UCHWAŁA NR XXXV/261/2022
RADY GMINY KUŚLIN

z dnia 22 września 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. z 2022 r. poz. 503),

Rada Gminy Kuślin

uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin - etap II, 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 1-4, stanowiące część graficzną zmiany planu, opracowane w skali 1:1000 i zatytułowane: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin – etap II", 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;
4) załącznik nr 7, stanowiący dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszarów objętych zmianą planu określa rysunek zmiany planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku gospodarczo - garażowym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy lub gospodarczy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
2) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
3) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
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 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;

8) **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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 2MN/U, 4MN/U;

3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 3RM;

4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 4P/U.

§ 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, 3;

2) dopuszczenie przekroczenia 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 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4) 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;

5) 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;

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

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

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

9) zakaz budowy prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych;

10) 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 3,4;

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

4) 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 5;

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

6) zakaz elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;

7) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

8) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6, 9;

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

10) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 11;

11) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny oznaczone symbolem:

a) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) RM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;

12) 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;

13) 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 ustala się: dla terenu 1MN ochronę obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków - dawnego zespołu folwarcznego z 4 ćw. XIX w., określonego na rysunku zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z ustawą o ochronie zabytków 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, 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:

- dla terenów 1MN, 2MN/U nie mniejszą niż 800 m^2,

- dla terenów 4MN/U, 4P/U nie mniejszą niż 400 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację infrastruktury technicznej:

- dla terenów 1MN, 2MN/U nie mniejszą niż 20,0 m,

- dla terenów 4MN/U, 4P/U nie mniejszą niż 10,0 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) na terenie 1MN 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) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne;
4) 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) na terenie MN, MN/U, RM 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;
2) na terenie MN/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 1;
3) 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 100,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego,
   b) dla funkcji produkcyjnej, magazynowej: 1 miejsce parkingowe na każde 250,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego, magazynowego;
4) 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, 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 przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia §4 pkt 9 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. z 2022 r. poz. 503).

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1MN 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 40,0 m^2,

c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków oraz 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 9,50 m,

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

g) liczbę 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, szarego lub grafitowego,

l) w granicach terenu 1MN, kierunek przeważającej kalenicy w budynku mieszkalnym równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy;

2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 800,0 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 drogi publicznej znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 1, 4;

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

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 2MN/U, 4MN/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 40,0 m^2,

c) na terenie 4MN/U dopuszczenie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,

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

e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. f,

f) na terenie 4MN/U wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,45, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. h,

h) na terenie 4MN/U powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

i) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem że dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej ustala się nakaz jednolitej wysokości przylegających segmentów:

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

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

j) liczbę kondygnacji nadziemnych z zastrzeżeniem że dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej ustala się nakaz jednolitej liczby kondygnacji przylegających segmentów:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: do 2,

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

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

l) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych lub dachy wielospadowe, z uwzględnieniem lit. m - o,

m) nachylenie połaci dachowych: 30°- 45° z uwzględnieniem lit. n,

n) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej ustala się nakaz jednolitej geometrii dachów oraz jednolitego nachylenia połaci dachowych przylegających segmentów,

o) pokrycie dachów budynków: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub grafitowego;

2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolno stojącej: nie mniejszej niż 800,0 m^2, z uwzględnieniem lit. c,

b) na terenie 4MN/U dla zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej: nie mniejszej niż 400,0 m^2, z uwzględnieniem lit. c,

c) 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 1, 2, 4;

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

§ 16. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 3RM ustala się:

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

a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich, wiat związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych, w zabudowie zagrodowej,

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

c) dopuszczenie infrastruktury technicznej oraz 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 9,50 m,

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

g) wysokość budowli: do 15,0 m,

h) liczbę 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, szarego lub grafitowego;

2) 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 1, 4;

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

§ 17. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 4P/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) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,60, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0 m,

g) liczbę kondygnacji nadziemnych: do 2,

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

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

j) nachylenie połaci dachowych: do 45°,

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

2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowalnej nie mniejszej niż 400,0m^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, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 3, 4;

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kuślin.

