UCHWAŁA NR XVII/113/2020
RADY GMINY KUŚLIN

z dnia 17 września 2020 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 (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)

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 zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, zatwierdzonej uchwałą Nr XVI/88/2012 Rady Gminy Kuślin z dnia 30 marca 2012 roku.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) załączniki nr 1-7, 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 8, stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Kuślin o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
3) załącznik nr 9, 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy rozumieć przez to linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany elewacji frontowej budynku na co najmniej 60% jej długości;
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat;
7) **przeważającej kalenicy budynku** – należy przez to rozumieć nie mniej niż 60% długości głównej kalenicy budynku o symetrycznej geometrii dachów dwuspadowych, dachów wielospadowych;
8) **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, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na powierzchni działki budowlanej;

9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;

10) **terenach komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, drogi wewnętrzne;

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

12) **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć skupiska drzew, krzewów, traw wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN, 2.1MN, 2.2MN, 5MN, 6MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 3MR;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 4MN/U, 7MN/U;

4) teren rolniczy, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 3R;

5) teren lasów, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1ZL;

6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 2KDW, 3KDW, 4KDW, 7.1KDW, 7.2KDW.

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

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

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

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

4) przy lokalizacji budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, wiat oraz budynków garażowych dobudowanych do budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy dla tych budynków;

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 zachowaniem istniejącej geometrii dachów;

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

9) zakaz realizacji elewacji z materiałów blaszanych;

10) zakaz budowy prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych;

11) 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;

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

3) zakaz lokalizacji działalności gospodarczej, polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, zbieraniu, przetwarzaniu, obróbce, termicznemu przekształcaniu, w tym spalaniu oraz krakingu odpadów, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszczenie gromadzenia i przetwarzania odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesu technologicznego danego wytwórcy;

5) zakaz elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;

6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

7) 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 5, 8;

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

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

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

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

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

11) zagospodarowanie 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 z uwagi na brak występowania.

§ 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 scalanie i podział nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:

   a) powierzchnię nowo wydzielanych działek, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację infrastruktury technicznej:

      - MN, MN/U nie mniejszą niż 800m^2,

      - MR nie mniejszą niż 2000 m^2,

   b) minimalną szerokość frontu działki, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację infrastruktury technicznej: nie mniejszą niż 20,0 m,

   c) 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: w granicy terenów objętych zmianą planu, ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 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.

§ 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) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu jej przeniesienia lub skablowania;
3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) na terenie 4MN/U, 4KDW nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) 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;
6) pomieszczenia pracy, gdzie poziom podłogi jest poniżej poziomu terenu winny zapewniać odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, chodników z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowej;
4) na terenie MN, MR, 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 rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
5) na terenie MN/U dla zabudowy wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizację w granicy działki budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 miejsca parkingowego dla samochodów ciężarowych poza miejscami parkingowymi wymienionymi w pkt 4;
6) 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 oraz zapewnienie dostępu do sieci;
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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 7;

7) ścieki przemysłowe i technologiczne przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej należy poddać procesowi wstępnego podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, w tym z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

11) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi 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, w tym przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia §4 pkt 10 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. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN, 2.1MN, 2.2MN, 5MN, 6MN ustala się:

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

   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, c,

   b) powierzchnię rzutu dachu wiaty nie większą niż 40,0m^2,

   c) na terenie 1MN dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków w zabudowie zagrodowej,

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

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

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

   g) wysokość zabudowy:

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

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

   h) liczba kondygnacji nadziemnych:

      - budynku mieszkalnego: do 2,

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

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

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

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

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

m) w granicach terenu 2.1MN, 2.2MN kierunek przeważającej kalenicy w budynku mieszkalnym równolegle do obowiązującej linii zabudowy,

n) w granicach terenu 5MN, 6MN kierunek przeważającej kalenicy w budynku mieszkalnym równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy,

o) na terenie 6MN nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5,0m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;

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 znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 4, 6;

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

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 3MR ustala się:

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

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 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 60% 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: 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) nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 5,0m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 2000,0m^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 znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 4, 6;

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

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 4MN/U, 7MN/U ustala się:

