

3597

UCHWAŁA NR XXXV/275/10 RADY GMINY KISZKOWO

z dnia 31 maja 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Rybnie Wielkim, dz. nr ewid. 137/9, 137/10 i 137/11

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.²⁾), Rada Gminy Kiszkowo uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Rybnie Wielkim, dz. nr ewid. 137/9, 137/10 i 137/11, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi działki, o których mowa w ust. 1.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu, zwanym dalej rysunkiem.

4. Integralne części uchwały obejmują:

1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiszkowo, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Rybnie Wielkim, dz. nr ewid. 137/9, 137/10 i 137/11, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych, w tym tereny górnicze oraz zagrożone powodzią i osuwaniem się mas ziemnych;

2) tereny przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

3) zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) zasad i warunków scalenia oraz ponownego podziału nieruchomości.

§3. 1. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;

2) teren drogi wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KDW;

3) tereny zieleni o funkcji izolacyjnej, stanowiące integralne części działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – Z.

2. Tereny zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 1, stanowią teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których w przepisach o środowisku ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu.

3. Tereny, o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

4. Tereny zieleni, o których mowa w ust. 1 pkt 3, stanowią tereny wyłączone z zabudowy budynkami oraz kubaturowymi obiektami architektury ogrodowej.

§4. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

1) obowiązujące linie zabudowy;

2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

4) wymagane kształtowanie przeważającej kalenicy w budynku;

2. Jako obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię ukształtowaną poprzez główną elewację budynku. Pomiędzy linią rozgraniczającą drogę wewnętrzną a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, schody, zadaszenia, wykusze, ryzality, jednokondygnacyjne obudowane partie wejściowe do budynku.

3. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku.

4. Poprzez wymagane kształtowanie przeważającej kalenicy w budynku należy rozumieć kształtowa-

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203, Dz. U. z 2005r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, Dz. U. z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, Dz. U. z 2010r. Nr 28 poz. 142 i 146.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, Dz. U. z 2010r. Nr 24, poz. 124.

nie kalenicy oraz przeważającej powierzchni połaci dachowej budynku w stosunku do obowiązującej lub maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku; powyższe nie wyklucza jednoczesnego zastosowania innych kierunków nachyleń w części elementów połaci dachowych, służących kształtowaniu formy architektonicznej budynku.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, obejmują:

1) teren, oznaczony na rysunku MN1, przeznaczony do zagospodarowania na 11 działkach budowlanych;

2) teren, oznaczony na rysunku MN2, przeznaczony do zagospodarowania na jednej działce budowlanej,

3) teren, oznaczony na rysunku MN3, przeznaczony do zagospodarowania na jednej działce budowlanej.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) realizację dwóch budynków, w tym:

a) budynku mieszkalnego, o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub jednej kondygnacji nadziemnej, z poddaszem nieużytkowym i nachyleniu połaci dachowych 35°-45°, oraz usytuowaniem przeważającej kalenicy równoległe do drogi wewnętrznej,

b) budynku gospodarczo-garażowego w zabudowie bliźniaczej, o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, jednakowej na obu sąsiednich działkach i jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;

2) zbliżony wymiar szerokości elewacji frontowych, zróżnicowany nie więcej niż o 3,0 m;

3) wskaźnik zabudowy nieprzekraczający 30% powierzchni działki;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 11 działek budowlanych, o szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20,0 m i nie większej niż 25,0m. Powyższe wymiary nie obowiązują w przypadku dwóch działek skrajnych.

4. Obsługę komunikacyjną terenu, o którym mowa w §5 ust. 2 zapewnia się poprzez projektowaną drogę wewnętrzną (KDW).

§6. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2 i MN3) ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na każdej działce może być realizowany tylko

jeden budynek wolno stojący,

2) wysokość do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;

3) dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 35°- 45°, z przeważającą kalenicą usytuowaną zgodnie z oznaczeniem na rysunku;

4) wskaźnik zabudowy nieprzekraczający 30% powierzchni działki;

5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,

2. Na wyznaczonych terenach - MN2 i MN3 ustala się zakaz budowy dwóch budynków, przy czym część gospodarcza budynku może stanowić osobną bryłę, powiązaną kompozycyjnie i stylistycznie z główną częścią budynku.

3. Obsługę komunikacyjną terenu MN2 zapewnia się poprzez projektowaną drogę wewnętrzną (KDW), natomiast terenu MN3 poprzez istniejącą drogę publiczną.