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

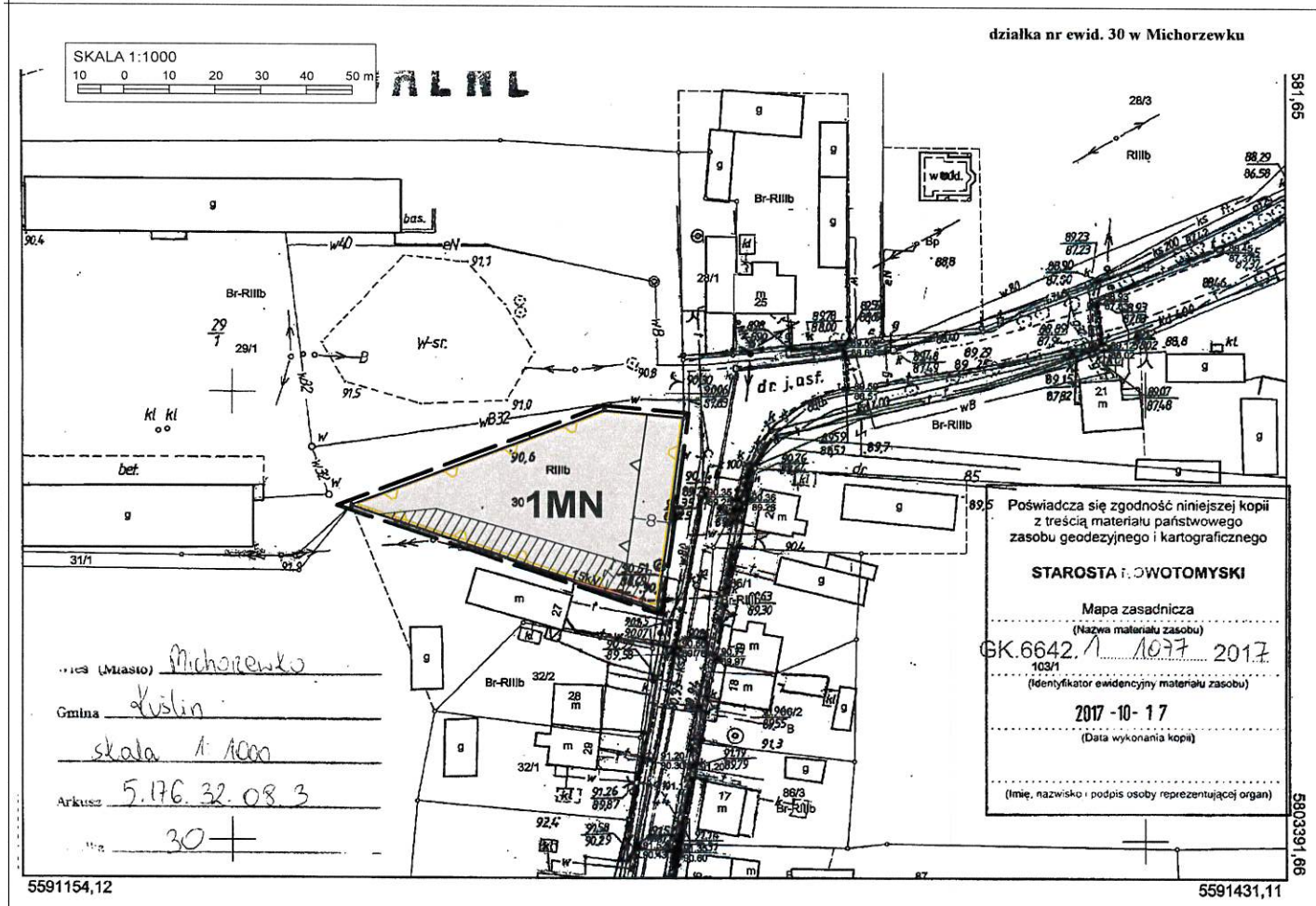
Przewodniczący Rady Gminy
Kuślin

Paweł Kubiak

Id: 24BF6DF0-D48D-4D3A-A5FF-4B98B18D218D. Podpisany

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN - ETAP II

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXXV/261/2022
Rady Gminy Kuślin
z dnia 22 września 2022 roku

