



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 1 lipca 2026 r.

Poz. 5017

UCHWAŁA NR XIX/130/2026 RADY GMINY KUŚLIN

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Kuślin, Michorzewko, Dąbrowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w nawiązaniu do art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), Rada Gminy Kuślin uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów na obszarze gminy Kuślin, po stwierdzeniu, że jest on zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin (Uchwała Nr XLI/291/2023 Rady Gminy Kuślin z dnia 13.04.2023 r.), zwaną dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na częściach graficznych planu, stanowiących załączniki nr 1.1 (arkusz 1 – Kuślin), 1.2 (arkusz 2 – Kuślin), 1.3 (arkusz 3 – Michorzewko), 1.4 (arkusz 4 – Dąbrowa), 1.5 (arkusz 5 – Kuślin), do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) części graficzne planu zatytułowane "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Kuślin, Michorzewko, Dąbrowa" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, stanowiące załączniki nr od 1.1 do 1.5 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kuślin o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kuślin o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny XML/GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekcrc w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 3) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku, wiaty lub ich części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,0m:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 40% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych i wiat na terenach, gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,0m:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 6) **obiektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 7) **budynku mieszkalno-usługowym** – rozumie się przez to budynek, w którym to maksymalnie 45% powierzchni użytkowej budynku stanowi funkcje usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwej. W ramach budynku mieszkalno-usługowego dopuszcza się wydzielenie 1 lokalu mieszkalnego oraz maksymalnie 2 lokali usługowych;
- 8) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność związaną z prowadzeniem czynności przeznaczonych do celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m², gastronomii, turystyki, w tym miejsc noclegowych, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury, rekreacji i sportu, zdrowia, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1.1MNW, 1.2MNW, 1.3MNW, 2.1MNW, 3.1MNW, 4.1MNW, 5.1MNW, 5.2MNW, 5.3MNW**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **5.1MNW-U, 5.2MNW-U**,
- 3) teren usług, oznaczone symbolami: **1.1U**,
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **5.1US**,
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem: **2.1RZM, 3.1RZM**,
- 6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem: **3.1RN**,
- 7) teren zieleni, oznaczone symbolami: **5.1Z**,
- 8) teren dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1.1KDD**,
- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1.1KR, 1.2KR, 4.1KR, 5.1KR, 5.2KR, 5.3KR**,

10) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: **1.1KP**.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na częściach graficznych planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi (w tym w zakresie odległości od lasów), z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
- b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
- d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

2) dopuszcza się:

- a) na działkach z dwoma (i więcej) obowiązującymi liniami zabudowy, sytuowanie obiektów budowlanych w jednej ze wskazanych obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem pozostałych jako nieprzekraczalnych,
- b) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemnej intensywności zabudowy,
- c) podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- d) lokalizację budynków pomocniczych i wiat w odległości 1,5 m od granic działki lub w granicach działki na terenach MNW, MNW-U, RZM,
- e) lokalizację dojazdów i dojść.

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego i pozostałych ustaleń w planie;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 7) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 8) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MNW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- 3) dla terenów oznaczonych symbolami RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami U:
 - a) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - c) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru elementom zagospodarowania, takim jak oświetlenie oraz nawierzchnia, w obrębie terenów dróg publicznych KDD.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla obszarów na załącznikach nr 1.1-1.5, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla obszarów na załącznikach 1.1, 1.2, 1.4.,1.5, nakaz uwzględniania zapisów wynikających z koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy-Stęszew” nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. – ważna do dnia 14.11.2047 r..

