UCHWAŁA NR XXVIII/225/2022
RADY GMINY KUŚLIN
z dnia 27 stycznia 2022 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 233, 234, 235 w miejscowości Kuślin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.) Rada Gminy Kuślin uchwala, co następuje:

§1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 233, 234, 235 w miejscowości Kuślin, 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) załącznik nr 1, stanowiący część graficzną zmiany planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 233, 234, 235 w miejscowości Kuślin", zwany dalej „rysunkiem zmiany planu";
2) załącznik nr 2, stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Kuślin o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
3) załącznik nr 3, stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Kuślin o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4, dane przestrzenne dotyczące zmiany planu.
3. Granice obszaru objętego zmianą planu określa rysunek zmiany planu.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) **pasie ochronnym wyrobiska** – należy przez to rozumieć pas obszaru położony między górnym bezpiecznym obrzeżem wyrobiska a linią ograniczającą obiekt lub teren chroniony od strony wyrobiska, który może stanowić część filara ochronnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) teren eksploatacji kruszywa naturalnego, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem PG;
2) tereny lasów, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1ZL, 2ZL.

§4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) zakaz budowy prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych;

2) dopuszczenie niwelacji terenu względem istniejącego poziomu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) skutki zagospodarowania terenu w zakresie warunków gruntowo – wodnych nie mogą wykraczać poza obszar objęty zmianą planu.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
3) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) 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 scalanie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
   a) powierzchnię nowo wydzielanych działek, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację infrastruktury technicznej:
      – dla terenu PG nie mniejszą niż 2000 m^2,
      – dla pozostałych terenów nie ustala się,
   b) minimalną szerokość frontu działki:
      – dla terenu PG nie mniejszą niż 20,0 m,
      – dla pozostałych terenów nie ustala się,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla terenu PG: od 45° do 135°.

§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) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego nr 19565 „Kuślin SS” oraz nr 11521 „Kuślin MSNŁ”, których granice określono na rysunku zmiany planu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek terenu i obszaru górniczego „Kuślin MSNŁ/I”, którego granice określono na rysunku zmiany planu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;

3) 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) na terenie PG:
a) eksploatację złoża na podstawie projektu zagospodarowania złoża i rekultywację wyrobiska na podstawie projektu rekultywacji, sporządzonych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem lit. b,
b) prowadzenie systematycznej rekultywacji w kierunku leśnym lub rolnym, z możliwością wykorzystania powstałego zbiornika do celów gospodarki rybackiej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
c) prowadzenie eksploatacji przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa, szczególnie w odniesieniu do zboczy wyrobiska, które należy formować przy uwzględnianiu kąta stoku naturalnego,
d) dopuszczenie wykorzystania do celu wykonania rekultywacji, odpadów innych niż niebezpieczne takich jak glebę i ziemię w tym kamienie,
e) zachowanie pasa ochronnego wyrobiska, o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m od gruntów rolnych oraz nie mniejszej niż 10,0 m od lasów i dróg, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w granicach którego zakazuje się eksploatacji złoża;
3) zachowanie w zagospodarowaniu działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) zachowanie w zagospodarowaniu działek budowlanych odległości od cmentarza, znajdującego się poza granicami zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne.

§11.W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się: połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym, znajdującym się poza granicami zmiany planu, 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) zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) 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;

7) 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 1 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 2021 r. poz. 741, ze zm.).

§14. Dla terenu eksploatacji kruszywa naturalnego, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem PG:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
   a) eksploatację kruszywa naturalnego metodą odkrywkową,
   b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) po zakończeniu eksploatacji złoża należy zapewnić nie mniej niż 95% powierzchni działki budowlanej jako powierzchnię biologicznie czynną,
   d) zakaz budowy budynków;
2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowalnej nie mniejszej niż 2000,0 m^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: dostęp z drogi publicznej znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§15. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1ZL, 2ZL ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
   a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
   b) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej bez zmiany przeznaczenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) zakaz budowy budynków;
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%.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kuślin.

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