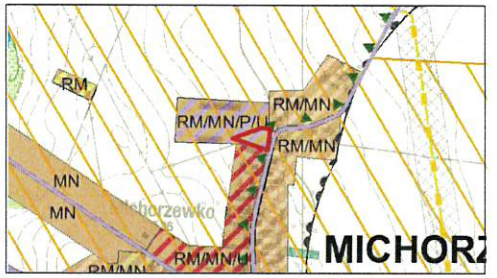


Przewodniczący Rady Gminy Kuślin

Paweł Kubiak

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- RM/MN/P/U — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, W TYM PRODUKCJI, USŁUG, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- ZASIĘG WYSTĘPOWANIA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICA PROJEKTOWANEGO ZGIERZYNIECKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- 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 — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- GRANICA DAWNEGO ZESPOŁU FOLWARCZNEGO Z 4 ĆW. XIX W. UJĘTEGO W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

INFORMACJE:

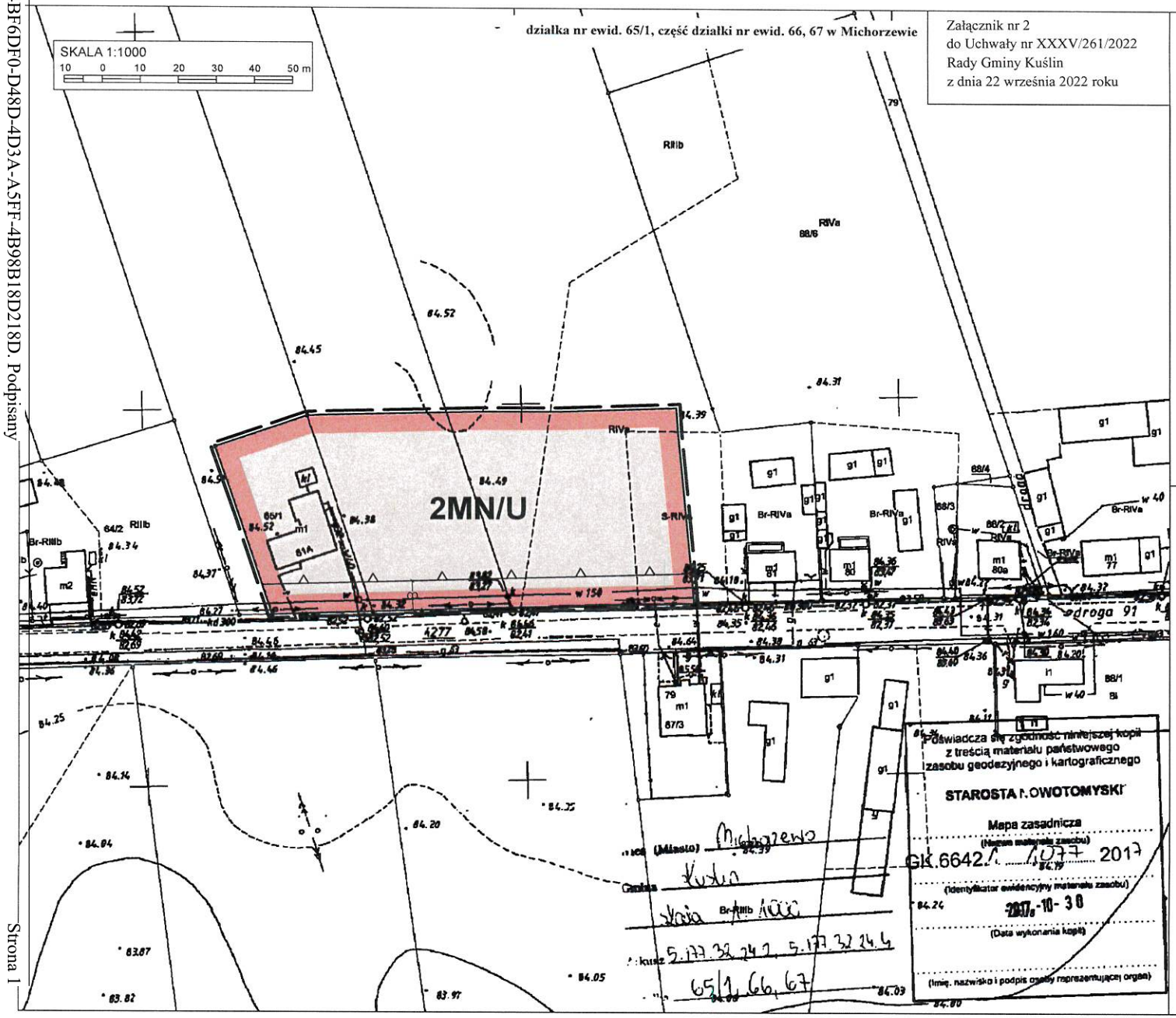
- OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
  - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"
- LINIE WYMIAROWE
- 15kV — LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15kV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ

