UCHWAŁA NR IX/52/2019
RADY GMINY KUŚLIN

z dnia 5 września 2019 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin – etap I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) ,

Rada Gminy Kuślin

uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin – etap I, zwaną dalej „zmianą planu", po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/88/2012 Rady Gminy Kuślin z dnia 30 marca 2012 roku.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) załączniki nr 1-4, stanowiące część graficzną zmiany planu, opracowane w skali 1:1000 i zatytułowane: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin – etap I", zwane dalej „rysunkiem zmiany planu";
2) załącznik nr 5, stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Kuślin o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
3) załącznik nr 6, 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 obszarów objętych zmianą planu określa rysunek zmiany planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny z dopuszczeniem usług na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku;
2) **budynku gospodarczo - garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
3) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;
4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat;
6) **przeważającej kalenicy budynku** – należy przez to rozumieć nie mniej niż 60% długości głównej kalenicy budynku o symetrycznej geometrii dachów dwuspadowych, dachów wielospadowych;
7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowalnej, 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, w tym szklarnie, altany, szopy przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na powierzchni działki budowlanej;
8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;

9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowanych jako szpalery w zwartej formie.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 2MN, 3MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 4MN/U;

3) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1P/U;

4) teren rolniczy, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 2R;

5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 3KDW.

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

1) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku zmiany planu, z uwzględnieniem pkt 2 – 4;

2) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;

3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy bez prawa rozbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę;

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

5) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;

6) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;

7) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;

8) dopuszczenie na terenie 4MN/U lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo - garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

9) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

10) dopuszczenie na terenach MN/U, P/U dowolnego kształtowania proporcji przeznaczenia lub wybór tylko jednego rodzaju przeznaczenia;

11) zakaz realizacji elewacji z materiałów blaszanych;

12) zakaz budowy prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych;

13) dopuszczenie niwelacji terenu względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem pkt 2;

2) w granicy terenu P/U dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem pkt 3;

3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakaz elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;

5) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

6) 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 sieci ciepłowniczej oraz stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 4, 7;

7) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 9, 10;

9) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem:

   a) 2MN, 3MN, dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) 4MN/U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) 1P/U dopuszczalne poziomy hałasu:

      - w przypadku lokalizacji przedszkoli i placówek edukacyjnych jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi,

      - w przypadku lokalizacji szpitala jak dla terenów szpitali poza miastem, zgodnie z przepisami odrębnymi,

      - w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, dopuszczenie zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych 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 szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:

   a) dla terenów MN, MN/U powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 800m^2, z uwzględnieniem lit. d,

   b) dla terenu P/U powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 1000 m^2, z uwzględnieniem lit. d,

   c) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 20,0 m, z uwzględnieniem lit. d,

   d) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek oraz szerokość frontu nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz drogową,

e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1) w granicy terenów 1P/U, 2MN, 2R, 3MN, 3KDW ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska" granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicy terenu 4MN/U ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 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;

3) w granicy terenów 3MN, 3KDW uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych terenu górniczego "Sątopy" Nr 7673, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w granicy terenów 3MN, 3KDW uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych obszaru górniczego "Sątopy" Nr 466, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na terenie 3KDW, 3MN uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych strefy kontrolowanej gazociągu DN 150 relacji Cicha Góra – Jastrzębniki, zlokalizowanego poza granicami zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakaz zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego sił zbrojnych wszelkich projektowanych stałych i tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

3) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, chodników z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowej;

4) na terenie MN, MN/U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej w tym w garażu, budynku gospodarczo – garażowym, 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 50,0 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

5) na terenie P/U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej w tym w garażu, budynku gospodarczo – garażowym w liczbie nie mniejszej niż:

   a) dla funkcji usługowej: 1 miejsce parkingowe na każde 75 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego,

   b) dla funkcji produkcyjnej, magazynowej: 1 miejsce parkingowe na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego, magazynowego;

6) na terenie P/U dla zabudowy wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizację w granicy działki budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 miejsca parkingowego poza miejscami parkingowymi wymienionymi w pkt 5;

7) 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) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów istniejących linii elektroenergetycznych;

4) zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej: zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych o mocy mikroinstalacji;

9) wkomponowanie istniejących urządzeń elektroenergetycznych w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości, zgodne z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;

10) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

13) 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;

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

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia §4 pkt 12 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2018 poz. 1945 ze zm.).

