

**UCHWAŁA NR XXX/218/09  
RADY GMINY KISZKOWO**

z dnia 30 września 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej  
w Karczewku - działki nr ewid. 28, 29, 30/2**

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) 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 ze zmianami) 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 kwietnia 2001 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Karczewku – działki nr ewid. 28, 29, 30/2.

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. 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 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) przedsięwzięciach mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – Dz. U. Nr 199 z dnia 7 listopada 2008 r.;
- 7) 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. nr 120, poz. 826) dla określonych rodzajów terenów;

- 8) kwartale – należy przez to rozumieć jednostkę strukturalną obejmującą zespół działek ograniczony przestrzenią ulic, oznaczony oddzielnym numerem - w kształcie kwadratu, prostokąta lub wieloboku;
- 9) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 10) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć obowiązującą odległość dominującej ściany budynku od granicy działki. Żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć obowiązującej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,8 m, części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, loggie, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy – 1,3 m; na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować min. 70% długości rzutu odpowiedniej elewacji budynku;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oddzielającą przestrzeń w jakiej mogą się znajdować budynki od przestrzeni, na której nie ma możliwości zabudowy. Żaden z elementów elewacji nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż: okapy i gzymsy – 0,5 m; balkony, galerie, loggie, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy – 1,3 m; werandy, tarasy – 3m.;
- 12) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonymi liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;
- 13) 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.);
- 14) zieleni ekologicznej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy w obrębie korytarza ekologicznego,
- 15) 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;
- 16) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m<sup>2</sup>;
- 17) 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;
- 18) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
- 19) łączniku – należy przez to rozumieć budynek łączący dwa budynki, którego funkcja ogranicza się do komunikacji wewnętrznej;
- 20) boiskach do gier małych należy przez to rozumieć boiska o niewielkich rozmiarach takie jak: boiska do gry w siatkówkę, koszykówkę, 7-osobową piłkę ręczną, tenis ziemny, badminton, kręgle, krokiet, mini golf, urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki zdrowia itp.;
- 21) 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 kształtu rzutu budynku lub wynikającymi z zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, naczółki itp.;
- 22) 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;

23) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 18° lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale - powyżej 18°.

**§ 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 terenów;
- 3) obowiązująca linia zabudowy
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) sposób ustawienia kalenic dachowych budynków mieszkalnych;
- 6) istniejące i projektowane nasadzenia drzew i krzewów;
- 7) projektowana aleja;
- 8) pas terenu wzdłuż linii elektroenergetycznej, na którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN - 4MN, na których przeznaczeniem podstawowym jest funkcja mieszkaniowa – na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garaż. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić 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 sportu i rekreacji oraz usług, oznaczony na rysunku planu symbolem US/U. Na terenie US/U przeznaczenie podstawowe może obejmować budynki, budowle i obiekty małej architektury związane ze sportem i rekreacją. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się zieleń urządzoną, usługi związane z obsługą osób uprawiających sport lub korzystających z rekreacji a także usługi handlu lub gastronomii dla mieszkańców osiedla;
- 3) ustala się teren zieleni ekologicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZE;
- 4) ustala się teren zieleni ekologicznej, wchodzący w skład własności działek - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, oznaczony na rysunku planu symbolem ZE/M;
- 5) ustala się tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1E, 2E;
- 6) ustala się tereny dróg dojazdowych wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW - 4KDW;
- 7) ustala się tereny dróg pieszojezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDX, 2KDX;
- 8) ustala się teren drogi pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem KX;
- 9) ustala się tereny poszerzeń istniejących dróg gminnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1kd, 2kd.

