



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 28 września 2022 r.

Poz. 6737

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 budowlanej, 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) **teren** – 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 zieleni 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 m²,
 - dla terenów 4MN/U, 4P/U nie mniejszą niż 400 m²,

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 m² 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 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - b) dla funkcji produkcyjnej, magazynowej: 1 miejsce parkingowe na każde 250,0 m² 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 IMN 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 m²,
 - c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków oraz dojeżdż, 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 połączeń dachowych,
 - j) nachylenie połączeń 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 równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 800,0 m² za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 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 m²,
 - c) na terenie 4MN/U dopuszczenie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,
 - d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, dojazdów, 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 połączeń dachowych lub dachy wielospadowe, z uwzględnieniem lit. m - o,
 - m) nachylenie połączeń dachowych: 30°- 45° z uwzględnieniem lit. n,
 - n) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej ustala się nakaz jednolitej geometrii dachów oraz jednolitego nachylenia połączeń 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 m², z uwzględnieniem lit. c,
 - b) na terenie 4MN/U dla zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej: nie mniejszej niż 400,0 m², z uwzględnieniem lit. c,
 - c) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 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 m²,
 - c) dopuszczenie infrastruktury technicznej oraz 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 połączeń 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 dojazdów, 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 połączeń 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 budowlanej nie mniejszej niż 400,0m² za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 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.

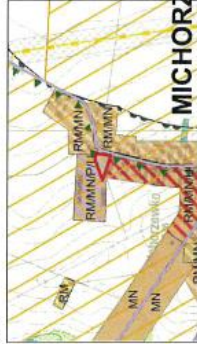
Przewodniczący Rady Gminy Kuślin
(-) Paweł Kubiak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN - ETAP II

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXV/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



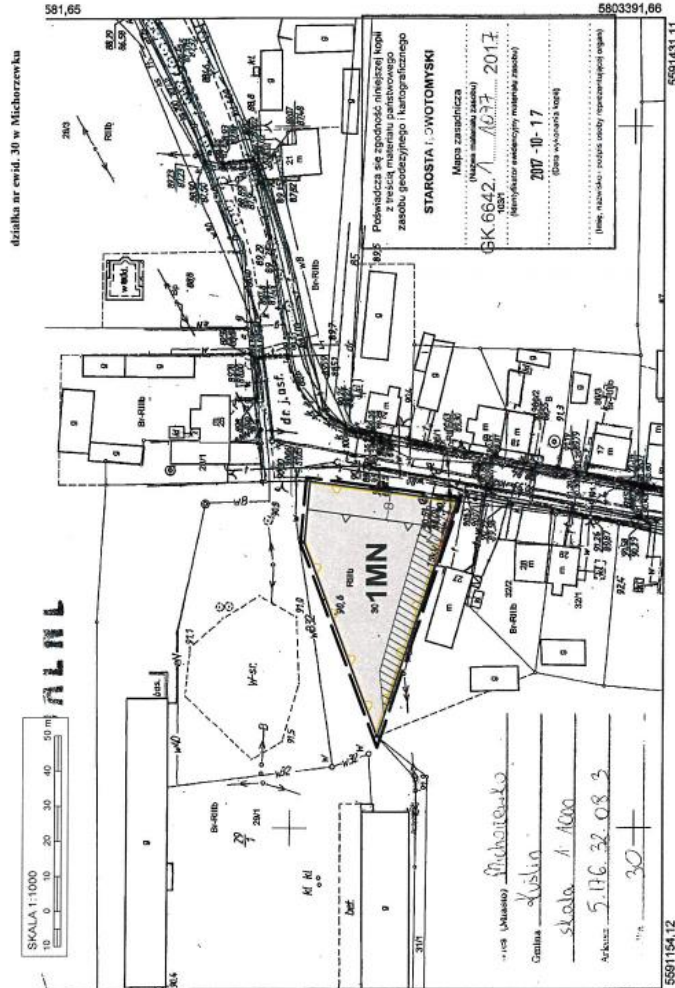
- OZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
 - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ, W TYM PRODUKCJA UROLIG, SKŁADOWNI I MAGAZYNÓW
 - ZASIEG WYSTĘPOWANIA SIAKOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
 - GRANICA PROJEKTOWANEGO ZBIERZYSKOWIECZNEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
 - DROGI POWIATOWE