Id: 24BF6DF0-D48D-4D3A-A5FF-4B98B18D218D. Podpisany

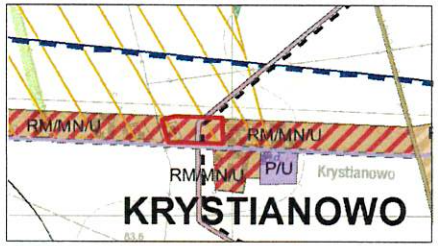
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN - ETAP II

działka nr ewid. 65/1, część działki nr ewid. 66, 67 w Michorzewie

Załącznik nr 2
do Uchwały nr XXXV/261/2022
Rady Gminy Kuślin
z dnia 22 września 2022 roku



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
- GRANICA ZŁOŻA- ZASOBY GAZU ZIEMNEGO W KATEGORII 'C'
- GRANICA OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO
- 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/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG

INFORMACJE:

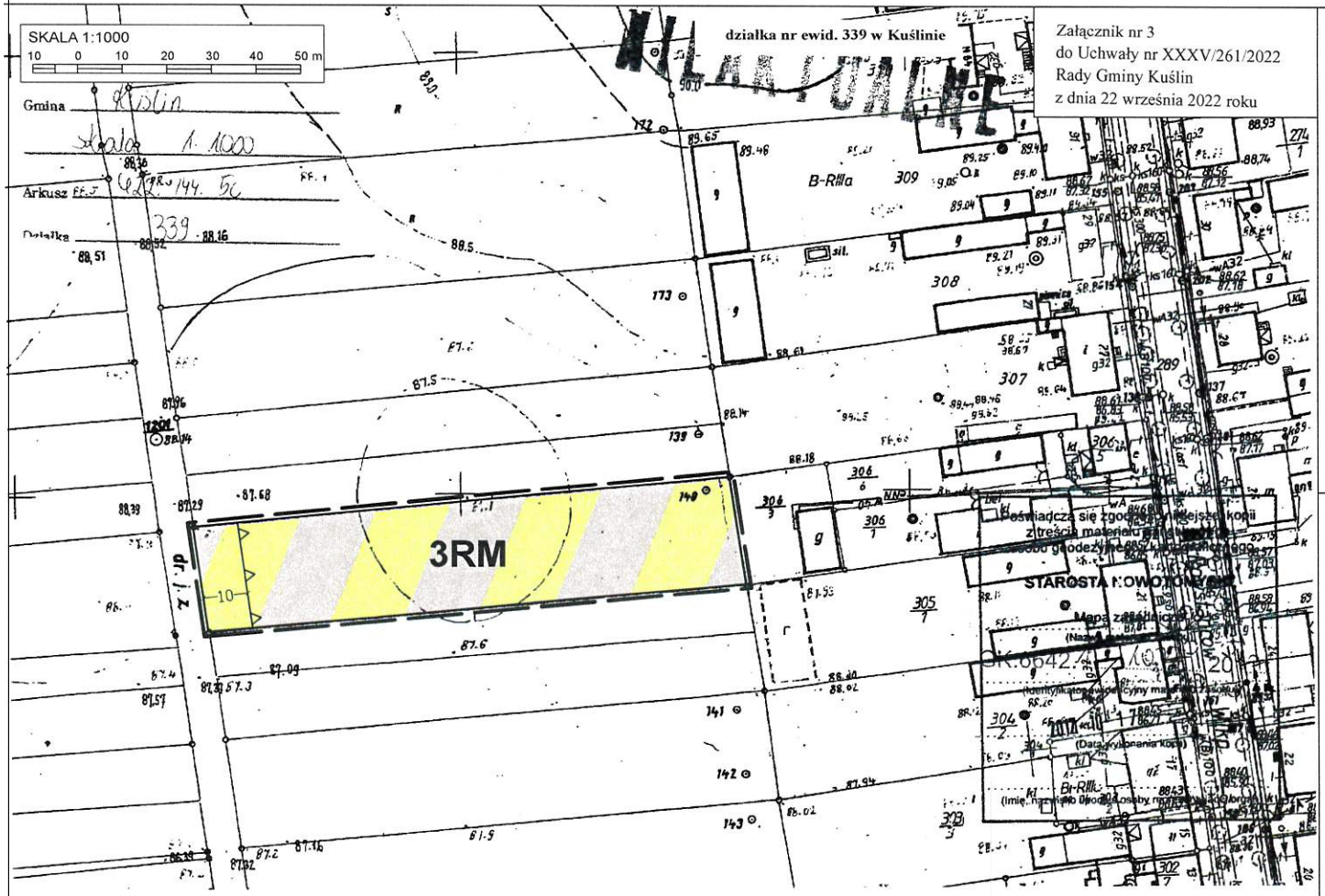
- OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
  - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"
- –8– LINIE WYMIAROWE