**§ 5.** Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych, stosowanych na terenach wiejskich poprzez ograniczenie wysokości zabudowy – budynki parterowe ze stromymi dachami oraz poddaszem użytkowym lub nieużytkowym;

- 2) na terenie US/U wymiary boisk należy ograniczyć – dopuszcza się wyłącznie boiska do gier małych. Teren powierzchni biologicznie czynnej należy zagospodarować zielenią przy wykorzystaniu naturalnego ukształtowania terenu i z dostosowaniem do lokalnych warunków gruntowo-wodnych;
- 3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) na terenach 1MN - 4MN oraz US/U szczególnej dbałości wymaga zagospodarowanie zielenią obrzeży działek – pomiędzy drogami a zabudową;
- 5) obiekty małej architektury, detale architektoniczne i nawierzchnie powinny odznaczać się wysokimi walorami estetycznym;
- 6) do czasu skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV dopuszcza się adaptowanie słupów i samej linii w obrębie terenów 1MN i 2MN pod warunkiem zachowania ustaleń zamieszczonych w §12 pkt 2 i 3.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze opracowania planu obowiązują ustalenia, wynikające z położenia na terenie otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka oraz ustalenia wynikające z położenia w obrębie Ptasiej Ostoi Natura 2000 PLB 300008 Dolina Małej Wełny pod Kiszkowem, zamieszczone w § 10;
- 2) na obszarze objętym planem przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko bądź do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wymóg ten nie dotyczy terenów dróg i infrastruktury technicznej. Wszelkie oddziaływania związane z planowanym przeznaczeniem terenu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, iż tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN – 4MN należą do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a teren sportu i rekreacji oraz usług, oznaczony na rysunku planu symbolem US/U należy do kategorii dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe. Zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych dla wymienionych kategorii, zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr120, poz.826);
- 4) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;
- 5) na terenie zieleni ekologicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZE oraz na terenie zieleni ekologicznej wchodzącym w skład własności działek, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZE/M, należy utrzymać dotychczasowy charakter zieleni - drzewa i krzewy dziko rosnące, pełniące rolę korytarza ekologicznego. Ponadto należy zachować istniejące zadrzewienia wzdłuż granic działki o nr ewid. 30/3;
- 6) nawierzchnie dróg dojazdowych wewnętrznych, dróg pieszo jezdnych, drogi pieszej oraz boisk i ścieżek realizowanych na terenie US/U zrealizować jako przepuszczalne z drobnowymiarowych elementów;
- 7) wzdłuż projektowanej drogi 4KDW należy posadzić drzewa w formie alei, a wzdłuż projektowanej drogi 3KDW wprowadzić zadrzewienia uzupełniające - zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) wzdłuż zaznaczonych na rysunku planu granic działek zrealizować nasadzenia drzew i krzewów, spełniające funkcję uzupełniających korytarzy ekologicznych a równocześnie funkcję izolacyjną – przysłaniającą;
- 9) masy ziemne powstałe w wyniku fundamentowania należy gromadzić w wyznaczonym miejscu i zagospodarować w obrębie działki, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu lub do istniejącego cieką oraz oczek wodnych, istniejących w obrębie terenu ZE;

- 11) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych obowiązują ustalenia § 13 ust.3;
- 12) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych obowiązują ustalenia § 13 ust.4;
- 13) odpady należy gromadzić w granicach posesji w sposób selektywny i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 14) energię dla celów grzewczych należy wytwarzać na bazie paliw, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjności, takich jak energia elektryczna, gaz, olej opałowy, energia odnawialna itp. Zakazuje się stosowania węgla w projektowanych budynkach;
- 15) 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) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

**§ 8.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się stosowania wszelkich reklam, w tym wielkoformatowych.
- 2) szyldy i tablice informacyjne należy objąć jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki;
- 3) ogrodzenia - wyłącznie ażurowe. Słupki z cegły, drewna lub kamienia naturalnego, wypełnienie w formie elementów drewnianych lub metalowych. Zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych.

**§ 9.** Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązującą linię zabudowy na terenie US/U w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogę gminną 1KD, po uwzględnieniu poszerzenia tej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowe wewnętrzne 1KDW, 2KDW, 4KDW, drogi pieszojezdne 1KDX, 2KDX oraz drogę pieszą KX, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) 10 m od linii rozgraniczających istniejące poza obszarem objętym planem drogi gminne 1KD, 2KD po uwzględnieniu poszerzeń tych dróg, oraz od drogi dojazdowej wewnętrznej 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) 5 m od granic terenów ZE i ZE/M, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnia zabudowy na terenach 1MN - 4MN nie może przekraczać 20% powierzchni działki a na terenie US/U nie może przekroczyć 12% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna na terenach 1MN - 4MN powinna wynosić co najmniej 60% powierzchni działki a na terenie US/U powinna wynosić co najmniej 70% powierzchni terenu;
- 6) parametry projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - a) gabaryt pionowy: parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10 m z dopuszczeniem podpiwniczenia. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy, nie przekraczające wysokości 12 m n.p.t.;