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW zgodnie z §14 pkt 1 lit. j),
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW-U, zgodnie z §15 pkt. 1 lit. k),
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: U, zgodnie z §16 pkt. 1 lit. i),
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami: US, zgodnie z §17 pkt. 1 lit. h);
- 2) minimalna szerokość frontu działki
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW: 20,0m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW-U: 20,0m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: U: 20,0m,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami: US: 15,0m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14,0m (po 7,0 m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) strefę kontrolowaną zmniejszoną od gazociągu DN500 Kotowo-Lwówek (MOP pow. 2,5MPa, rok budowy 1981 r.) o maksymalnym zasięgu 65,0m (po 32,5 m od osi gazociągu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1.5), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) strefę kontrolowaną od gazociągu DN1000 Lwówek-Odolanów (MOP pow. 1,6MPa, rok budowy 2019) o szerokości 12,0 m (po 6,0m od osi gazociągu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1.5), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) nakaz uzgodnienia wszelkich zamiarów inwestycyjnych w granicach stref kontrolowanych, o których mowa w §11 pkt 4 i 5 z właściwym operatorem sieci gazowej;
- 7) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze stref ochronnych 50,0m i 150,0m od cmentarza, oznaczonych na rysunku planu (załączniki nr 1.5), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) drogi publiczne: klasy dojazdowej - KDD;
- 2) drogi wewnętrzne: KR;
- 3) komunikacja pieszo-rowerowa: KP;
- 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego bezpośrednio lub pośrednio z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 7;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu 2.1MNW, pośrednio przez teren 2.1RZM do drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 8) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku funkcji usługowej, w tym usług sportu i rekreacji,
- 9) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8 i 9 w granicach realizowanej inwestycji, na wyznaczonych do tego celu miejscach, w tym na parkingach naziemnych zewnętrznych lub w garażach.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- i) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 4 m²;

2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1.1MNW, 1.2MNW, 1.3MNW, 2.1MNW, 3.1MNW, 4.1MNW, 5.1MNW, 5.2MNW, 5.3MNW**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - dla terenu 4.1MNW: 25%,
 - dla pozostałych terenów: 30%;
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu 4.1MNW: 60%,
 - dla pozostałych terenów: 50%;
- e) nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla terenu 4.1MNW: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,5,
 - dla pozostałych terenów: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6;
- f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,

g) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynku mieszkalnego: 9,0 m,
- dla budynku pomocniczego i wiaty: 4,0 m,

h) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych na terenach 3.1MNW, 4.1MNW: dach stromy dwuspadowy,
- dla budynków mieszkalnych na terenach 2.1MNW: dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla budynków mieszkalnych na pozostałych terenach: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla budynków pomocniczych: dowolna,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów,

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla terenu 4.1MNW: 1000m²,
- na pozostałych terenach: 800m²,
- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6 i 7,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m² każde.

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **5.1MNW-U**, **5.2MNW-U**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
- c) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6,
- g) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: 9,0 m,
 - dla budynku pomocniczego i wiaty: 4,0 m,
- i) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla budynków usługowych: dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla budynków pomocniczych: dowolna,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów,

j) wykończenie zewnętrzne budynków:

- stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

l) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,

m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 100m² każde.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1.1U**:

1) ustala się:

- a) teren usług,
- b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
- c) lokalizację usług nieuciążliwych,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
- g) maksymalna wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,
- h) geometria dachu: dowolna,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami
- j) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8, 9 i 10,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m² każde,
- b) lokalizację placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **5.1US**:

1) ustala się:

- a) teren usług sportu i rekreacji;
- b) zakaz lokalizacji budynków innych, niż związanych ze sportem i rekreacją,

- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,2,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
- g) geometria dachu: dowolna,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- i) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,
- j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 100m² każde,
- b) lokalizację placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji,
- c) lokalizację budynków związanych ze sportem i rekreacją, np. szatnie, przebieralnie, magazyny na sprzęt sportowy;

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **2.1RZM, 3.1RZM:**

1) ustala się:

- a) teren zabudowy zagrodowej;
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%, przy czym budynek mieszkalny nie większy niż 200,0m²,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,4,
- f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego: 9,0 m,
 - dla budynku pomocniczego i inwentarskiego: do 10,0 m,
 - budowli rolniczych: do 12,0m,
 - wiat: do 5,0m;
- h) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwuspadowy,
 - dla budynków pozostałych i budowli: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację usług agroturystyki, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) lokalizację budowli rolniczych,
- c) lokalizację budynków pomocniczych i wiat.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **3.1RN**:

1) ustala się:

- a) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- c) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
- e) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6.