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 2MN, 3MN ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

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

   b) powierzchnia rzutu dachu wiaty nie większa niż 40,0m^2,

   c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, dojść, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,

   d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

   e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 9,50m,

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

g) liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego: do 2,

- budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: do 1,

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

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

j) nachylenie połaci dachowych: 30°-45°,

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

l) w granicach terenu 2MN, 3MN kierunek przeważającej kalenicy budynku mieszkalnego równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy;

2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 800,0m^2 za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni, 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) dostęp z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, w tym znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 4, 7;

5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 4MN/U ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) budowę na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, jednego wolno stojącego budynku usługowego oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego oraz jednej wiaty z uwzględnieniem lit. b,

b) powierzchnia rzutu dachu wiaty nie większa niż 40,0m^2,

c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, dojść, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: nie wyżej niż 9,50 m,

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

g) liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 2,

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

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

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

j) nachylenie połaci dachowych, za wyjątkiem dachów płaskich: 30°- 45°,

k) pokrycie dachów budynków, za wyjątkiem dachów płaskich: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;

2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 800,0m^2 za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni, 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) dostęp z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 4, 7;

5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 16. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1P/U:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych, budowli i instalacji przemysłowych, namiotów magazynowych, namiotów usługowych, portierni,

b) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo - garażowych, wiat,

c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, dojść, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10,0m,

g) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,

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

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

j) nachylenie połaci dachowych: 20° - 45°,

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

l) na terenie 1P/U nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5,0m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu, z dopuszczeniem zjazdów i infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowalnej nie mniejszej niż 1000,0m^2 za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni, 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) dostęp z drogi publicznej znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 5, 6, 7;

5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 17. Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 2R ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) tereny rolnicze w tym grunty rolne,

b) zachowanie zadrzewień śródpolnych,

c) zachowanie cieków wodnych,

d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, dojść, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zakaz budowy budynków,

f) wysokość budowli rolniczych: do 15,0m;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z drogi publicznej znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 18. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 3KDW ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

a) lokalizację drogi wewnętrznej,

b) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie sieci infrastruktury drogowej i technicznej;

2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kuślin.

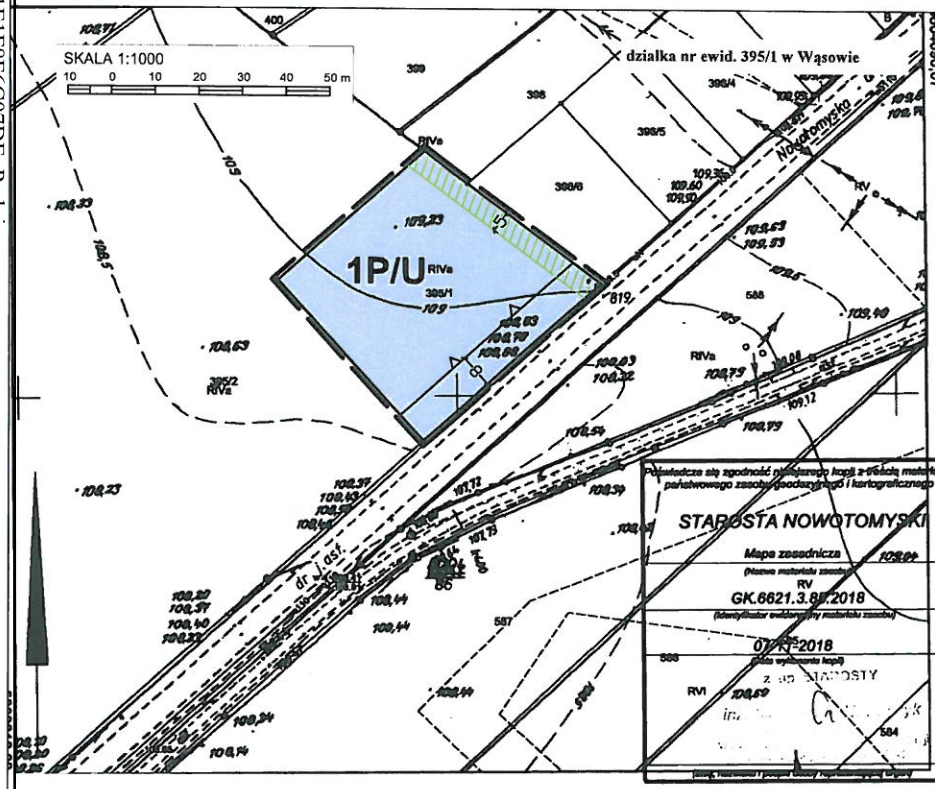
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
w Kuślinie