- b) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°. Najdłuższe kalenice dachów powinny ustawione zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się, by części budynku od strony elewacji ogrodowej posiadały kalenice prostopadłe do kalenicy głównej bryły budynku. Dopuszcza się facjaty i okna dachowe, przykryte dachami o podobnym nachyleniu jak nachylenie głównych połączeń dachowych z dopuszczeniem nachylenia większego lub mniejszego w przedziale plus minus 10°;
- c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brązowy, ceglasty do ciemnoczerwonego przy czym należy unikać jaskrawych odcieni tych barw.
- 7) parametry projektowanych budynków usługowych na terenie US/U:
- a) dla budynków usługowych, realizowanych na terenie US/U obowiązują takie same gabaryty jak określone dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz takie same rodzaje dachów i pokrycia dachów – p. pkt 6 lit a,b,c;
- b) szerokość elewacji od strony drogi gminnej 1KD jednego budynku usługowego nie może być większa niż 25 m; w przypadku zrealizowania więcej niż jednego budynku dopuszcza się połączenie ich łącznikiem.
- 8) parametry i zasady sytuowania projektowanych budynków gospodarczych lub garaży:
- a) budynki gospodarcze lub garaże należy lokalizować jako wolnostojące przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy i z dopuszczeniem lokalizowania w odległości 1,5 m od granicy działki. Dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;
- b) maksymalna powierzchnia wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży – 70 m<sup>2</sup>;
- c) maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażu nie może przekraczać 3,2 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- e) należy zastosować taki sam materiał pokryciowy dachu jak zastosowany w budynku mieszkalnym.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

1. Obszar opracowania planu jest położony w obrębie otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka: strefa funkcjonalno – przestrzenna F2. Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 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, 30 i 37:

Lp.	Ustalenia	Obszar działań ochronnych
1.	Stosowanie do celów grzewczych paliw ekologicznych.	B2, C1, C2, D, E, F1, F2, G, H
30.	Nie zmienianie w sposób trwały konfiguracji terenu.	F1, F2
37.	Na nowych terenach ujętych w studiach pod zabudowę utrzymywać średnią wielkość działek 2000m <sup>2</sup> oraz minimalną powierzchnię działek – 1200m <sup>2</sup> .	F2

2. Ze względu na położenie terenu objętego planem w obrębie Ptasiej Ostoi Natura 2000 PLB 300008 Dolina Małej Wełny pod Kiszkowem ustalenia prognozy oddziaływania na środowisko muszą uwzględniać art. 33 ustawy z dnia 16.04.2004 o ochronie przyrody (dz. U. Nr 92 poz. 880 ze zm.).

**§ 11.** Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) dotychczasowy podział geodezyjny, w części zaznaczonej na rysunku planu jako linie podziałów wewnętrznych przewidziane do likwidacji, należy zastąpić projektowanym podziałem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu projektowanych podziałów – linie podziałów wewnętrznych adaptowane, linie podziałów wewnętrznych, pod warunkiem, że nie zostanie zmieniona liczba działek w kwartale, średnia wielkość działki w obrębie jednego kwartału nie będzie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>, a minimalna powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) teren zieleni ekologicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZE/M, należy połączyć własnościowo z terenami działek w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN,;
- 4) dopuszcza się łączenie projektowanych działek, maksymalnie dwóch;
- 5) zakazuje się wtórnych podziałów projektowanych działek;
- 6) nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) przeprowadzenie rozpoznania w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia budynków na terenach budzących obawy, co do występowania gruntów z wysokim poziomem wody gruntowej na terenach: 1MN, US/U - w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych i usługowych w odległościach po 7,5 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV w każdą stronę oraz ograniczenie polegające na zakazie sadzenia roślinności wysokiej w odległościach po 7,5 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV w każdą stronę. Wymieniony zakaz i ograniczenie nie będą obowiązywać w przypadku likwidacji, przełożenia lub skablowania linii;
- 3) budowa nowych budynków gospodarczych wymaga zachowania bezpiecznych, określonych w odpowiednich przepisach i normach, odległości tych obiektów od przewodów roboczych linii 15kV.

