącą sieć wodociągową należy doprowadzić siecią rozdzielczą do obszaru objętego opracowaniem,
- 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 budowę kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków do pobliskiej oczyszczalni. Zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. Dla odprowadzenia ścieków deszczowych ustala się:
 - 1) na terenie 1MN-4MN wody opadowe odprowadzić indywidualnie poprzez odprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
 - 2) na terenie MN/U ścieki opadowe odprowadzić docelowo do gminnej kanalizacji deszczowej na podstawie warunków technicznych podanych przez właściciela kanalizacji deszczowej. Ścieki o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach wstępnie podczyścić w separatorach przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki wodami opadowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska;
 - 3) ścieki opadowe z terenów dróg odprowadzić docelowo do gminnej kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu w separatorach. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się wykonanie dla dróg nawierzchni przepuszczalnej i stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarki wodami opadowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.
5. 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 infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, 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;
 - 3) wszelkie nieuniknione kolizje muszą być usunięte kosztem jednostek organizacyjnych, powodujących ich powstanie, na podstawie warunków uzyskanych w ENEA Operator Sp. z oo. Rejon Dystrybucji Gniezno;
 - 4) wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują: zakaz i ograniczenie, zgodnie z zapisem w §12.
6. Energię dla celów grzewczych wytwarzać na bazie paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm emisji, takich jak energia elektryczna, gaz, olej opałowy itp. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania będą spełniały standardy energetyczno-ekologiczne oraz będą posiadały znak bezpieczeństwa ekologicznego.
7. W zakresie telekomunikacji zaopatrzenie w łącza telefoniczne powinno się odbywać z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg.
8. 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.
9. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 14.

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 15.

Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza Wójtowi Gminy Kiszkowo.

§ 17.

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

§ 18.

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

RADA GMINY KISZKOWO
 ul. Szkoła 2
 62-280 Kiszkowo

*Załącznik nr 1 do uchwały Nr XV/103
 Rady Gminy Kiszkowo
 z dn. 28.03.2008r.*

KISZKOWO
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW
 ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - DZ. NR EWID. 232/8, 225/7