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

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, c,

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 lub dachy wielospadowe, z uwzględnieniem lit. k,

j) nachylenie połaci dachowych: 30°- 45°, z uwzględnieniem lit. k,

k) na terenie 4MN/U dopuszczenie dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12°,

l) pokrycie dachów budynków 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 znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 4 - 6;

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

§ 17. Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 3R ustala się:

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

a) tereny rolnicze, w tym grunty rolne,

b) zachowanie zadrzewień śródpolnych,

c) zachowanie cieków wodnych,

d) zakaz budowy budynków i budowli rolniczych;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§ 18. Dla terenu lasów, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1ZL ustala się:

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

a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,

b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej bez zmiany przeznaczenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz budowy budynków;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§ 19. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 2KDW, 3KDW, 4KDW, 7.1KDW, 7.2KDW ustala się:

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

a) lokalizację drogi wewnętrznej,

b) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie sieci infrastruktury drogowej i technicznej,

d) dopuszczenie ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych;

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

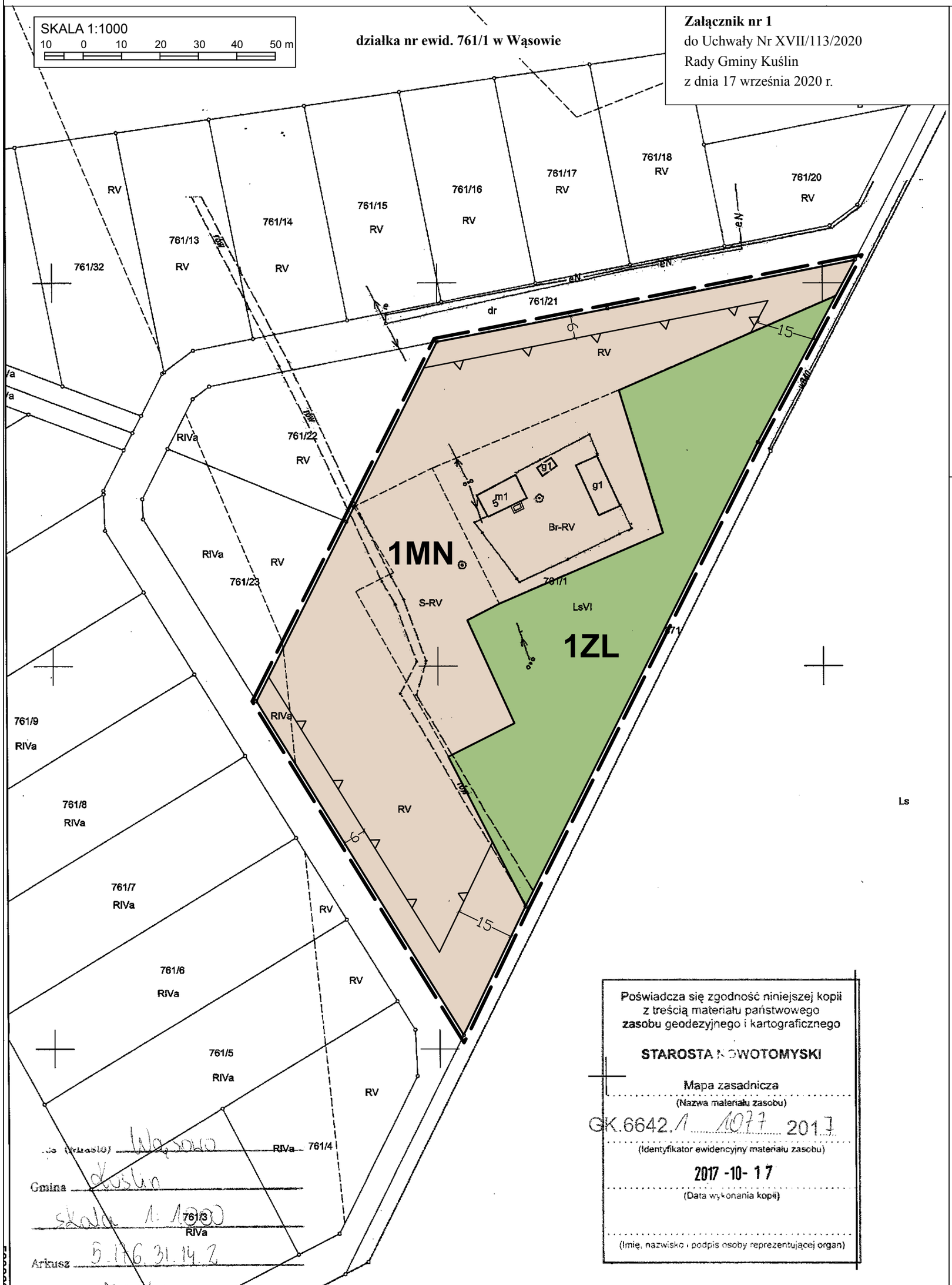
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kuślin.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kuślin

