



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 22 marca 2024 r.

Poz. 3138

UCHWAŁA NR XLVI/341/2024 RADY GMINY KUŚLIN

z dnia 14 marca 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowościach Dąbrowa, Kuślin, Turkowo, gmina Kuślin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Kuślin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowościach Dąbrowa, Kuślin, Turkowo, gmina Kuślin, zwaną dalej „zmianą planu”, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/291/2023 Rady Gminy Kuślin z dnia 13 kwietnia 2023 roku.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załączniki nr 1-3, stanowiące część graficzną zmiany planu, opracowane w skali 1:1000 i zatytułowane: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowościach Dąbrowa, Kuślin, Turkowo, gmina Kuślin”, zwane dalej „rysunkiem zmiany planu”;
- 2) załącznik nr 4, stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Kuślin o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 5, 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 6, 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 gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu użytkowego o funkcji usługowej;
- 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) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej, z 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, w tym szklarnie, altany, szopy przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na powierzchni działki budowlanej;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowanych jako szpalery w zwartej formie.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 3.1MNW-ML, 3.2 MNW-ML;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1MNW-U;
- 3) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 2U-P;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 3KR.

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

- 1) lokalizację budynków, wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku zmiany planu, z uwzględnieniem pkt 2 – 4;
- 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 innych detali 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) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 6) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;
- 7) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 8) dopuszczenie na terenie 1MNW-U lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, wiaty w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej o wysokości budynku, wiaty do 3,0 m i długości budynku, wiaty do 6,50 m;
- 9) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

- 10) dopuszczenie na terenach MNW-ML, MNW-U, U-P dowolnego kształtowania proporcji przeznaczenia lub wybór tylko jednego rodzaju przeznaczenia;
- 11) na terenach MNW-ML, MNW-U zakaz realizacji elewacji z materiałów blaszanych;
- 12) zakaz budowy prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych;
- 13) 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) nakaz zachowania standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) w granicy terenu 2U-P dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem pkt 4, 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) wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 6) na terenach MNW-ML, MNW-U zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 7) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie sieci ciepłowniczej oraz stosowania odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5, 8;
- 8) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 10, 11;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem:
 - a) 3.1MNW-ML, 3.2 MNW-ML dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 1MNW-U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 2U-P dopuszczalne poziomy hałasu:
 - w przypadku lokalizacji przedszkoli i placówek edukacyjnych jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w przypadku lokalizacji szpitala jak dla terenów szpitali poza miastem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) 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;

12) 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:

- 1) na terenie 1MNW-U ochronę budynku dawnej szkoły w Turkowie - obecnie dom nr 28, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami;
- 2) na części terenów 2U-P, 3.1MNW-ML, 3.2 MNW-ML, 3KR dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych AZP 53-22/24, AZP 54-21/10, ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków nakaz zachowania przepisów 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 z uwzględnieniem lit. c:
 - dla terenów 1MNW-U, 3.1MNW-ML, 3.2MNW-ML: nie mniejszą niż 800,0 m²,
 - dla terenu 2U-P: nie mniejszą niż 1000,0 m²,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - b) minimalną szerokość frontu działki z uwzględnieniem lit. c:
 - dla terenów 1MNW-U, 2U-P: nie mniejszą niż 20,0 m,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek oraz minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej,
 - d) 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 2U-P, 2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 3.1MNW-ML, 3.2MNW-ML, 3KR ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działki budowlanej pasów ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - a) dla linii napowietrznych średniego napięcia SN 15 kV: 14,0 m po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia nn-0,4 kV: 7,0 m, po 3,50 m po każdej ze stron od osi linii,
 - c) dla linii kablowych podziemnych średniego napięcia SN 15 kV oraz niskiego napięcia nn-0,4 kV: 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii;
- 3) w pasach ochrony funkcyjnej określonych w pkt 2 obowiązuje:
 - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, będącej w kolizji z liniami elektroenergetycznymi,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych;
- 4) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności przepisy ustawy prawo lotnicze;
- 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) pomieszczenia pracy, gdzie poziom podłogi jest poniżej poziomu terenu winny zapewniać odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość terenów komunikacji drogowej 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 terenach 3.1MNW-ML, 3.2MNW-ML, 1MNW-U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej w tym w garażu, budynku gospodarczo – garażowym, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) dla funkcji letniskowej, rekreacji indywidualnej nie mniej niż 2 miejsca na jeden budynek letniskowy, rekreacji indywidualnej,
 - c) dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 5) na terenie 2U-P 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 lub nie mniej niż 1 miejsce na 3 zatrudnione osoby,
 - b) dla funkcji produkcyjnej, magazynowej: 1 miejsce parkingowe na każde 150,0 m² powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego, magazynowego lub nie mniej niż 1 miejsce na 3 zatrudnione osoby;
- 6) na terenie 2U-P 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 5;
- 7) 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;
- 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 z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) wkomponowanie istniejących urządzeń elektroenergetycznych w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości, zgodne z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 10) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 13) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego;
- 14) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia §4 pkt 12 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 2023 r. poz. 977 ze zm.).