skala 1 : 1000

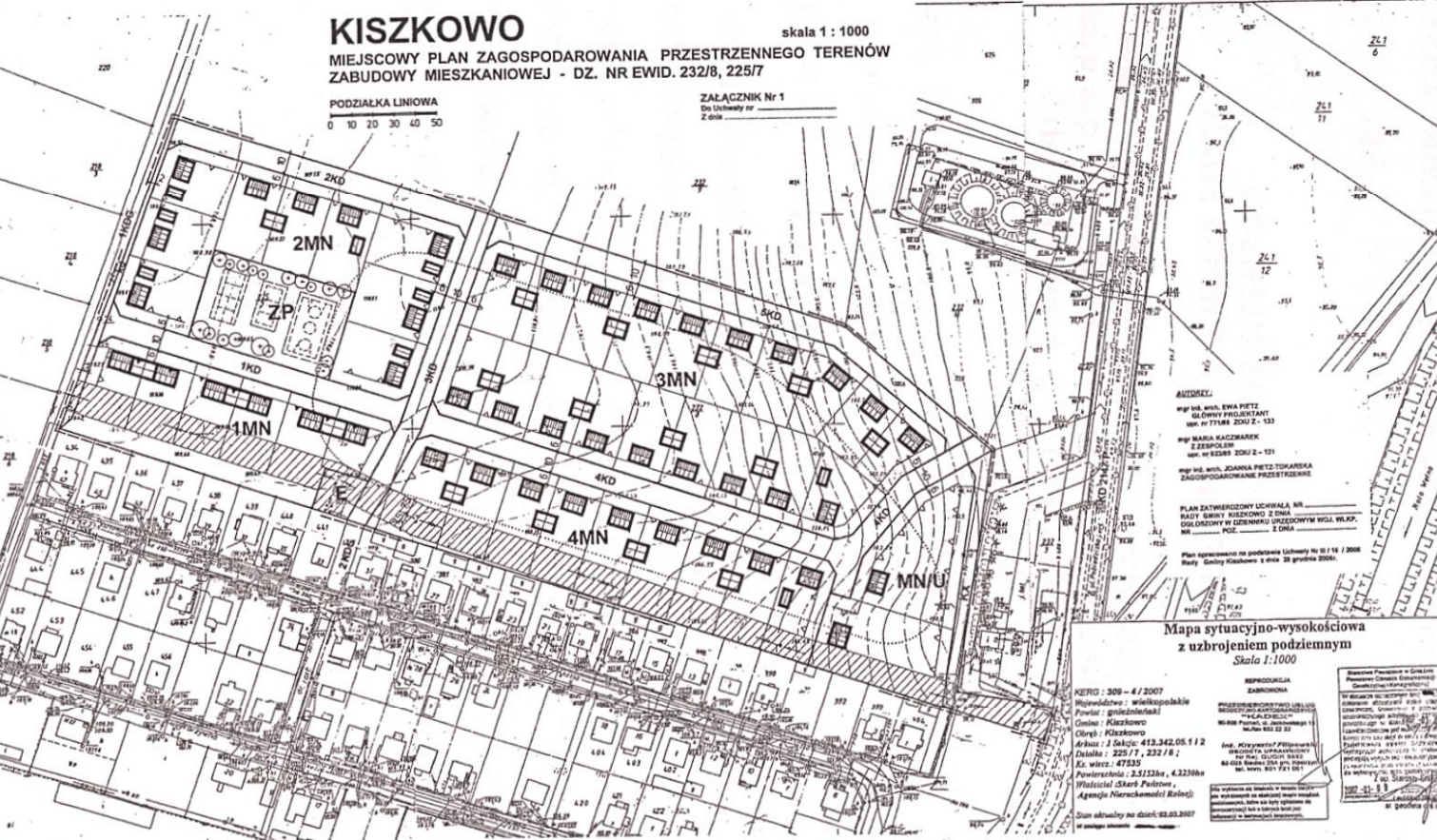
PODZIAŁKA LINIOWA
 0 10 20 30 40 50

ZAŁĄCZNIK Nr 1
 Do Uchwały nr
 Z dnia

WYRS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KISZKOWO
 uchwalone uchwałą Nr XXVIII/180/2001r. Rady Gminy w Kiszkowo
 dnia 26 kwietnia 2001r. skala 1 : 10 000



- WYBRANE OZNACZENIA GRAFICZNE ZE STUDIUM DOTYCZĄCE WYKRYTU**
- wody (zabudowy kanalizacyjnej)
 - zielonizacja terenów zgodnie z dotychczasowymi (określonymi w m.p.a.p.)
 - MN tereny zabudowy mieszkaniowej
 - P tereny publiczne
 - U tereny zabudowy usługowej
 - M tereny osiedlenia na obiektach elektroenergetycznych
 - zielonizacja na zboczach chronionych
 - bazyliki ekologiczne na zboczach chronionych - stoki łagodne, łęki
 - HD eksploatowane drogi
 - Granica obszaru objętego m.p.a.p.



- OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE OBCIĄŻENIA PLANU**
- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różn.
 - obowiązujące linie zabudowy
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - sposób wyznaczenia bariery dźwiękowej mieszkalnych
 - stanowiska archeologiczne
 - tereny widoczności elektroenergetyczne obowiązujące ograniczenia w użytk.
- OZNACZENIA GRAFICZNE I LITEROWE DO TERENU :**
- MN teren zabudowy mieszkaniowej
 - MN/U teren zabudowy mieszkaniowej z usługami
 - ZP teren zielony urządzeniowy
 - E teren infrastruktury technicznej
 - KD tereny dróg dojazdowych wewn.
 - KK teren drogi publicznej
 - M teren porośnięty leśnodolny dr.
- OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZ**
- linie podziałów wewnętrznych
 - orientacyjne lokalizacje budynków
 - orientacyjne lokalizacje budynków
 - przygotowane zadzwonięcia i as
 - orientacyjne lokalizacje boisk
 - KD 2147 P istniejąca droga powiatowa po opracowaniu
 - MKDL, BKDL lokalizacja drogi gminnej po opracowaniu