Paweł Kubiak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN - ETAP I



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XVII/113/2020
Rady Gminy Kuślin
z dnia 17 września 2020 r.

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

STAROSTA NOWOTOMYSKI

Mapa zasadnicza
(Nazwa materiału zasobu)

GK.6642.1 1077 2017
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

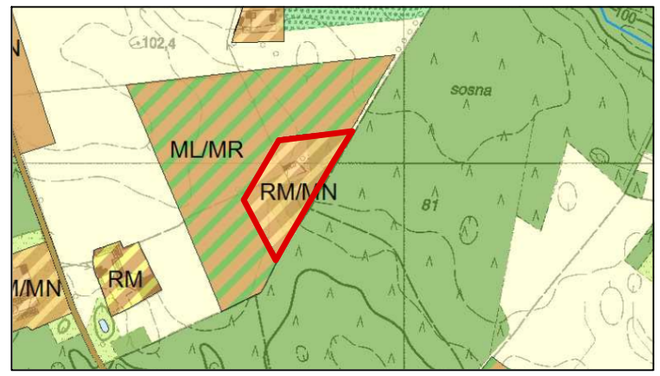
2017 -10- 17
(Data wykonania kopii)

(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

Obręb (miasto) Wąsowo
Gmina Kuślin
Skala 1: 1000
Arkusz 5.176.31.14.2
Działka 761/1

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

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
- ZL — TEREN LASÓW

INFORMACJE:

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

Przewodniczący Rady Gminy Kuślin
Paweł Kubiak

Pracownia Urbanistyczna "PLAN21" Magdalena Kalinowska
Poznań

Główny projektant:
mgr Magdalena Kalinowska - członek ZOIU 383

Zespół projektowy:
mgr inż. Aleksandra Raźniewska

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN - ETAP I

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XVII/113/2020
Rady Gminy Kuślin
z dnia 17 września 2020 r.

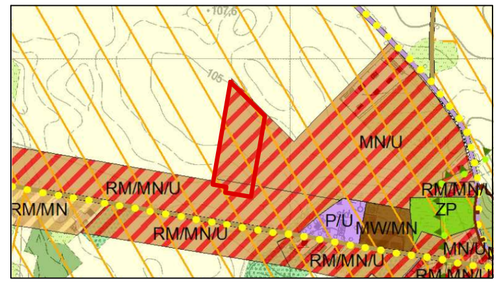
działka nr ewid. 1010/22 w Wąsowie

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

2.1MN
2KDW
2.2MN

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- MN/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RM/MN/U — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ,TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZASIĘG WYSTĘPOWANIA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

INFORMACJE:

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

Przewodniczący Rady Gminy Kuślin
Paweł Kubiak

Pracownia Urbanistyczna "PLAN21" Magdalena Kalinowska
Poznań

Główny projektant:
mgr Magdalena Kalinowska - członek ZOIU 383

Zespół projektowy:
mgr inż. Aleksandra Ratniewska

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN - ETAP I

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

działki nr ewid. 1119, 1126 w Wąsowie

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XVII/113/2020
Rady Gminy Kuślin
z dnia 17 września 2020 r.

3KDW
3MR
3R
1118
1119
1126
RIVa
RIVb
291/1
277/1

Wąsowo (Miasto)
Gmina Kuślin
skala 1:1000
Arkusz 5.176.31.14.4
Nr 1119, 1126

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

STAROSTA NOWOTOMYSKI

Mapa zasadnicza
(Nazwa materiału zasobu)