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

#### 1. Komunikacja

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią:
  - a) istniejące poza obszarem objętym planem drogi gminne 1KD i 2KD, posiadające połączenie z drogą powiatową 2393P. Drogę 1KD należy poszerzyć o pas terenu o szerokości 2 m – 3 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 1kd. Drogę 2KD należy poszerzyć na odcinku objętym planem o pas terenu, oznaczony symbolem 2kd o szerokości 1 m - 2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) projektowane drogi dojazdowe wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW – 4KDW oraz drogi pieszo jezdne 1KDX, 2KDX, umożliwiające bezpośrednie wjazdy na działki;
  - c) projektowana droga piesza KX, ułatwiająca komunikację pieszą z terenami zewnętrznymi.
- 2) Dla projektowanych dróg ustala się następujące parametry:
  - a) drogi: 1KDW, 2KDW należy zrealizować o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających. Drogę 2KDW należy zrealizować w części poprzez poszerzenie - w obie strony od osi, istniejącej drogi gruntowej, zgodnie z rysunkiem planu. W obrębie pasa drogowego wydzielić jezdnię o szerokości 5,5 m i obustronne chodniki;
  - b) drogę 3KDW należy zrealizować o szerokości 10 m – 15 m w liniach rozgraniczających, przy czym poszerzenie powyżej 10 m obejmuje istniejący pas zadrzewień na granicy z działką o nr ewid. 27;

- c) drogę 4KDW należy zrealizować o szerokości 15 m w liniach rozgraniczających. W obrębie pasa drogowego wydzielić w osi jezdni o szerokości 5,5 m, pasy trawników po obu stronach jezdni o szerokości co najmniej 3 m oraz obustronne chodniki. Wzdłuż pasów trawników posadzić w równych odstępach drzewa, tworzące aleję;
  - d) drogi pieszojezdne 1KDX i 2KDX należy zrealizować o szerokości 7,5 m w liniach rozgraniczających i zakończyć każdą z nich poszerzeniem, umożliwiającym dojazd do dwóch działek. W obrębie pasa drogowego zrealizować jezdnię jako jedną nawierzchnię z nawierzchnią chodnika;
  - e) drogę pieszą KX należy zrealizować o szerokości 3 m w liniach rozgraniczających.
- 3) na obszarze objętym planem należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska dla każdej działki. W przypadku zlokalizowania w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, należy wyznaczyć dodatkowe miejsca postojowe w granicach działki, w ilości zapewniającej spełnienie potrzeb. W obrębie terenu US/U należy wyznaczyć miejsca postojowe w wymiarze co najmniej 3 stanowiska na 10 zatrudnionych lub użytkowników usług.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) istniejącą sieć wodociągową należy adaptować z możliwością jej przebudowy i wymiany. Uzupełniającą sieć wodociągową realizować sukcesywnie;
- 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. Wody opadowe i roztopowe odprowadzić indywidualnie – odprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane do wód powierzchniowych muszą spełniać warunki, określone w obowiązujących przepisach w zakresie ochrony środowiska. Przyjęte rozwiązania muszą gwarantować ochronę gruntów i wód podziemnych.

4. Ustala się docelowo odprowadzenie ścieków bytowych do systemu kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ustala się gromadzenie ścieków bytowych w atestowanych, szczelnych zbiornikach bezodpływowych i systematyczny wywóz nieczystości przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni w Kiszkuwie.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy:

- 1) projektowaną sieć elektroenergetyczną realizować sukcesywnie i prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) stacje transformatorowe zlokalizować na terenach infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowych na inne miejsce, po uzgodnieniu z zakładem energetycznym i uzyskaniu odpowiedniej służebności gruntowej;
- 3) należy przewidzieć docelowo skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV. Do czasu skablowania tej linii obowiązują ustalenia zapisane w § 12 pkt 2 i 3;
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, będącymi własnością ENEA S.A. na przedmiotowym terenie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednio na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi ENEA S.A. na wniosek zainteresowanych podmiotów;

6. Energię dla celów grzewczych należy wytwarzać zgodnie z zapisem w § 6 pkt 14;



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 10 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kiszkowo.