Mapa sytuacyjno-wysokościowa
 z uzbrojeniem podziemnym
 Skala 1:1000

PROJEKTOWAŁ
 mgr inż. SŁAWA PIETZ
 GŁÓWNY PROJEKTANT
 mgr inż. PIETZ ZDZISŁAW
 mgr inż. PIETZ ZDZISŁAW
 mgr inż. PIETZ ZDZISŁAW
 mgr inż. PIETZ ZDZISŁAW

REPRODUKOWAŁ
 mgr inż. PIETZ ZDZISŁAW
 mgr inż. PIETZ ZDZISŁAW
 mgr inż. PIETZ ZDZISŁAW
 mgr inż. PIETZ ZDZISŁAW

PRZEWODNICZĄCY
 Rady Gminy
K. Barańczak
inż. Kazimierz Barańczak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/103/08

Rady Gminy Kiszkowo

z dnia 28 marca 2008 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY GMINY KISZKOWO**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu m.p.z.p.
terenów zabudowy mieszkaniowej w Kiszkanie, działki nr ewid. 232/8 i 225/7**

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 Kiszkanie

r o z s t r z y g a

co następuje:

Na podstawie oświadczenia Wójta Gminy z dnia 17.01.2008 r. w sprawie braku uwag do projektu częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Kiszkanie, działki nr ewid. 232/8 i 225/7 wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń na środowisko, w dniach od 20.11.2007 r. do 03.01.2008 r. nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady

inż. Kazimierz Barańczak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/103/08

Rady Gminy Kiszkowo

z dnia 28 marca 2008 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY KISZKOWO**

o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania w m.p.z.p. terenów zabudowy mieszkaniowej w Kiszkanie, działki nr ewid. 232/8 i 225/7

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 Kiszkanie

r o z s t r z y g a

co następuje:

I. Sposób realizacji

Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej nie dotyczą przedsięwzięć, które należą do zadań własnych gminy to:

- 1) budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej. Przedsięwzięcia te będą realizowane przy partycypacji właścicieli gruntów w oparciu o stosowne przepisy
- 2) drogi dojazdowe wewnętrzne oznaczone symbolami od 1KD do 5KD o łącznej długości około 1000 m i szerokości 10 m w liniach rozgraniczających oraz teren drogi pieszej oznaczony symbolem KX o długości ok. 160 m i szerokości ok. 6,5 m
- 3) teren na poszerzenie istniejącej drogi gminnej oznaczony symbolem kd o długości ok. 160 m i szerokości od 2,0 do 4,0 m będzie przekazany na rzecz gminy w oparciu o stosowne przepisy
- 4) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych
- 5) za podstawę przyjęcia realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą przepisy wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Kiszkanie.
- 6) Uchwalenie planu miejscowego nie wywołuje kosztów związanych z wypłatą odszkodowań na skutek zmniejszenia wartości nieruchomości.

II. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródła finansowania – inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji wyszczególnione w punktach I objęte realizacją z tytułu sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą finansowane z budżetu gminy, kredytów, funduszy unijnych, przy udziale inwestorów zewnętrznych w oparciu o ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych i przy uwzględnieniu horyzontu czasowego dla poszczególnych zadań i sposobu ich realizacji.

Wykaz inwestycji należących do zadań własnych gminy jest materiałem do formułowania zadań wieloletniego planu inwestycyjnego gminy.

Przewodniczący Rady

inż. Kazimierz Barańczak

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w KISZKOWIE, działki 232/8 i 225/7

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 planem wykonano w oparciu o uchwałę Rady Gminy Kiszkowo **Nr III/16/2006** z dnia **28 grudnia 2006 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Kiszkanie, działki nr ewid. 232/8 i 225/7.

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

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej – **25.06.2007 r.**

W dniach od **25.07.2007 r.** do **17.08.2007 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 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 **20.11.2007 r.** do **03.01.2008 r.** w siedzibie Urzędu projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W dniu **18.12.2007 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 prawa.

Przewodniczący Rady

inż. Kazimierz Barańczak