Paweł Kubiak

Id: A433E420-88A2-4F2F-B1BF-1E1F8F6C07DE. Podpisany

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN - ETAP I



Województwo: wielkopolskie
Powiat: nowotomyski
Jednostka ewidencyjna: Gmina Kuślin
Obręb ewidencyjny: WĄSOWO
Arkusz: 3
Numer sekcji: 5.176.31.03.4, 08.2
Działka: 395/1
Wykonał: Adrianna Bartkowiak

Załącznik nr 1
do Uchwały nr IX/52/2019
Rady Gminy Kuślin
Z dnia 5 września 2019 roku

OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU:

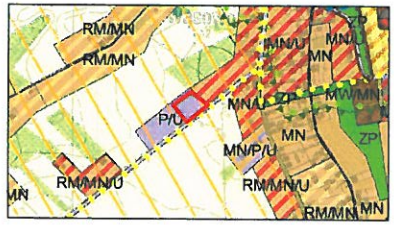
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- P/U — TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
- LINIE WYMIAROWE

INFORMACJE:

- OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
  - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- P/U — TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, W TYM PRODUKCJI, USŁUG, MAGAZYNÓW, SKŁADÓW
- ZASIĘG WYSTĘPOWANIA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- DROGI POWIATOWE
- ŚCIEŻKI ROWEROWE

Pracownia Urbanistyczna "PLANZET" Magdalena Kalinowska
Poznań

Główny projektant
mgr Magdalena Kalinowska - członek ZOIU 383

Zespół projektowy
mgr inż. Aleksandra Ratnowska

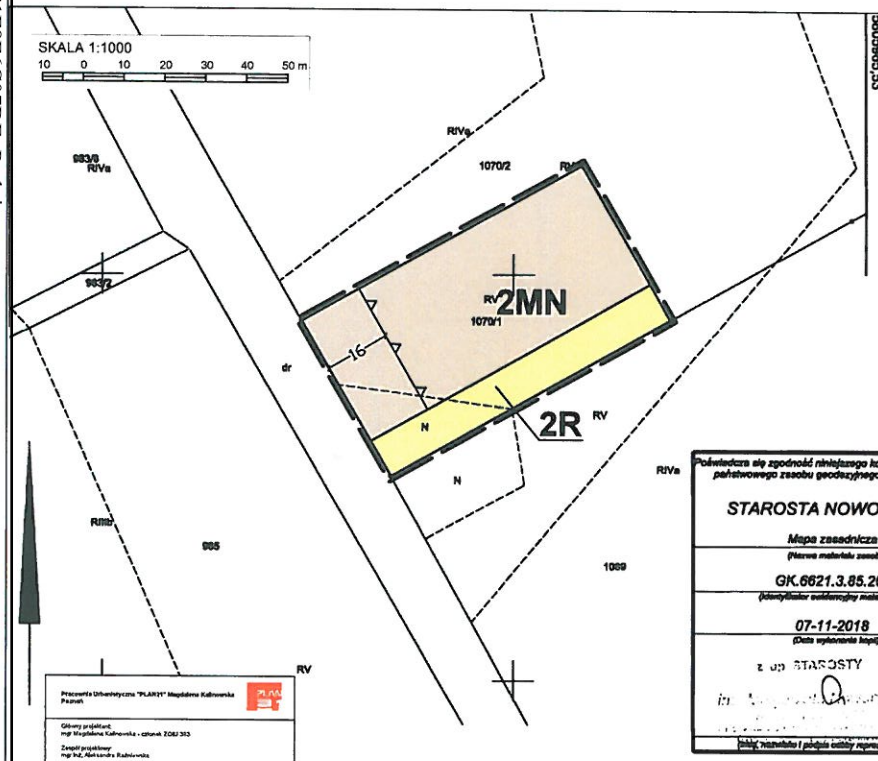
Przewodniczący Rady Gminy
w Kuślinie

Paweł Kubiak

Id: A433E420-88A2-4F2F-B1BF-1E1F8F6C07DE. Podpisany

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN - ETAP I

Załącznik nr 2
do Uchwały nr IX/52/2019
Rady Gminy Kuślin
Z dnia 5 września 2019 roku



Województwo: wielkopolskie
Powiat: nowotomyski
Jednostka ewidencyjna: Gmina Kuślin
Obręb ewidencyjny: WĄSOWO
Arkusz: 4, 6
Numer sekcji: 5.177.31.23.1
Działka: 1070/1
Wykonał: Adrianna Bartkowiak

