UCHWAŁA NR XXXI/163/2017
RADY GMINY KUŚLIN

z dnia 28 września 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Śliwno na terenie gminy Kuślin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2017 poz. 1073) Rada Gminy Kuślin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Śliwno na terenie gminy Kuślin, zwaną dalej „zmianą planu" po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kuślin Nr XVI/88/2012 z dnia 30 marca 2012 roku ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem zmiany planu", opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Śliwno na terenie gminy Kuślin";
2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Kuślin o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Kuślin o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego zmianą planu określa rysunek zmiany planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat;
4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych w tym schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na powierzchni działki budowlanej;
5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
7) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku, wiaty lub jego części służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, wiaty w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MN.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu z uwzględnieniem pkt 2;

2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia od strony drogi przylegającej do terenu, znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu wyłącznie ażurowego o wysokości nie większej niż 1,60 m, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z uwzględnieniem pkt 4;

4) zakaz budowy prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych na terenie;

5) zakaz lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów;

6) dopuszczenie lokalizacji szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:

   a) dopuszczenie nie więcej niż łącznie trzech szyldów lub tablic informacyjnych wolno stojących, na ogrodzeniu, na elewacji budynku w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. b, c, d,

   b) powierzchnia płaszczyzny pojedynczego szyldu, tablicy informacyjnej nie większa niż 2,0m^2 o wysokości do górnej krawędzi nie większej niż 3,0m,

   c) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniu nie mogą przewyższać tego ogrodzenia,

   d) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ścianach budynku nie mogą sięgać powyżej górnej linii okien najwyższej kondygnacji budynku;

7) dopuszczenie niwelacji terenu bez naruszania istniejących stosunków wodnych i interesu osób trzecich.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;

4) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 3;

5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6;

6) w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony symbolem MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 145 „Dolina kopalna Szamotuły-Duszniki" granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi normami.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

1) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej, w tym miejsca w garażu, w liczbie nie mniejszej niż:

   a) dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,

   b) dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku;

2) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) nakaz zapewnienia dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem §5 pkt 3;

7) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

9) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem MN ustala się:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) budowę na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego oraz jednej wiaty,

   b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,

   c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,3, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

   d) powierzchnia rzutu dachu wiaty nie większa niż 60,0m^2,

e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 9,0m,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: nie wyżej niż 6,50m,

g) liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego: 2,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: 1,

h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych,

j) nachylenie połaci dachowych:

- budynku mieszkalnego: 35-45,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: do 45,

k) pokrycie dachów budynków w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;

2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki nie mniejszej niż 2000,0m^2, za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek, z uwzględnieniem pkt 3;

3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

a) ustala się dostęp z drogi publicznej przylegającej do terenu, znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 1, 2;

5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 15 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kuślin.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