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 3.1MNW-ML, 3.2 MNW-ML ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) budowę na jednej działce budowlanej jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego wolnostojącego budynku letniskowego albo jednego wolnostojącego budynku rekreacji indywidualnej oraz jednego wolnostojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego oraz jednej wiaty z uwzględnieniem lit. b, c,
 - b) dopuszczenie wbudowanego, dobudowanego garażu do budynku mieszkalnego, letniskowego, rekreacji indywidualnej,
 - c) powierzchnię rzutu dachu wiaty nie większą niż 40,0 m²,
 - d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, dojeżdż, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, letniskowego, rekreacji indywidualnej: nie wyżej niż 9,0 m,

- budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: nie wyżej niż 6,0 m,
- wiaty: do 4,0 m,

h) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego, letniskowego, rekreacji indywidualnej: do 2,
- budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, 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 połączeń dachowych: 35°- 45°,

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

- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 800,0 m² z 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 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, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 4, 7;

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

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1MNW-U ustala się:

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

- a) budowę na jednej działce budowlanej jednego wolnostojącego 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) powierzchnię rzutu dachu wiaty nie większą niż 40,0 m²,

- c) zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego,

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

- e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

- f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

- g) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: nie wyżej niż 10,0 m,
- budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: nie wyżej niż 6,50 m,

- h) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 2,
- budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: 1,

- i) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe,
 - k) nachylenie połaci dachowych: 35°- 45°,
 - l) pokrycie dachów budynków: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 800,0 m² z 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 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 4, 7;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 16. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 2U-P:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) lokalizację budynków usługowych, produkcyjnych, magazynów, składów, budowli i instalacji przemysłowych, namiotów magazynowych, namiotów usługowych, portierni,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo - garażowych, wiat,
 - c) zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego, zakaz elektrowni wiatrowych,
 - d) dopuszczenie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW oraz urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10,0 m,
 - i) liczbę kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - j) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - k) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy płaskie,
 - l) nachylenie połaci dachowych: do 45°,
 - m) pokrycie dachów budynków z wyjątkiem dachów płaskich: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego,
 - n) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu, z dopuszczeniem zjazdów i infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 1000,0 m² z 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 w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) dostęp z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 5, 6, 7;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 17. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 3KR ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) lokalizację drogi wewnętrznej,
 - b) dopuszczenie ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych, zieleni,
 - c) dopuszczenie sieci infrastruktury drogowej i technicznej;
- 2) 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

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLVI/341/2024
Rady Gminy Kuślin
z dnia 14 marca 2024 r.