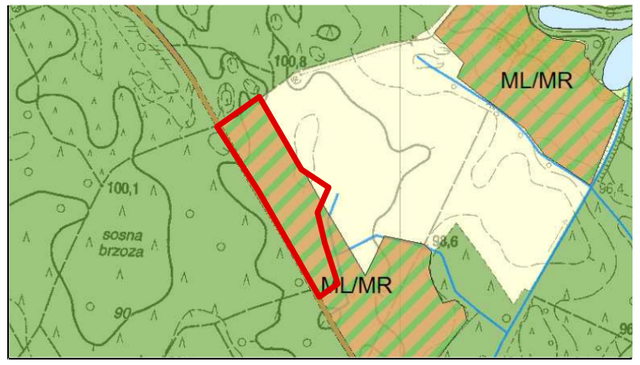
GK.6642.1.1077.2017
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

2017 -10- 17
(Data wykonania kopii)

(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- ML/MR — TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ, TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - REZYDENCJONALNEJ
- GRUNTY ROLNE

OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MR — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - REZYDENCJONALNEJ
- R — TEREN ROLNICZY
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- PAS ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ

INFORMACJE:

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

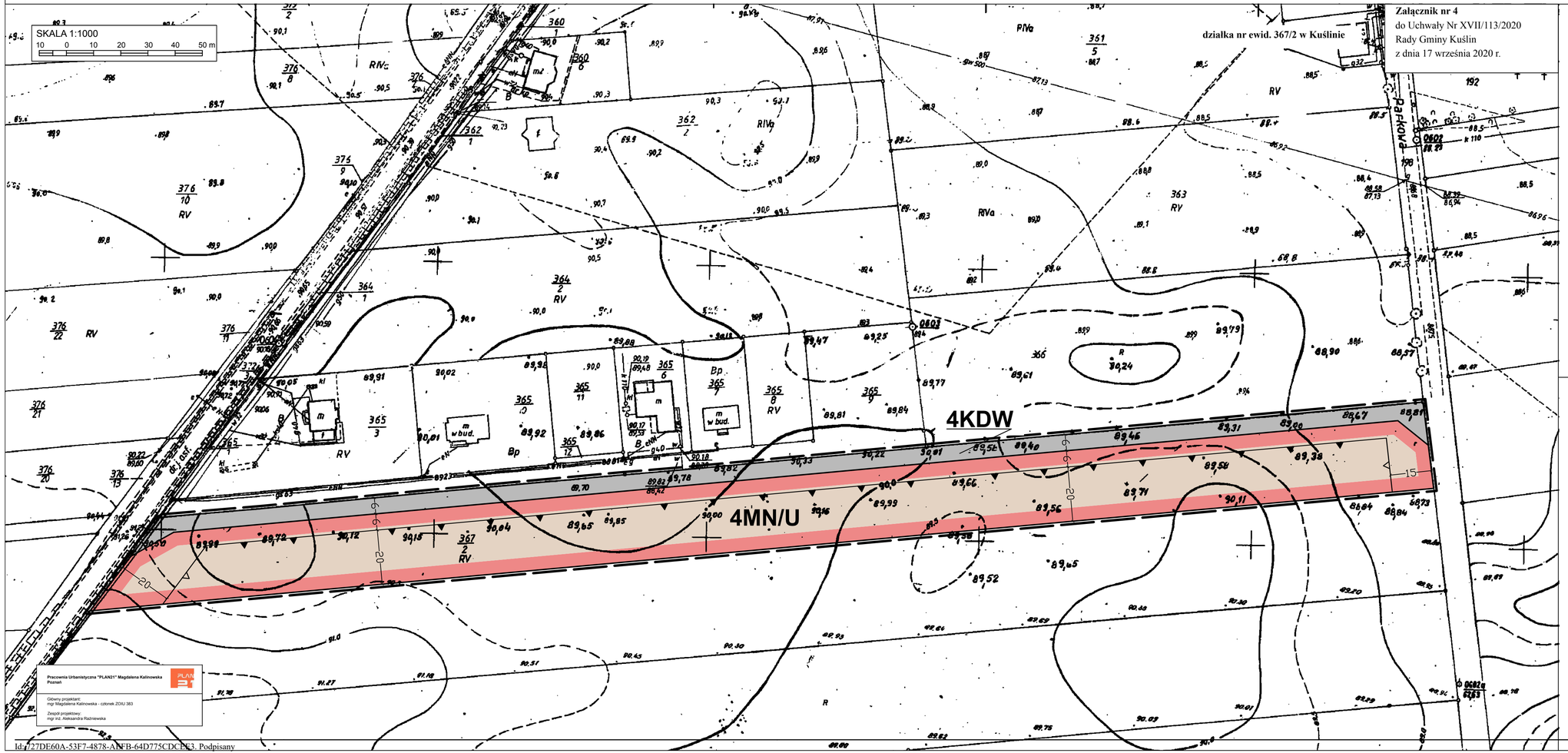
Przewodniczący Rady Gminy Kuślin
Paweł Kubiak