Przewodniczący Rady Gminy Kuślin

Paweł Kubiak

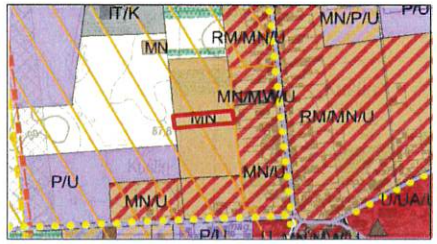
Id: 24BF6DF0-D48D-4D3A-A5FF-4B98B18D218D. Podpisany

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN - ETAP II



Załącznik nr 3
do Uchwały nr XXXV/261/2022
Rady Gminy Kuślin
z dnia 22 września 2022 roku

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN



SKALA 1:10 000

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 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
- RM — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH

INFORMACJE:

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

Przewodniczący Rady Gminy Kuślin

Paweł Kubiak

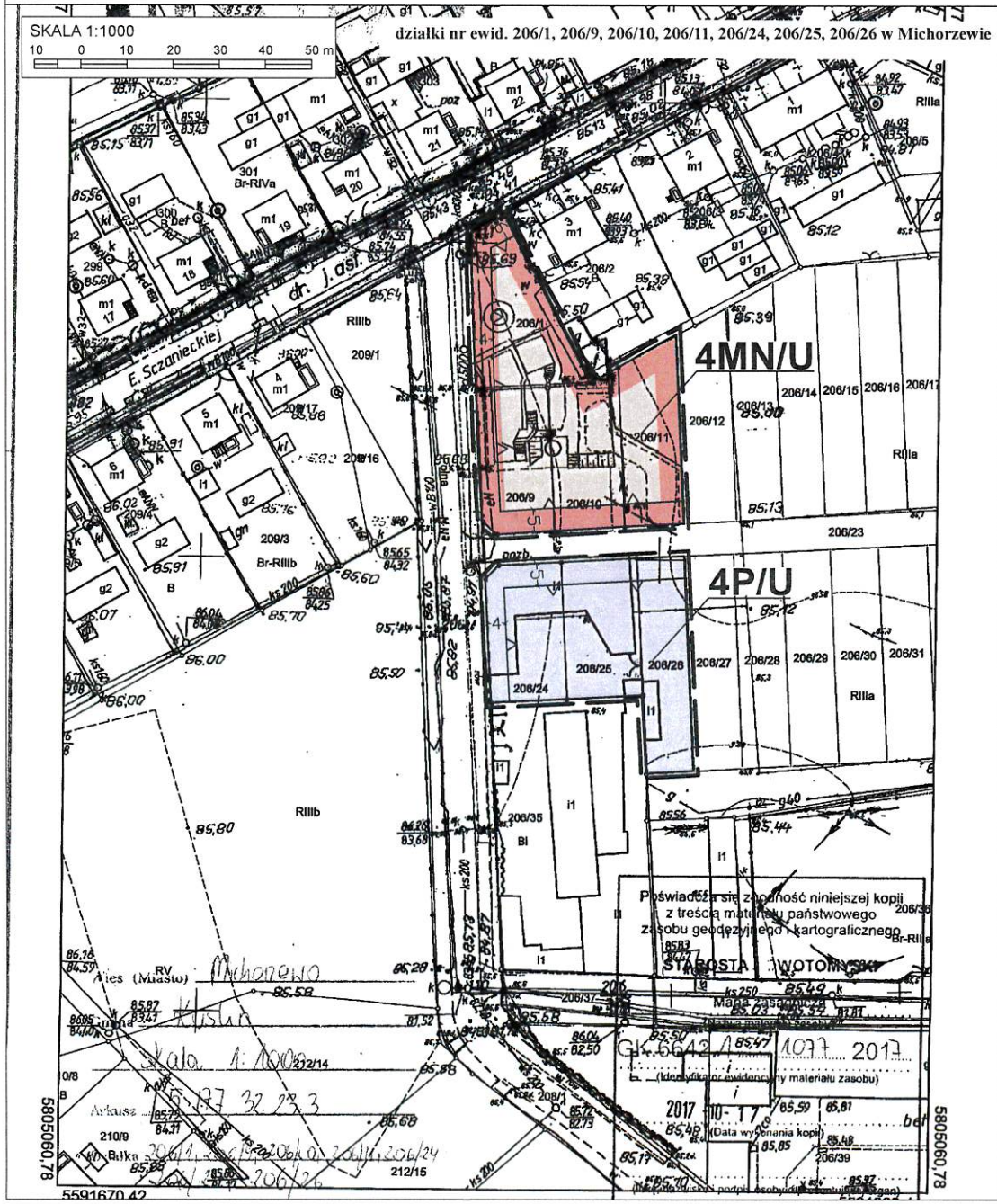
Id: 24BF6DF0-D48D-4D3A-A5FF-4B98B18D218D. Podpisany