5606965.53

działka nr ewid. 1070/1 w Wąsowie

Poświadcza się zgodność niniejszego kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA NOWOTOMYSKI

Mapa zasadnicza
(Nazwa materiału zasobu)

GK.6621.3.85.2018
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

07-11-2018
(Data wykonania kopii)

z up. STAROSTY

(pieczęć i podpis osoby reprezentującej organ)

OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU:

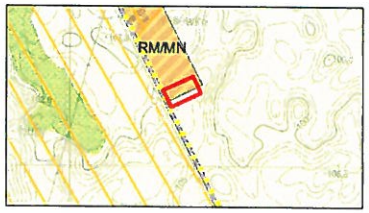
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- R — TEREN ROLNICZY
- LINIE WYMIAROWE

INFORMACJE:

- OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
  - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"

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
- GRUNTY ROLNE
- DROGI POWIATOWE
- ŚCIEŻKI ROWEROWE

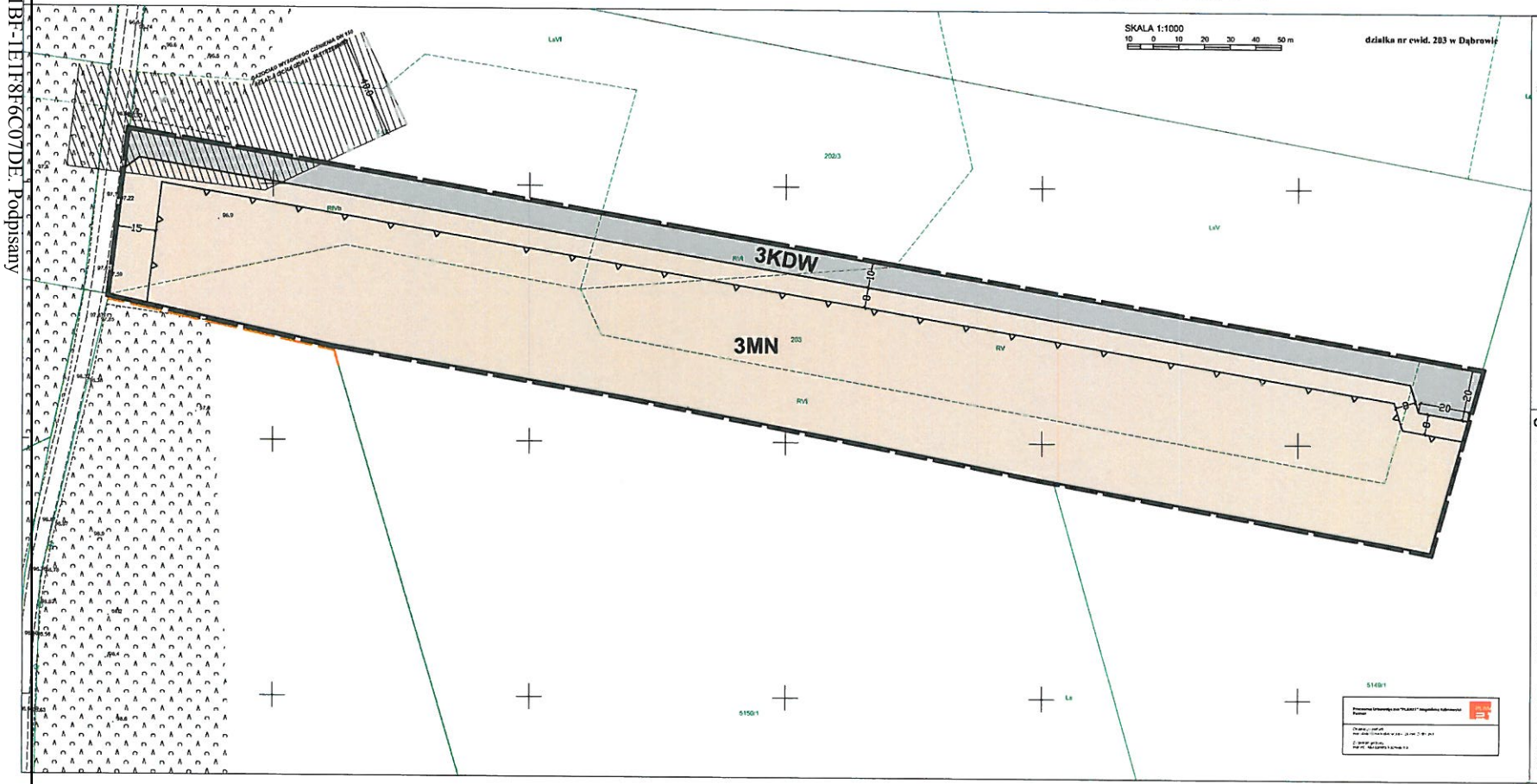
Przewodniczący Rady Gminy
w Kuślinie

Paweł Kubiak

Id: A433E420-88A2-4F2F-B1BF-1E1F8F6C07DE. Podpisany

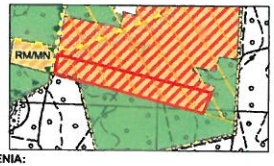
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN - ETAP I

Załącznik nr 3
do Uchwały nr IX 52 2019
Rady Gminy Kuślin
Z dnia 5 września 2019 roku



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ,TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZASIĘG WYSTĘPOWANIA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- LASY
- DROGI POWIATOWE
- ŚCIEŻKI ROWEROWE
- GRANICA GMINY KUŚLIN
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- GRANICA PROJEKTOWANEGO ZOBRZYNIECKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- LINIE WYMIAROWE

INFORMACJE:

- OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
  - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"
  - Terenu górniczego "Sątopy" Nr 7673
  - Obszaru górniczego "Sątopy" Nr 466
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY KUŚLIN
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 150 RELACJI CICHA GÓRA - JASTRZĘBNIKI ZLOKALIZOWANY POZA GRANICAMI ZMIANY PLANU
- ORIENTACYJNY OBSZAR STREFY KONTROLOWANEJ GAZOCIĄGU DN 150 RELACJI CICHA GÓRA - JASTRZĘBNIKI, ZLOKALIZOWANEGO POZA GRANICAMI ZMIANY PLANU