4. O ile poziom hałasu komunikacyjnego na drodze powiatowej przekroczy wymagany poziom oddziaływania na otoczenie – dla ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej, w realizowanych budynkach należy zastosować rozwiązania funkcjonalne, techniczne i materiałowe pozwalające na ograniczenie oddziaływania hałasu.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§7. 1. Ochronę środowiska zapewnia się poprzez:

1) pełne uzbrojenie techniczne terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę, odbiór ścieków komunalnych oraz docelowy odbiór ścieków opadowych i roztopowych;

2) ochronę środowiska wodnego poprzez stosowanie urządzeń zapewniających wymagane standardy wprowadzania ścieków opadowych do ziemi;

3) komunalny selektywny system gospodarki odpadami i postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

4) ochronę zabudowy mieszkaniowej przed hałasem, zgodnie z wymaganymi standardami wynikającymi z przepisów o środowisku;

5) ustalone w planie standardy dla zabudowy, w tym wskaźniki odnoszące się do kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań dla przestrzeni biologicznie czynnej.

§8. 1. Dla terenów zieleni izolacyjnej (Z), o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3, ustala się:

1) zakaz zabudowy,

2) zakaz grodzenia umożliwiający konserwację istniejącego rowu,

2. Części działek znajdujące się na wyznaczonym terenie zieleni izolacyjnej (Z) mają stanowić integralną część terenów zabudowy mieszkaniowej (MN1).

§9. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji istnieje konieczność prowadzenia badań archeologicznych, zakres których określa pozwolenie WWKZ na badania archeologiczne, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Rozdział IV

Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej

§10. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące, służące ochronie środowiska, zasady infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej, z zakazem stosowania zbiorników bezodpływowych i innych urządzeń przydomowych służących odprowadzeniu ścieków bytowych;

3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych – docelowo do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem, na terenie działek, retencji powierzchniowej spełniającej wymogi ochrony środowiska wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu energetycznego, zgodnie z warunkami dostawcy;

5) zaopatrzenie w ciepło, z lokalnych systemów grzewczych, z zastosowaniem paliw i urządzeń do ich spalania spełniających wymogi ochrony środowiska.

2. Istniejące uzbrojenie techniczne w drodze publicznej zapewnia obsługę terenu objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną oraz odbiór ścieków, z wymaganym uzbrojeniem w drodze wewnętrznej KDW (przyłącza dla realizowanej zabudowy), w związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§11. Zagospodarowanie odpadów, w tym niebezpiecznych i budowlanych oraz mas ziemnych powstałych w procesie inwestycyjnym, nastąpi poprzez komunalny system gospodarki odpadami i postępowanie zgodne z zasadami określonymi w „Planie gospodarki odpadami dla gminy Kiszkowo” i przepisami szczególnymi w tym zakresie.

§12. 1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną terenu zapewnia publiczna droga powiatowa, z wymaganym zjazdem na drogę wewnętrzną KDW oraz wyznaczone działki budowlane, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

2. Obsługę wewnętrzną terenu zapewniają drogi wewnętrzne, w tym droga KDW, stanowiąca współwłasność użytkowników działek, dla których zapewnia dostęp do drogi publicznej oraz możliwość realizacji podziemnego uzbrojenia technicznego (teren MN1 i MN2) oraz droga znajdująca się poza obszarem planu - dla terenu MN3.