A horizontal scale bar with tick marks at 10, 0, 10, 20, 30, 40, and 50 m. The segments between 10 and 0, 0 and 10, 20 and 30, and 40 and 50 are shaded grey, while the segment between 10 and 20 is white.

układ współrzędnych PL2000(5)
mapa zasadnicza wydana na podstawie
licencji nr GK.6621.3.144.2022_3015_P
z dnia 15.12.2022 r. przez Starostę
Nowotomskiego

Turkowo dz. nr ewid. 278/1

SKALA 1:10 000

 GRANICA OBSZARU OBJETEGO ZMIANA PLANU

M TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ,
W TYM ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ,
MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ, USŁUGOWEJ

USTALENIA ZMIANY PLANU:

 GRANICA OBSZARU OBJETEGO ZMIANA PLANU

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

 NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

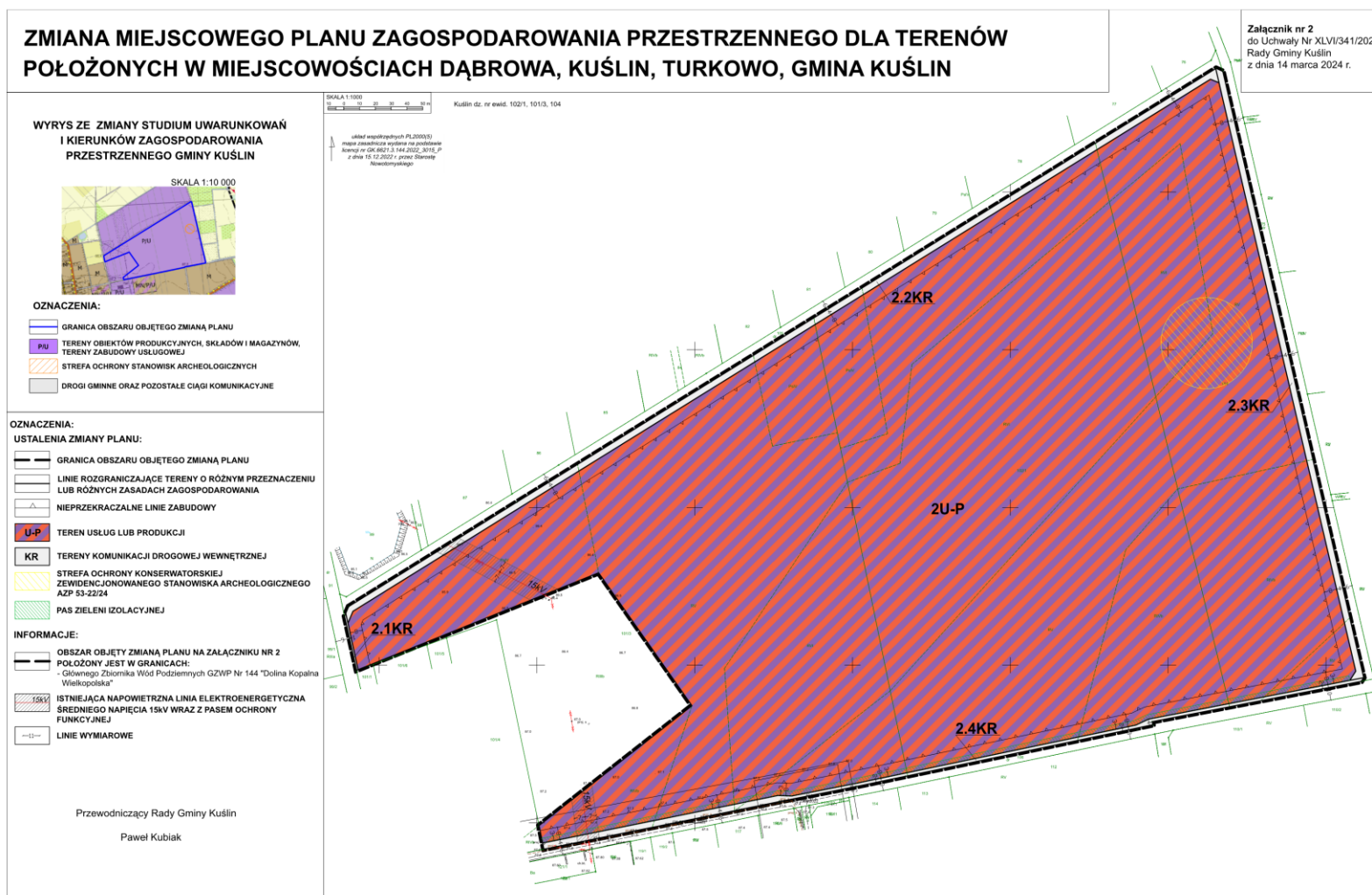
MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG

 BUDYNEK DAWNEJ SZKOŁY W TURKOWIE UJĘTY W
GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW - OBECNIE DOM NR 28

5 LINIE WYMIAROWE

Przewodniczący Rady Gminy Kuślin

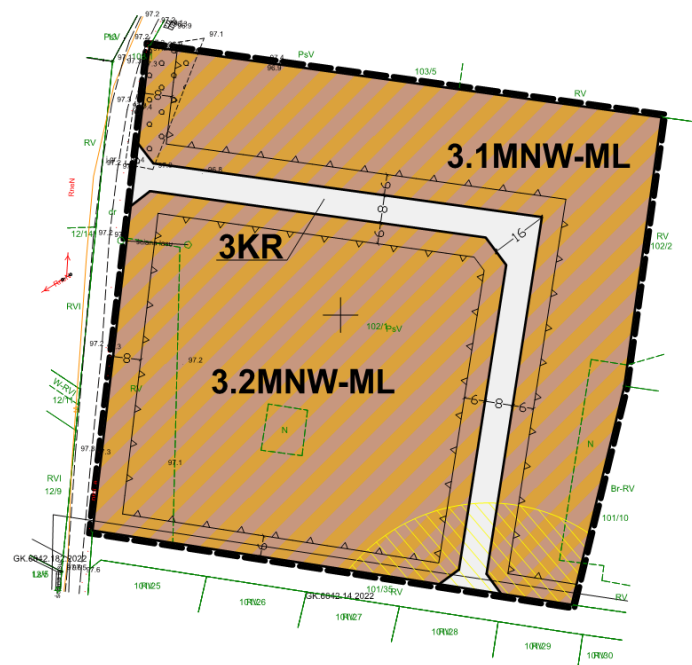
Paweł Kubiak



Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XLVI/341/2024
Rady Gminy Kuślin
z dnia 14 marca 2024 r.

układ współrzędnych PL2000(5)
mapa zasadnicza wydana na podstawie
licencji nr GK.6621.3.144.2022_3015_P
z dnia 15.12.2022 r. przez Starostę
Nowotomyskiego

**WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KUŚLIN**



	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ - LETNISKOWEJ, ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - REZYDENCJONALNEJ
	STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	DROGI GMINNE

USTALENIA ZMIANY PLANU:

- | | |
|---|---|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKRĘCZALNE LINIE ZABUDOWY |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI
INDYWIDUALNEJ |
|  | TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ |
|  | STREFA OCHRONY KONSERWATORSTWAJ ZEWIDENCJONOWANEGO
STANÓWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP 54-21/10 |

 OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU NA ZAŁĄCZNIKU NR 3
POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska"

Paweł Kubiak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/341/2024

Rady Gminy Kuślin

z dnia 14 marca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KUŚLIN

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowościach Dąbrowa, Kuślin, Turkowo, gmina Kuślin.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Gminy Kuślin rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Nie wniesiono uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowościach Dąbrowa, Kuślin, Turkowo, gmina Kuślin.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kuślin
Paweł Kubiak

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLVI/341/2024

Rady Gminy Kuślin

z dnia 14 marca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KUŚLIN

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowościach Dąbrowa, Kuślin, Turkowo, gmina Kuślin, 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) 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 podmioty, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w zmianie planu miejscowego nie obciąża budżetu gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Kuślin
Paweł Kubiak

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XLVI/341/2024

Rady Gminy Kuślin

z dnia 14 marca 2024 r.

Zalacznik6.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