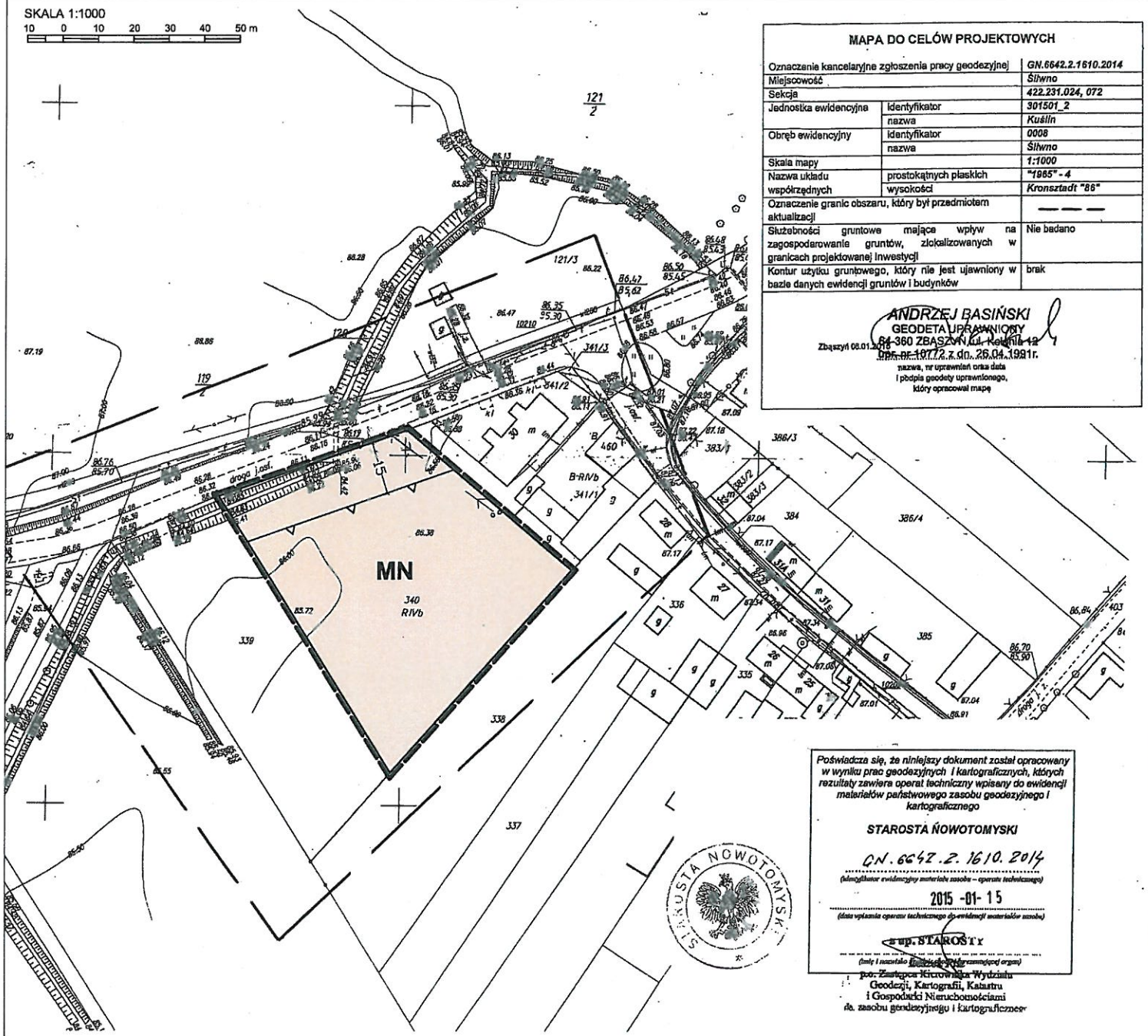
Przewodniczący Rady Gminy
w Kuślinie

Zoran Radiković

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI ŚLIWNO NA TERENIE GMINY KUŚLIN

Załącznik nr 1
Do uchwały nr XXXI/163/2017
Rady Gminy Kuślin z dnia 28 września 2017r.

SKALA 1:1000
10 0 10 20 30 40 50 m



MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Oznaczenia kancelaryjne zgłoszenia pracy geodezyjnej		GN.6642.2.1610.2014
Miejscowość		Śliwno
Sekcja		422.231.024, 072
Jednostka ewidencyjna	identyfikator	301501_2
	nazwa	Kuślin
Obręb ewidencyjny	identyfikator	0008
	nazwa	Śliwno
Skala mapy		1:1000
Nazwa układu współrzędnych	prostokątnych płaskich	"1965" - 4
	wysokości	Kronsztadt "86"
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji		— — —
Służebności gruntowe mające wpływ na zagospodarowanie gruntów, zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji		Nie badano
Kontur użytku gruntowego, który nie jest ujawniony w bazie danych ewidencji gruntów i budynków		brak

ANDRZEJ BASIŃSKI
GEODETA UPRAWNIONY
64-360 ZBĄSZYŃ ul. Kolejowa 12
Zbąszyń 08.01.2015 Dec. nr 1077/2 z dn. 26.04.1991r.
nazwa, nr uprawnień oraz data
i podpis geodety uprawnionego,
który opracował mapę

Poświadcza się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA NOWOTOMYSKI

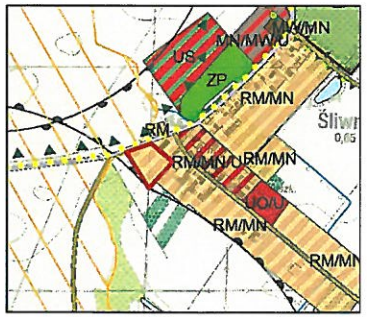
GN.6642.2.1610.2014
(identyfikator ewidencyjny materiału zasobu – operatu technicznego)

2015 -01- 15
(data wpisania operatu technicznego do ewidencji materiałów zasobu)

z up. STAROSTY
(imię i nazwisko kierownika upoważnionego organu)
p.o. Zastępca Kierownika Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami
ds. zasobu geodezyjnego i kartograficznego