Pracownia Urbanistyczna "PLAN21" Magdalena Kalinowska
Poznań

Główny projektant:
mgr Magdalena Kalinowska - członek ZOIU 383

Zespół projektowy:
mgr inż. Aleksandra Ratniewska

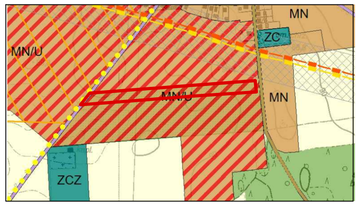
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN - ETAP I



Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XVII/113/2020
Rady Gminy Kuślin
z dnia 17 września 2020 r.

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

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

OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

INFORMACJE:

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

Przewodniczący Rady Gminy Kuślin
Paweł Kubiak

Pracownia Urbanistyczna "PLAN21" Magdalena Kalinowska
Poznań

Główny projektant:
mgr Magdalena Kalinowska - członek ZOIU 383

Zespół projektowy:
mgr inż. Aleksandra Raźniewska

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN - ETAP I

Załącznik nr 5
do Uchwały Nr XVII/113/2020
Rady Gminy Kuślin
z dnia 17 września 2020 r.

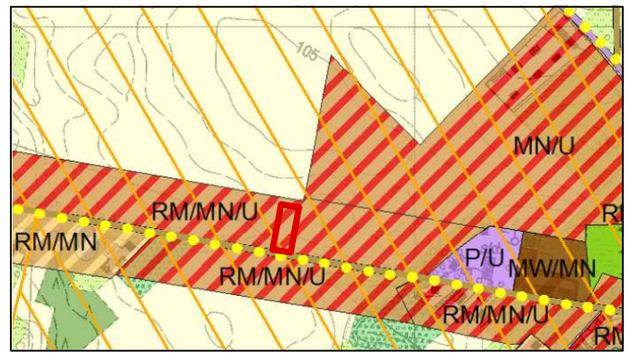
SKALA 1:1000
10 0 10 20 30 40 50 m

część działki nr ewid. 1011 w Wąsowie

5MN

15

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN



SKALA 1:10 000

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- RM/MN/U — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ,TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZASIĘG WYSTĘPOWANIA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- DROGI GMINNE
- ŚCIEŻKI ROWEROWE

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

INFORMACJE:

- OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
  - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"
- 8 — LINIE WYMIAROWE
- 15kV — LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15kV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ

Przewodniczący Rady Gminy Kuślin
Paweł Kubiak

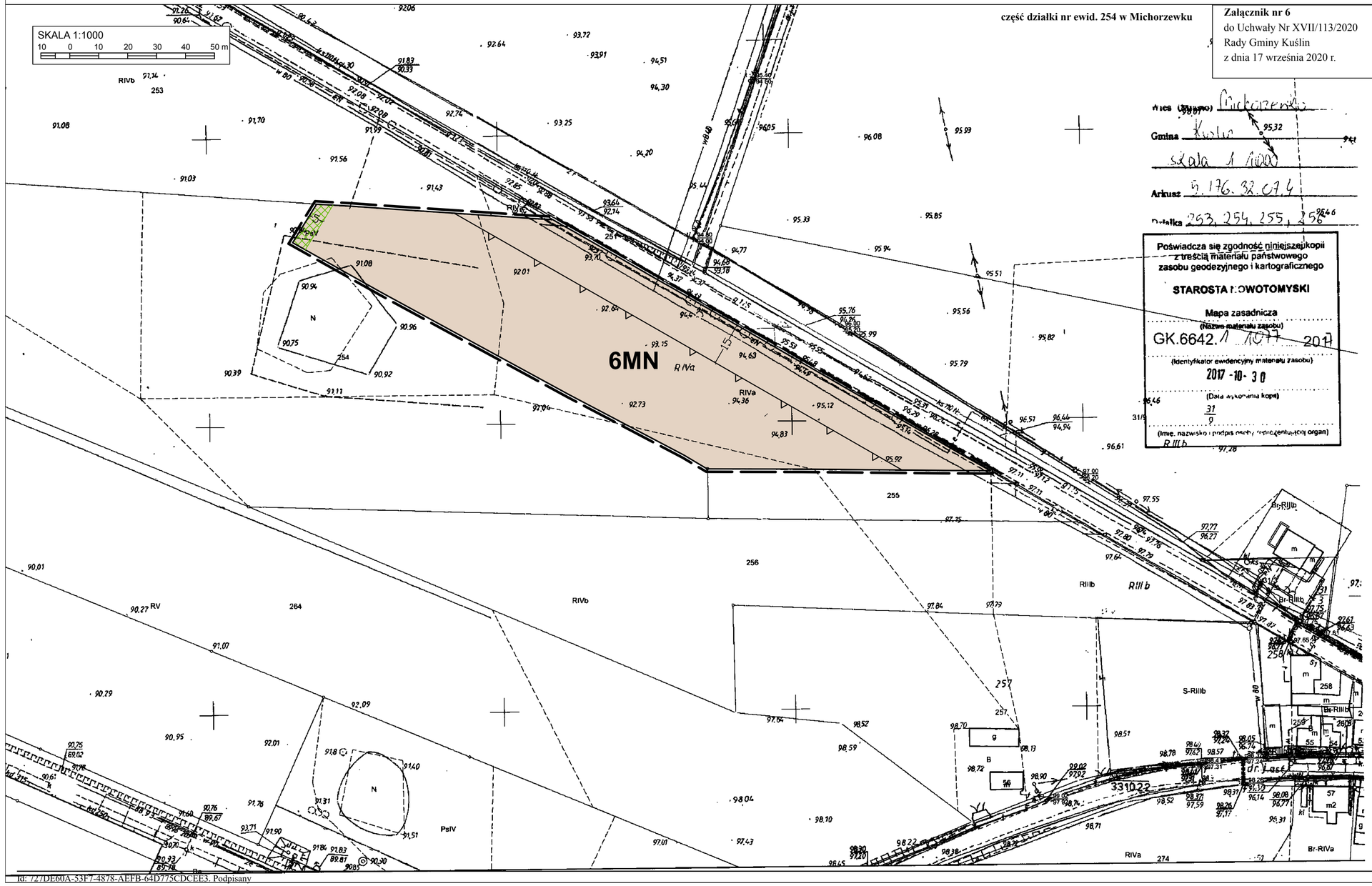
Pracownia Urbanistyczna "PLAN21" Magdalena Kalinowska
Poznań

Główny projektant:
mgr Magdalena Kalinowska - członek ZOIU 383

Zespół projektowy:
mgr inż. Aleksandra Raźniewska

Id: 727DF60A-53E7-4878-AEFB-64B775CDCEE3. Podpisany

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN - ETAP I



część działki nr ewid. 254 w Michorzewku

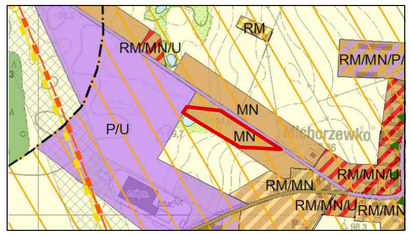
Załącznik nr 6
do Uchwały Nr XVII/113/2020
Rady Gminy Kuślin
z dnia 17 września 2020 r.

Miejscowość (Sołectwo) Michorzewko
Gmina Kuślin
Skala 1:1000
Arkusz 5.176.32.C.7.4
Działka 253, 254, 255, 256

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA LEWOTOMYSKI
Mapa zasadnicza
(Nazwa materiału zasobu)
GK.6642.1.1077.2017
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)
2017-10-30
(Data wykonania kopii)
31/9
(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

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
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZASIĘG WYSTĘPOWANIA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- WODY
- ŁĄKI, PASTWISKA
- DROGI POWIATOWE

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
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ

INFORMACJE:

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

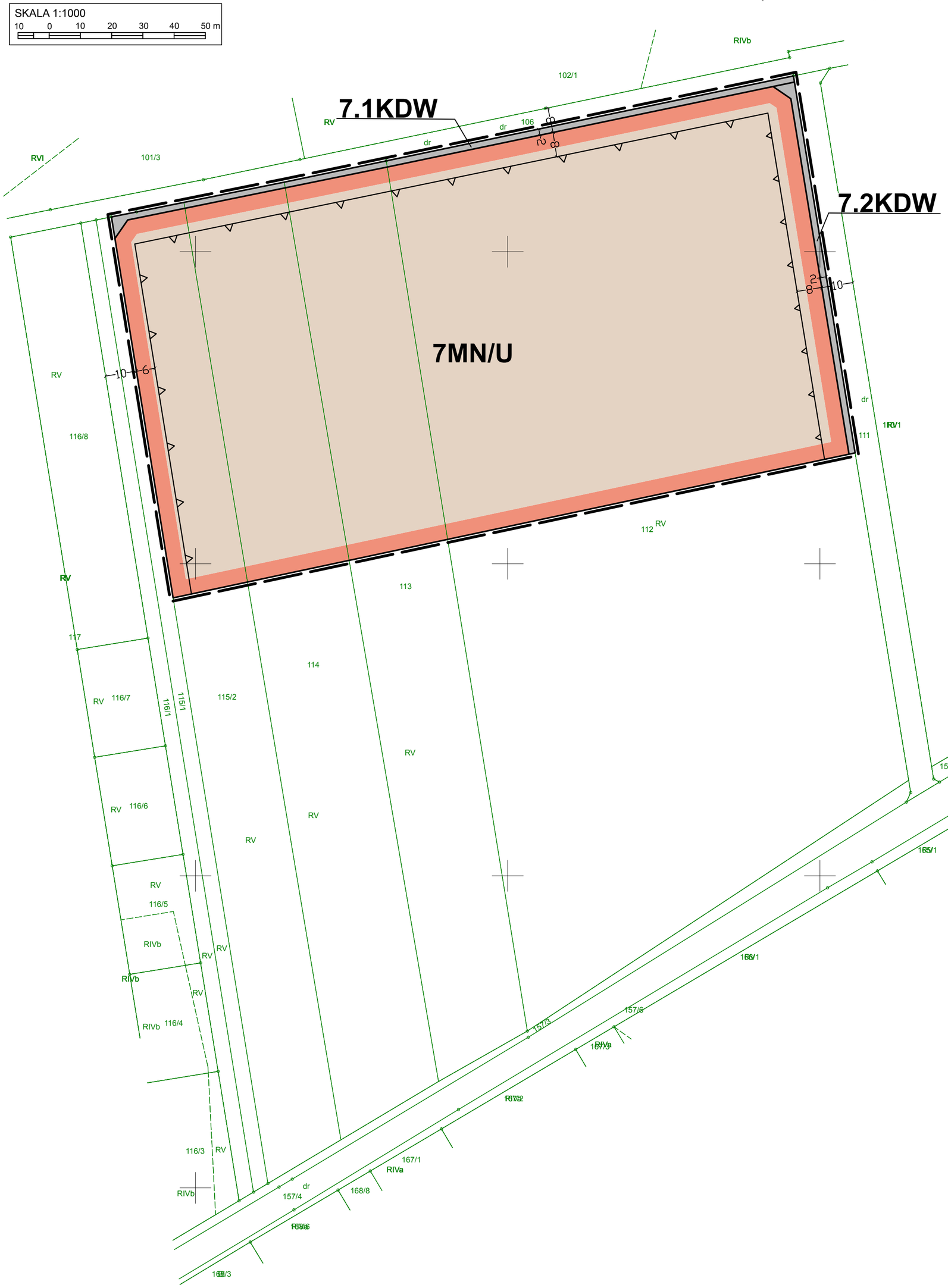
Przewodniczący Rady Gminy Kuślin
Paweł Kubiak

Pracownia Urbanistyczna "PLAN21" Magdalena Kalinowska
Poznań
Główny projektant:
mgr Magdalena Kalinowska - członek ZOIU 383
Zespół projektowy:
mgr inż. Aleksandra Raźniewska