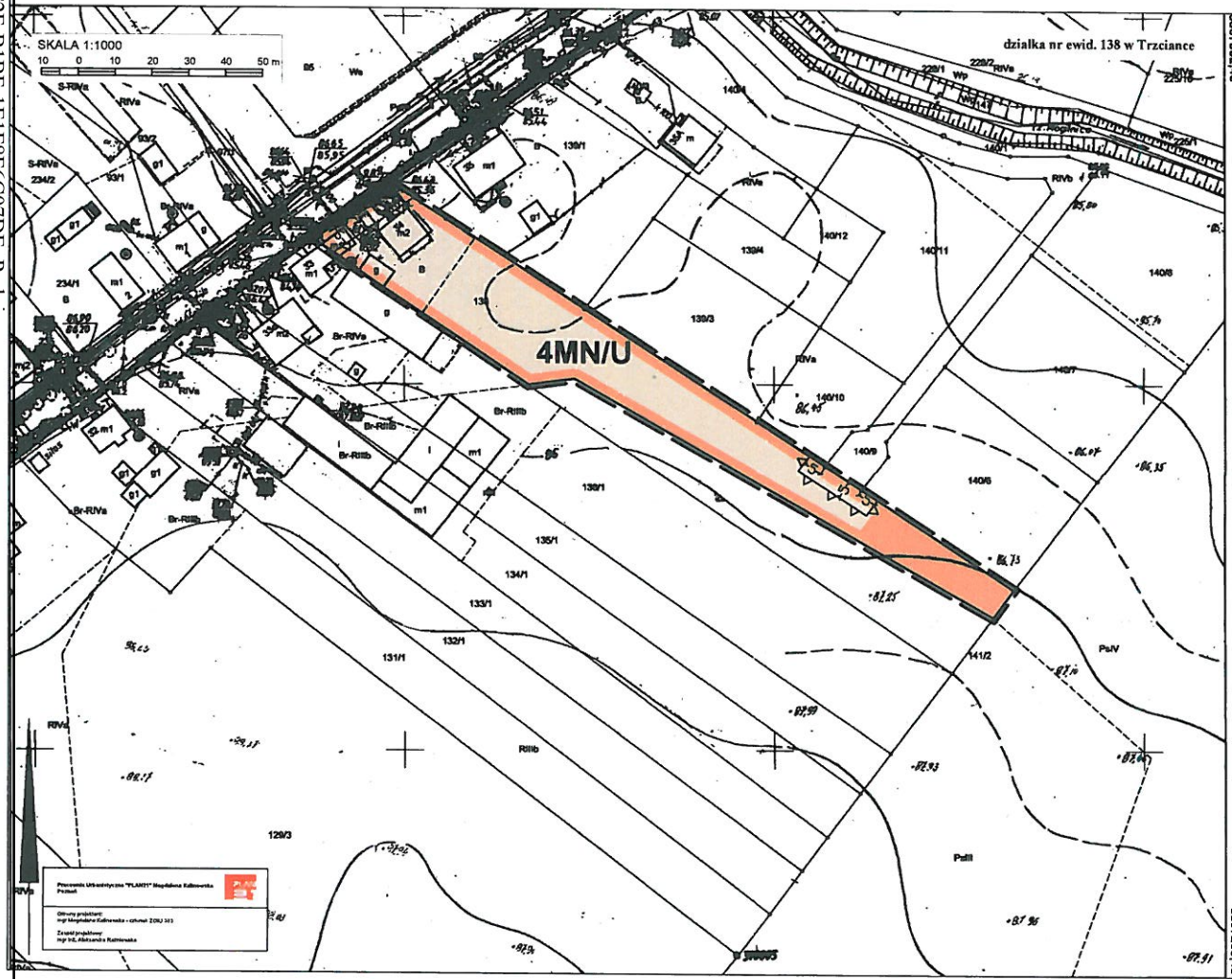
Przewodniczący Rady Gminy
w Kuślinie

Paweł Kubiak

Id: A433E420-88A2-4F2F-B1BF-1E1F8F6C07DE. Podpisany

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN - ETAP I

Załącznik nr 4
do Uchwały nr IX/52/2019
Rady Gminy Kuślin
Z dnia 5 września 2019 roku



Województwo: wielkopolskie
Powiat: nowotomyski
Jednostka ewidencyjna: Gmina Kuślin
Obręb ewidencyjny: TRZCIANKA
Arkusz: 1, 2
Numer sekcji: 5.177.32.13.3
Działka: 138
Wykonał: Adrianna Bartkowiak

5607523,46

Potwierdza się zgodność niniejszego kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA NOWOTOMYSKI

Mapa zasadnicza
(Nazwa materiału zasobu)

GK.6621.3.85.2018
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

07-11-2018
(Data wykonania kopii)

(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

5607239,46

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ,TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- DROGI POWIATOWE
- ŚCIEŻKI ROWEROWE
- GRANICA PROJEKTOWANEGO ZGIERZYNIECKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN/U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- LINIE WYMIAROWE

INFORMACJE:

- OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH: - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 145 "Dolina Kopalna Szamotuły - Duszniki"

Przewodniczący Rady Gminy
w Kuślinie

Paweł Kubiak

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr IX/52/2019

Rady Gminy Kuślin

z dnia 5 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kuślin

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin – etap I.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018 poz. 1945 ze zm.)

Rada Gminy Kuślin

rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Nie wniesiono uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin – etap I.

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

Przewodniczący Rady Gminy
w Kuślinie

Paweł Kubiak

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr IX/52/2019

Rady Gminy Kuślin

z dnia 5 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kuślin

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin – etap I, 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. z 2018 poz. 1945 ze zm.)

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, telekomunikacyjnej, 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 oraz z przepisami odrębnymi.