OZNACZENIA:
USTALENIA ZMIANY PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- GRANICA DAWNEGO ZESPÓŁU FOLWARCZNEGO Z 4 CW. XIX W. UJĘTEGO W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

INFORMACJE:

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



Przewodniczący Rady Gminy Kuślin

Paweł Kubiak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIŃ - ETAP II

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIŃ



- SKALA 1:10 000
- OZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
 - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - ZASIEG WYSTĘPIWANA STANÓWKI ARCHEOLOGICZNEJ
 - GRANICA ZŁOŻA - ZASOBY GAZU ZIEMNEGO W KATEGORII "C"
 - GRANICA OBSZARU TERENU GÓRNICZEGO
 - DRÓGI POWIATOWE

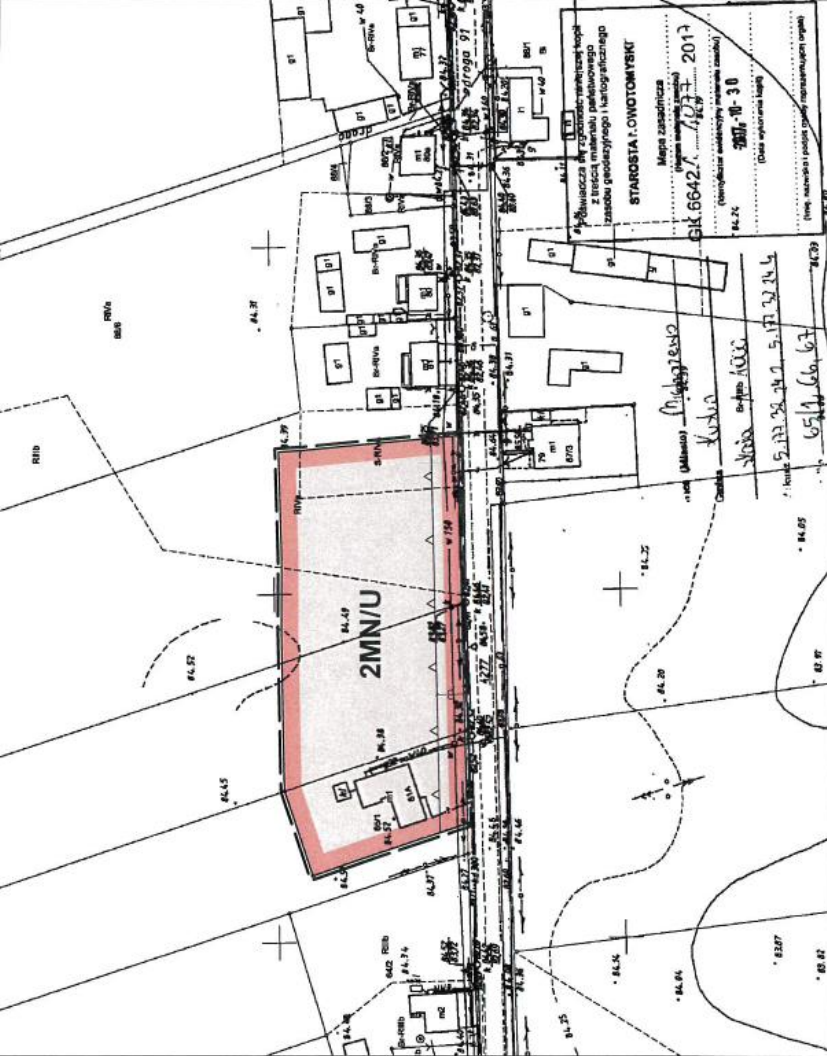
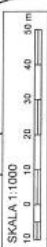
- OZNACZENIA:**
- USTALENIA ZMIANY PLANU:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPZERKACZALNE LINE ZABUDOWY
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG