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN - ETAP I

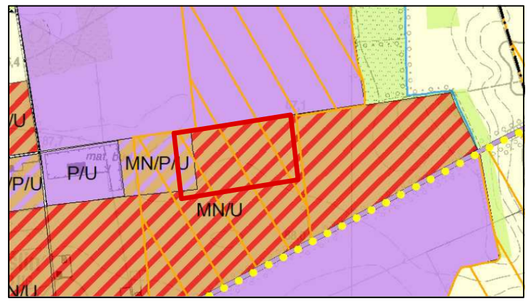
Załącznik nr 7
do Uchwały Nr XVII/113/2020
Rady Gminy Kuślin
z dnia 17 września 2020 r.

część działki nr ewid. 112, 113, 114, 115/2 w Kuślinie



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- MN/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN/P/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, W TYM PRODUKCJI, USŁUG, MAGAZYNÓW, SKŁADÓW
- ZASIĘG WYSTĘPOWANIA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU:

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

INFORMACJE:

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

Przewodniczący Rady Gminy Kuślin
Paweł Kubiak

Pracownia Urbanistyczna "PLAN21" Magdalena Kalinowska
Poznań

Główny projektant:
mgr Magdalena Kalinowska - członek ZOIU 383

Zespół projektowy:
mgr inż. Aleksandra Raźniewska

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XVII/113/2020

Rady Gminy Kuślin

z dnia 17 września 2020 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 2020 r. poz. 293 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 ww. zmiany planu jest bezprzedmiotowe.

Przewodniczący Rady Gminy
Kuślin

Paweł Kubiak

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr XVII/113/2020

Rady Gminy Kuślin

z dnia 17 września 2020 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 2020 r. poz. 293 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
Kuślin

Paweł Kubiak

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy Kuślin Nr XXVI/131/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie 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. z 2020 r. poz. 293 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 (dotyczące dz. nr ewid 761/1 w Wąsowie ul. Leśna, dz. nr ewid.30 w Michorzewku, dz. nr ewid. 273 w Śliwnie, dz. nr ewid.. 248/1, 245, 249/2 w Kuślinie ul. Leśna, dz. nr ewid. 1119, 1126 w Wąsowie ul. Leśna, dz. nr ewid. 559 w Wąsowie ul. Nowotomyska, część dz. nr ewid. 367/2 w Kuślinie ul. Leśna do ul. Parkowej, dz. nr ewid. 1/21 w Dąbrowie Nowej, dz. nr ewid. 65/1, część działki nr ewid. 66,67 w Michorzewie, część dz. 254 w Michorzewku, część dz. nr ewid. 268/2 w Głuponiach, część dz. nr ewid. 533 w Wąsowie, część dz. nr ewid. 771 w Wąsowie, dz. nr 339 w Kuślinie, część dz. nr ewid. 112,113, 114, 115/2 w Kuślinie) 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 od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Tomyślu pismo nr ON.NS-452-2-44/18 z dnia 5 lipca 2018 r.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu (dot. dz. nr ewid. 1011 w Wąsowie ul. Wytomyska, działki nr ewid. 206/1, 206/9, 206/10, 206/11, 206/24, 206/25, 206/26 w Michorzewie) ukazało się w gazecie „Nasz Dzień po Dniu" w dniu 05.06.2018 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Kuślinie w dniach od 06.06.2018 r. do 06.07.2018 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.6721.2.2018 z dnia 05 czerwca 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 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Tomyślu pismo nr ON.NS-452-2-44/18 z dnia 5 lipca 2018 r.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu (dot. dz. nr ewid. 1010/22, 1010/18, w Wąsowie, ul. Wytomyska i dz. nr 386 w Wąsowie, ul. Nowotomyska) ukazało się w gazecie „Nasz Dzień po Dniu" w dniu 21.08.2018 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Kuślinie w dniach od 21.08.2018 r. do 28.09.2018 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.6721.3.2018 z dnia 14 sierpnia 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.411.365.2018.AM.1 z dnia 14 września 2018 r. oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Tomyślu pismo nr ON.NS-452-2-54/18 z dnia 23 sierpnia 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 10 czerwca do 13 lipca 2020 roku.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu zmiany planu, ukazało się w gazecie Dzień Nowotomysko-Grodziski w dniu 2 czerwca 2020 r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Kuślin, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy w Kuślinie w dniach od 2 czerwca do 31 lipca 2020 r.

W dniu 8 lipca 2020 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 27 lipca 2020 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-§19 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 ograniczeń w jego użytkowaniu oraz w §14-§19 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-§19 tekstu uchwały;
7) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§19 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 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