UCHWAŁA NR XXIX/230/2022
RADY GMINY KUŚLIN
z dnia 24 lutego 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 265/6, 265/5, 265/3, 265/1, 266, 252/2 w miejscowości Michorzewko

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. 265/6, 265/5, 265/3, 265/1, 266, 252/2 w miejscowości Michorzewko, 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. 265/6, 265/5, 265/3, 265/1, 266, 252/2 w miejscowości Michorzewko", 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) **budynku gospodarczo - garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
2) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;
3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat;
5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy 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;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia rodzimych gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowanych jako szpalery w zwartej formie.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem P/U;
2) teren rolniczy, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem R;
3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KDW.

§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 – 5;
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 inne detale wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
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) dopuszczenie budowy na jednej działce budowlanej jednokondygnacyjnej portierni o wysokości do 4,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) dopuszczenie na terenie P/U lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zakazem lokalizacji budynków w pasie zieleni izolacyjnej, określonym na rysunku zmiany planu;
7) dopuszczenie na terenie P/U dowolnego kształtowania proporcji przeznaczenia lub wybór tylko jednego rodzaju przeznaczenia;
8) zakaz budowy prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych;
9) 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 znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem pkt 3, z zakazem:
   a) elektrowni konwencjonalnych, elektrociepłowni,
   b) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
   c) grzebowisk zwłok zwierzęcych,
   d) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
   e) instalacji do produkcji mas bitumicznych,

f) instalacji do zgazowywania, odgazowywania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego, instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej,
g) instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,
h) instalacji do przerobu kopalin,
i) wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych;

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 lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) zakaz budowy elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
7) na terenie P/U przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, a także dopuszczenie sieci ciepłowniczej oraz stosowania odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6, 8;
8) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) na terenie P/U uciążliwości związane z prowadzoną działalnością, nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu P/U w granicach strefy ochrony archeologicznej zabytku archeologicznego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków, Michorzewko, obszar AZP 53-22/36, określonego na rysunku zmiany planu, obowiązek zachowania przepisów odrębnych, w tym ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami.

§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 P/U nie mniejszą niż 2000 m^2,

– dla pozostałych terenów nie ustala się,

b) minimalną szerokość frontu działki:
   – dla terenu P/U nie mniejszą niż 20,0 m,
   – dla pozostałych terenów nie ustala się,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla terenu P/U: 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: 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) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazociągowej wysokiego ciśnienia DN500 relacji Kotowo - Lwówek wraz ze strefą kontrolowaną oraz sieci gazociągowej wysokiego ciśnienia DN1000 relacji Lwówek - Odolanów wraz ze strefą kontrolowaną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 3;
3) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Kotowo - Lwówek, wyznacza się strefę kontrolowaną wynoszącą 65,0 m, po 32,5 m na stronę od osi gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 relacji Lwówek - Odolanów, wyznacza się strefę kontrolowaną wynoszącą 12,0 m, po 6,0 m na stronę od osi gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku lokalizowania obiektów budowlanych, drzew i krzewów względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż w strefie kontrolowanej określonej na rysunku zmiany planu, nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych oraz obowiązujących norm;
4) zachowanie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne;
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 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 P/U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej w tym w garażu, budynku gospodarczo – garażowym w liczbie nie mniejszej niż:
   a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 75,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego,
   b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego,
   c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku magazynowego, składowego;
5) 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, 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, 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) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
14) 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;
15) 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 8 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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem P/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 oraz dojść, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w tym przedszkoli, placówek edukacyjnych, z dopuszczeniem przedszkoli przyzakładowych,
   e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
   f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
   g) wysokość budynków: do 14,0 m,
   h) wysokość budowli: do 16,0 z dopuszczeniem infrastruktury telekomunikacyjnej do 55,0 m,
   i) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
   j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy płaskie,
   k) nachylenie połaci dachowych: do 40°,
   l) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu, z dopuszczeniem zjazdów oraz infrastruktury technicznej;
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:
   a) dostęp z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, w tym poprzez drogę wewnętrzną KDW, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 4, 5;
5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§15. Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem R:

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 urządzeń melioracji wodnej,

d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, dojść, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
e) 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 drogę wewnętrzną KDW, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§16. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem KDW ustala się:
1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
a) lokalizację drogi wewnętrznej,
b) dopuszczenie infrastruktury drogowej i technicznej,
c) dopuszczenie ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych;
2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kuślin.

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