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

Przewodniczący Rady Gminy Kuślin
Paweł Kubiak

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

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

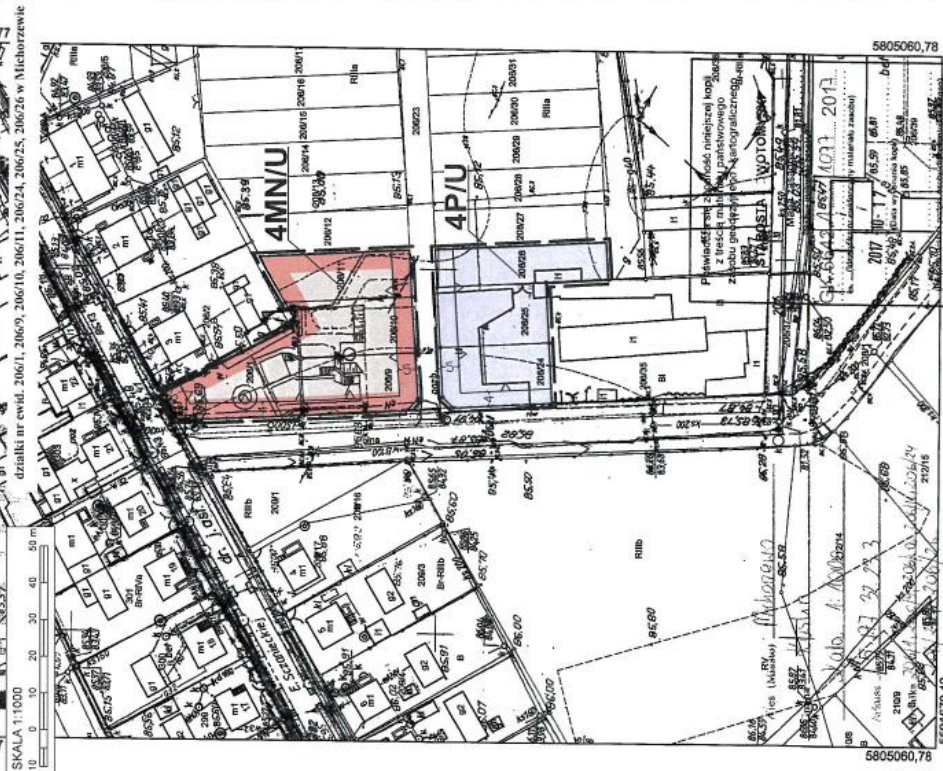


Mapa zasadnicza
GK.6642.7.1033+2017
Powiat Kuyawski
Gmina Kuślin
Data wykonania mapy

STAROSTA I. OWIOTOWSKI
Miejscowość: Michorzewo
Zbiornik: 144
Data wykonania mapy

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIŃ - ETAP II

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



- OZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ,
 - TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ, W TYM PRODUKCJA USŁUG,
 - TERENY DZIAŁALNOŚCI PRZEMISŁOWO-GOSPODARZEJ, W TYM PRZEMISŁÓW
 - STREFA OCHRONY SERWISOWEJ ZAWYKONYWANYCH ZESPÓŁÓW FOLIARWICZNYCH, DWORSKICH I PALACOWYCH
 - DROGI POWIATOWE
 - DROGI GMINNE

- OZNACZENIA:**
- USTALENIA ZMIANY PLANU:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN/U
 - PIU
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- INFORMACJE:**
- OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 "Dolina Kopalnia Wielkopolska"
 - 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 obciążą 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.