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej, kładek, dróg pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **5.1Z**:

1) ustala się:

- a) teren zieleni,
- b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
- d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
- e) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6.

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, kładek, dróg pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §20 pkt. 3;

3) dla terenu 5.1Z z uwagi na położenie w strefach kontrolowanych gazociągów obowiązują ograniczenia zawarte w §11pkt 4, 5 i 6.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1.1KDD**, ustala się:

- 1) teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1.1KR, 1.2KR, 4.1KR, 5.1KR, 5.2KR, 5.3KR** ustala się:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie 4.1KR, lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych i miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1.1KP** ustala się:

- 1) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

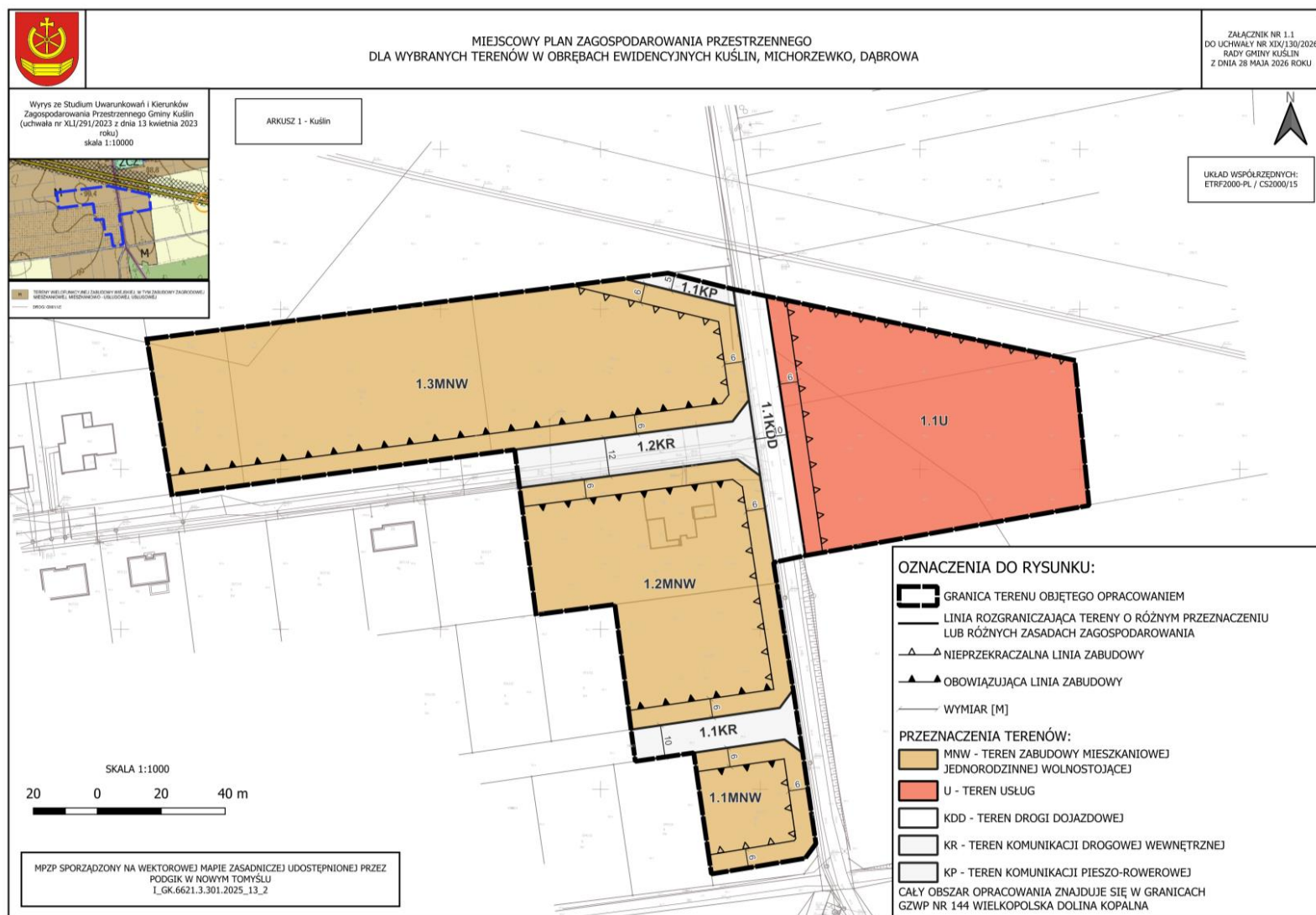
Rozdział 3. Przepisy końcowe

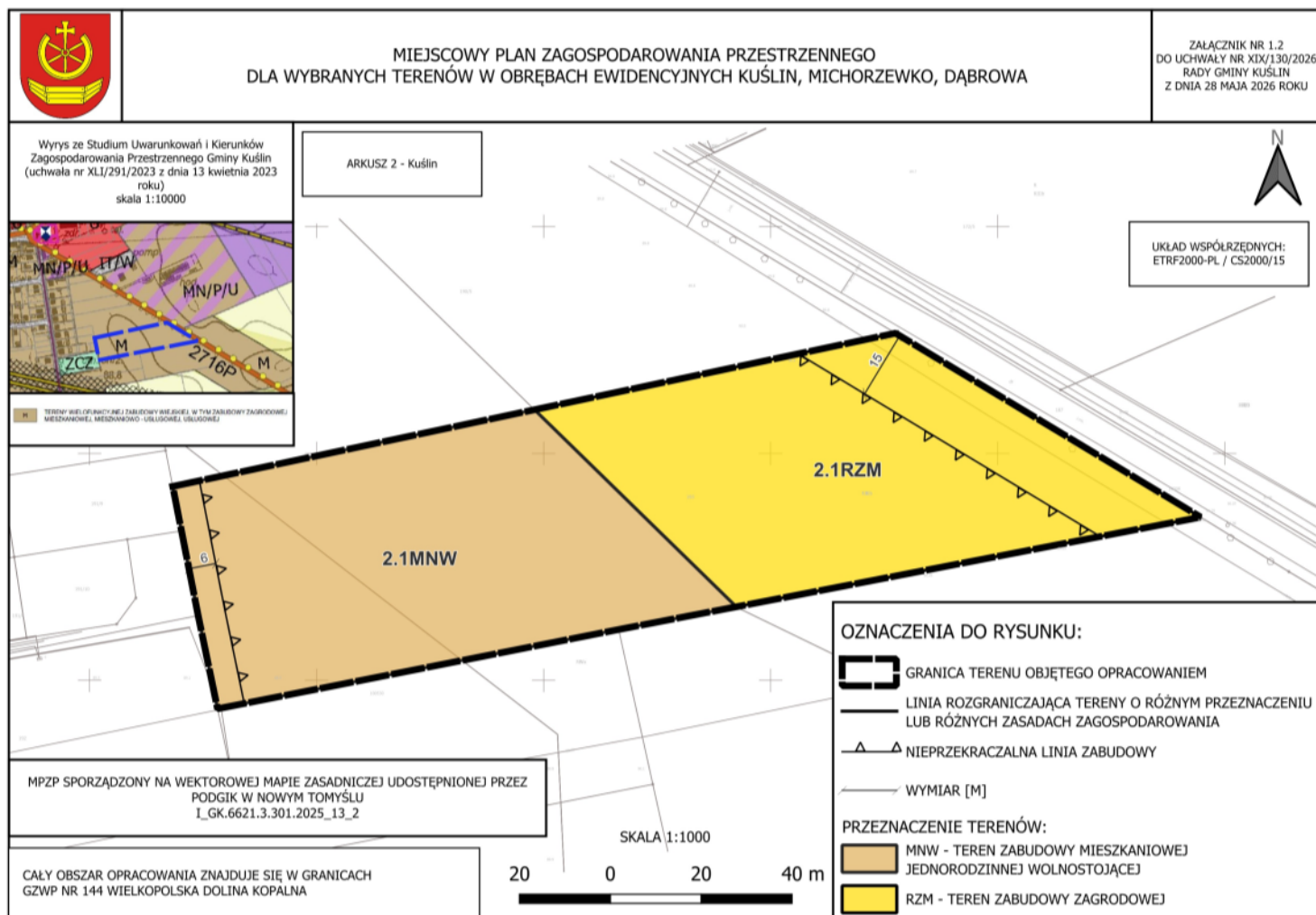
§ 24. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