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- RM/MN — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- DROGI POWIATOWE
- ŚCIEŻKI ROWEROWE

OZNACZENIA
USTALENIA ZMIANY PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

INFORMACJE:

- OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH: terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 145 "Dolina kopalna Szamotuły-Duszniki".
- 9 — LINIE WYMIAROWE

Przewodniczący Rady Gminy w Kuślinie

Zoran Radiković

Pracownia Urbanistyczna "PLAN31" Magdalena Kalinowska
Poznań

Autorzy projektu:
mgr Magdalena Kalinowska - upr. nr ZDU 383

Zespół projektowy:
mgr Paulina Gwizdała

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/163/2017

Rady Gminy Kuślin

z dnia 28 września 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KUŚLIN

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Śliwno na terenie gminy Kuślin.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tj. Dz.U. 2017 poz. 1073) Rada Gminy Kuślin rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Nie wniesiono uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Śliwno na terenie gminy Kuślin.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu ww. zmiany planu jest bezprzedmiotowe.

Przewodniczący Rady Gminy
w Kuślinie

Zoran Radiković

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/163/2017

Rady Gminy Kuślin

z dnia 28 września 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KUŚLIN

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Śliwno na terenie gminy Kuślin, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2017 poz. 1073) Rada Gminy Kuślin rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w zmianie planu miejscowego nie obciąży budżetu gminy Kuślin.

Przewodniczący Rady Gminy
w Kuślinie

Zoran Radiković

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy w Kuślinie Nr XVII/93/2012 z dnia 26 kwietnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Śliwno na terenie gminy Kuślin, zwanej dalej „zmianą planu".

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2017 poz. 1073) została przeprowadzona procedura sporządzenia zmiany planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu ukazało się w gazecie „Dzień po Dniu" w dniu 04.11.2014 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Kuślinie w dniach od 04.11.2014r. do 04.12.2014r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu BIP Kuślin.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie został złożony żaden wniosek do zmiany planu.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr GPB.6721.1.2014 z dnia 12 listopada 2014 r. powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismo nr WOO-III.411.502.2014.PW.1 z dnia 15 grudnia 2014 r. oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Tomyślu pismo nr ON.NS-452-2-34/14 z dnia 12 grudnia 2014 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Kuślin uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie zmiany planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Kuślin uzgodnił projekt zmiany planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 22.02.2017 r. do 16.03.2017 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do

publicznego wglądu ww. projektu zmiany planu, ukazało się w gazecie „ Nasz dzień po dniu” w dniu 21.02.2017 r. r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Kuślin, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy w Kuślinie w dniach od 16.02.2017 do 16.03.2017 r.

W dniu 08.03.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu, na którą nikt nie przybył.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu - do dnia 31.03.2017 r., nie wpłynęła żadna uwaga do projektu zmiany planu.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 28.06.2017 r. do 20.07.2017 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu zmiany planu, ukazało się w gazecie „ Nasz dzień po dniu” w dniu 13.06.2017 r. r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Kuślin, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy w Kuślinie w dniach od 21.06.2017 r. do 20.07.2017 r.

W dniu 04.07.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu, na którą nikt nie przybył.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu - do dnia 21.08.2017 r., nie wpłynęła żadna uwaga do projektu zmiany planu.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu, przedłożono Radzie Gminy Kuślin celem uchwalenia.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu:

1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §14 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4, tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §5 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w §10 dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu oraz w §14 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad

ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, które na obszarze objętym zmianą planu nie występują;
5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu;
6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14 tekstu uchwały;
7) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14 tekstu uchwały;
8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- niniejszy projekt zmiany planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- niniejszy projekt zmiany planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu zmiany planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,
4) projektowane rozwiązania stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie zmiany planu uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany planu sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr XIX/86/2016 Rady Gminy Kuślin z dnia 28 lipca 2016 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przeznaczeniem obszarów objętych opracowaniem pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Nie wyznacza się terenów dróg publicznych, w związku z tym zadania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej nie obciążą budżetu gminy Kuślin.

Przedmiotowy projekt zmiany planu jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w obowiązującej Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin zatwierdzonej Uchwałą Rady Gminy w Kuślin Nr XVI/88/2012 z dnia 30 marca 2012 r.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wójt Gminy Kuślin

Jerzy Dziamski