Rozdział V

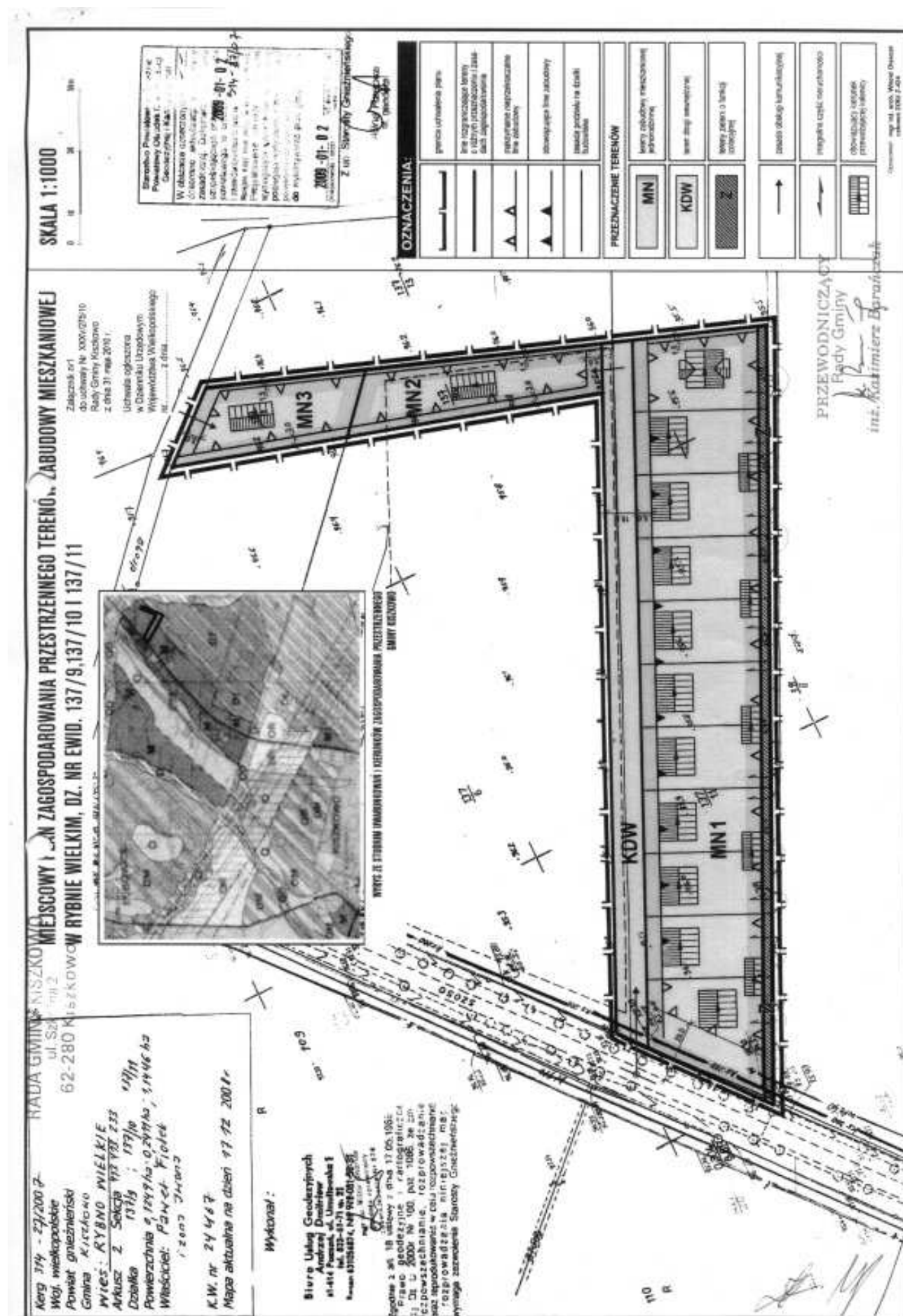
Przepisy końcowe

§13. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę 10% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kiszkowo.

§15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) inż. *Kazimierz Barańczak*



Załącznik nr 2
do Uchwały nr XXXV/275/10
Rady Gminy Kiszkowo
z dnia 31 maja 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE STWIERDZENIA ZGODNOŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KISZKOWO

Na podst. art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717. z późn. zm.¹⁾) Rada Gminy Kiszkowo stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Rybnie Wielkim, dz. nr ewid. 137/9, 137/10 i 137/11 z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiszkowo (uchwała Nr XXVII/180/01 Rady Gminy Kiszkowo z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiszkowo).

Uzasadnienie

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Rybnie Wielkim, dz. nr ewid. 137/9, 137/10 i 137/11 są zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kiszkowo w zakresie przeznaczenia terenów pod zabudowę, kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zasad infrastruktury technicznej.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XXXV/275/10
Rady Gminy Kiszkowo
z dnia 31 maja 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W RYBNIE WIELKIM, DZ. NR EWID. 137/9, 137/10 I 137/11

Na podstawie 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 ¹⁾) Rada Gminy Kiszkowo rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Rybnie Wielkim, dz. nr ewid. 137/9, 137/10 i 137/11 nie wniesiono żadnych uwag, których sposób i terminy wnoszenia określone zostały w art. 17, pkt 10, 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, Dz. U. z 2010r. Nr 24, poz. 124.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, Dz. U. z 2010r. Nr 24, poz. 124.