§ 17. 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.

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

Przewodniczący Rady

**inż. Kazimierz Barańczak**

# KARCZEWKO

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW  
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ DZIAŁKI NR EWID. 28, 29 i 30/2

skala 1 : 1000

PODZIAŁKA LINIOWA  
0 10 20 30 40 50

Załącznik Nr 1  
Dla uchwały Nr  
30.09.2009

**RADA GMINY KISZKOWO**  
ul. Szkolna 2  
62-280 Kiszkowo

WYBYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KISZKOWO  
- uchwała uchwała Nr XXV/193/03 Rady Gminy w Kiszkowie  
z dnia 26 kwietnia 2007r. skala 1:10000



WYKRES OZNACZENIA GRAFICZNE ZE STUDIUM DOTYCZĄCE WYBYSU

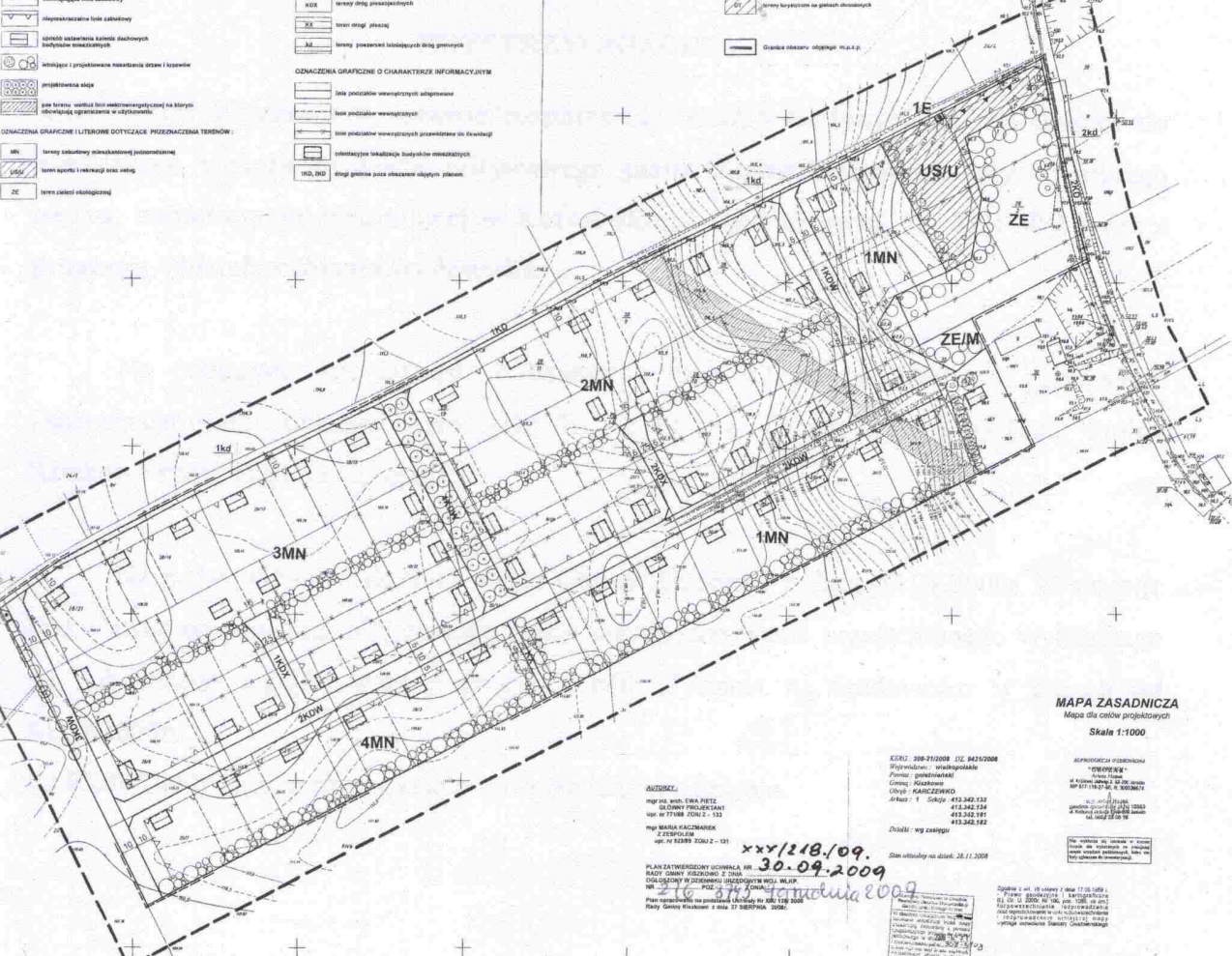
- granice obszaru objętego planem
- tereny szczególne objęte planem
- tereny o szczególnym znaczeniu w planie miejscowym
- tereny o szczególnym znaczeniu w planie miejscowym
- tereny o szczególnym znaczeniu w planie miejscowym
- tereny o szczególnym znaczeniu w planie miejscowym
- tereny o szczególnym znaczeniu w planie miejscowym
- tereny o szczególnym znaczeniu w planie miejscowym
- tereny o szczególnym znaczeniu w planie miejscowym

OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWISKA OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- obrotowość linii zabudowy
- reprezentacja linii zabudowy
- sposób ustalenia kątów nachylenia i wysokości budynków mieszkalnych
- wzniesienie i projektowana nasadzenia drzew i krzewów
- projektowana ścieżka
- granice terenów, w których nie wolno wybudować obiektów, na których obrotowość ograniczenia w użytkowaniu
- OZNACZENIA GRAFICZNE (LITEROWE) DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej
- ZE - tereny zabudowy jednorodzinnej
- ZE - tereny zabudowy jednorodzinnej

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- ZE/M - tereny zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej z terenami usługowymi
- 1kd - tereny usług publicznych
- 2kd - tereny usług publicznych
- 3kd - tereny usług publicznych
- 4kd - tereny usług publicznych
- 1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej
- 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej
- 3MN - tereny zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej
- 4MN - tereny zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej
- 1E - tereny usług publicznych
- 2E - tereny usług publicznych
- 3E - tereny usług publicznych
- 4E - tereny usług publicznych
- 1ZE - tereny zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej z terenami usługowymi
- 2ZE - tereny zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej z terenami usługowymi
- 3ZE - tereny zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej z terenami usługowymi
- 4ZE - tereny zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej z terenami usługowymi



MAPA ZASADNICZA  
Mapa dla celów projektowych  
Skala 1:1000

AUTORSKI:  
mgr inż. EWA RYŻ  
BIURO PROJEKTANTÓW  
ul. W. PIŁSUDSKIEGO 2 - 131  
mgr MARIUSZ KACZMAREK  
KISZKOWO

PLAN ZA WYKONANIE PRZEZ  
RADY GMINY KISZKOWO Z DNIA  
03.09.2009 W ZAKRESIE UZASADNIENIA  
NR 30.09.2009  
Plan opracowany na podstawie: Uchwały Nr XXV/193/03  
Rady Gminy Kiszkowo z dnia 26 kwietnia 2007r.

KRS: 008210008 (E. 84310008)  
Wzrost: 170 cm  
Płeć: męska  
Ciężar ciała: 75 kg  
Data urodzenia: 1975-03-13  
Data: 13.09.2009  
Znak: 13.09.2009

WYKONANIE PRZEZ  
mgr inż. EWA RYŻ  
BIURO PROJEKTANTÓW  
ul. W. PIŁSUDSKIEGO 2 - 131  
mgr MARIUSZ KACZMAREK  
KISZKOWO

PLAN ZA WYKONANIE PRZEZ  
RADY GMINY KISZKOWO Z DNIA  
03.09.2009 W ZAKRESIE UZASADNIENIA  
NR 30.09.2009  
Plan opracowany na podstawie: Uchwały Nr XXV/193/03  
Rady Gminy Kiszkowo z dnia 26 kwietnia 2007r.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 17.06.2004 r.  
Prawo o wymiarach i sposobie prowadzenia postępowań  
administracyjnych w sprawie: wyznaczenia obszarów  
objętych planem miejscowym.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy  
*Kazimierz Barańczak*  
inż. Kazimierz Barańczak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/218/09