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN - ETAP II

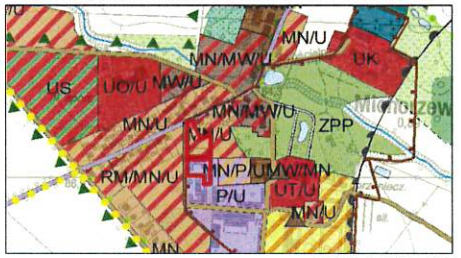
Załącznik nr 4
do Uchwały nr XXXV/261/2022
Rady Gminy Kuślin
z dnia 22 września 2022 roku

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

działki nr ewid. 206/1, 206/9, 206/10, 206/11, 206/24, 206/25, 206/26 w Michorzewie



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
- P/U — TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, W TYM PRODUKCJI, USŁUG, MAGAZYNÓW, SKŁADÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWYCH ZESPOŁÓW FOLWARCZNYCH, DWORSKICH I PAŁACOWYCH
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE

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
- P/U — TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ

INFORMACJE:

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

Przewodniczący Rady Gminy Kuślin

Paweł Kubiak

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXV/261/2022

Rady Gminy Kuślin

z dnia 22 września 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Kuślin rozstrzyga co następuje:

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kuślin

Paweł Kubiak

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXV/261/2022

Rady Gminy Kuślin

z dnia 22 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kuślin o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin – etap II, 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. z 2022 r. poz. 503) 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

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XXXV/261/2022

Rady Gminy Kuślin

z dnia 22 września 2022 r.

Zalacznik7.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

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. z 2022 r. poz. 503) 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. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu (dotyczące dz. nr ewid. 1011 w Wąsowie ul. Wytomyska, dz. 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.6721.1.2018 z dnia 29 maja 2018 r. oraz pismem nr GPB.6721.2.2018 z dnia 5 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.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem nr WOO-III.411.277.2018.AM.1 z dnia 13 lipca 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.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi zgodnie z decyzją nr SZ.tr.602.183.2020 z dnia 27 października 2021 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,4817 ha gruntów rolnych klasy IIIb, położonych na terenie gminy Kuślin w obrębach Michorzewo i Michorzewko (dz. nr ewid. 66 i 67, obręb Michorzewo, dz. nr ewid. 30, obręb Michorzewko).

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi zgodnie z decyzją nr SZ.tr.602.183.2020 z dnia 27 października 2021 r. nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,2936 ha gruntów rolnych klasy IIIa, położonych na terenie gminy Kuślin w obrębie Kuślin. (dz. nr ewid. 339).

W związku z brakiem ww. zgody dokonano zmiany projektu planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Kuślin uzyskał ponowne 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 ponownie 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 09.05.2022 r. do 30.05.2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu zmiany planu, ukazało się w gazecie „Nasz dzień po dniu” w dniu 19.04.2022 r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Kuślin, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Gminy w Kuślinie w dniach od 19.04.2022 do 11.05.2022 r.

W dniu 12.05.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu - do dnia 13.06.2022 r., nie wpłynęła żadna uwaga do projektu zmiany planu.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. 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-§17 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-§17 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-§17 tekstu uchwały;
7) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§17 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