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

Przewodniczący Rady Gminy
w Kuślinie

Paweł Kubiak

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy Kuślin Nr XXXVI/182/2018 z dnia 8 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, zwanej dalej „zmianą planu".

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2018r. poz. 1945 ze zm.) 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 „Nasz Dzień po Dniu" w dniu 29.05.2018 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Kuślinie w dniach od 29.05.2018 r. do 30.06.2018 r. 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.6721.1.2018 z dnia 29 maja 2018 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.411.277.2018.AM.1 z dnia 13 lipca 2018 r. oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Tomyślu pismo nr ON.NS-452-2-40/18 z dnia 22 czerwca 2018 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 2 lipca 2019 r. do 31 lipca 2019 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu zmiany planu, ukazało się w gazecie „Nasz Dzień po Dniu" w

dniu 23.06.2019 r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Kuślin, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy w Kuślinie w dniach od 14.06.2019 r. do 08.07.2019 r.

W dniu 10 lipca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu, na którą przybyła jedna osoba.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu - do dnia 23 sierpnia 2019 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-§18 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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 oraz zasad kształtowania krajobrazu, w §10 dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu oraz w §14-§18 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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 oraz zasad kształtowania krajobrazu;
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 oraz zasad kształtowania krajobrazu 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-§18 tekstu uchwały;

7) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§18 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, uchwalonej 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 zabudowę 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

mgr Mieczysław Skrzypczak