Rady Gminy Kiszkowo

z dnia 30 września 2009 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**Rady Gminy Kiszkowo w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Karczewku, działki nr ewid. 28, 29 i 30/2 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Kiszkowo **rozstrzyga** co następuje:

Na podstawie oświadczenia Wójta Gminy Kiszkowo z dnia 07.09.2009r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 31.07.2009r. do 03.09.2009r.**, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady

**inż. Kazimierz Barańczak**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/218/09

Rady Gminy Kiszkowo

z dnia 30 września 2009 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE  
RADY GMINY KISZKOWO**

**o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania w m.p.z.p. terenu zabudowy mieszkaniowej w Karczewku, działki nr ewid. 28, 29 i 30/2.**

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 dnia 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 Kiszkowo rozstrzyga co następuje:

**I. Sposób realizacji:**

Zapisane w m.p.z.p. terenu zabudowy mieszkaniowej w Karczewku, działki nr ewid. 28, 29 i 30/2 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to:

1) budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Przedsięwzięcia te będą realizowane przy partycypacji właścicieli gruntów w oparciu o stosowne przepisy i umowy.

2) poszerzenie dróg gminnych oznaczonych symbolami:

1KD - nr ewid. 25 na odcinku o długości ok. 710 m o 2,0 do 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

2 KD - nr ewid. 35 na odcinku o długości ok. 125 m o 1,0 m do 2,0 m zgodnie z rysunkiem planu

Tereny oznaczone symbolami 1Kd i 2Kd przeznaczone pod poszerzenie dróg gminnych będą wydzielone z obszaru działek nr ewid.: 28/1, 28/3, 28/5, 28/7, 28/9, 28/11, 28/13, 28/15, 28/17, 28/19, 28/21 oraz z działek nr ewid. 28/2 i 29/1 i przekazane na rzecz gminy w oparciu o stosowne umowy.

3) uchwalenie planu miejscowego nie wywoła skutków związanych z wypłatą odszkodowań na skutek zmniejszenia wartości nieruchomości.

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

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji wyszczególnione w punkcie 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 do zadań własnych gminy jest materiałem do formułowania zadań wieloletniego planu inwestycyjnego gminy.

Przewodniczący Rady

**inż. Kazimierz Barączak**

## Uzasadnienie

### **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Karczewku, działki nr ewid. 28, 29 i 30/2.**

opracowany został zgodnie z przepisami:

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

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80 poz. 717ze zm.)

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

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie(Dz. U. z 2009r. Nr 56 poz. 461)

- prawo ochrony środowiska ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. ( Dz. U. z 2008r Nr 25, poz. 150 )

- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych warunków związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. 2004 Nr 257, poz. 2573 ze zm.)

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

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

- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2004r. Nr 92, poz. 880 ze zm.)

- Ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej ( Dz. U. z 2006r. Nr 122 poz. 851. ze. zm.)

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. –Prawo budowlane (Dz. U z 2006r. Nr 15 poz. 1118 ze zm.)

- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.)

- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. drogach publicznych (Dz. U. z 2007r. Nr 19 poz. 115 ze zm.)

Prace nad planem wykonano w oparciu o uchwałę Rady Gminy Kiszkowo Nr IX/128/08 z dnia 27 sierpnia 2008 r.

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

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu **04.05.2009r.**

W dniach **od 01.04.2009r. do 15.07.2009r.** udostępniony **był do opinii** a do **uzgodnień** w dniach **od 05.06.2009r. do 15.07.2009r.** z uwzględnieniem ustaleń art. 17 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 31.07.2009r. do 03.09.2009r.** w siedzibie Urzędu projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko. W dniu **20.08.2009r.** zorganizowano

dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

**inż. Kazimierz Barańczak**