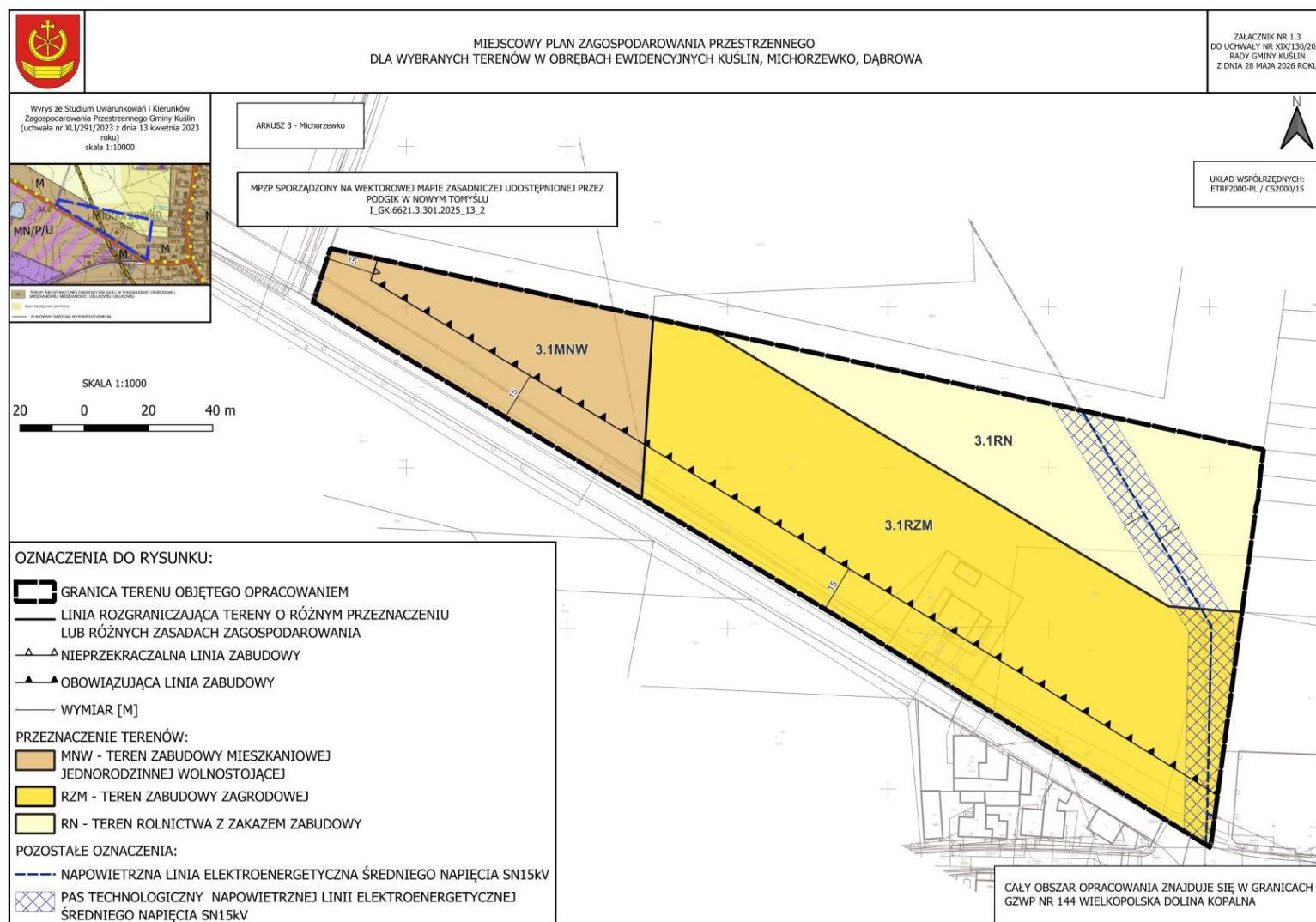
§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kuślin.

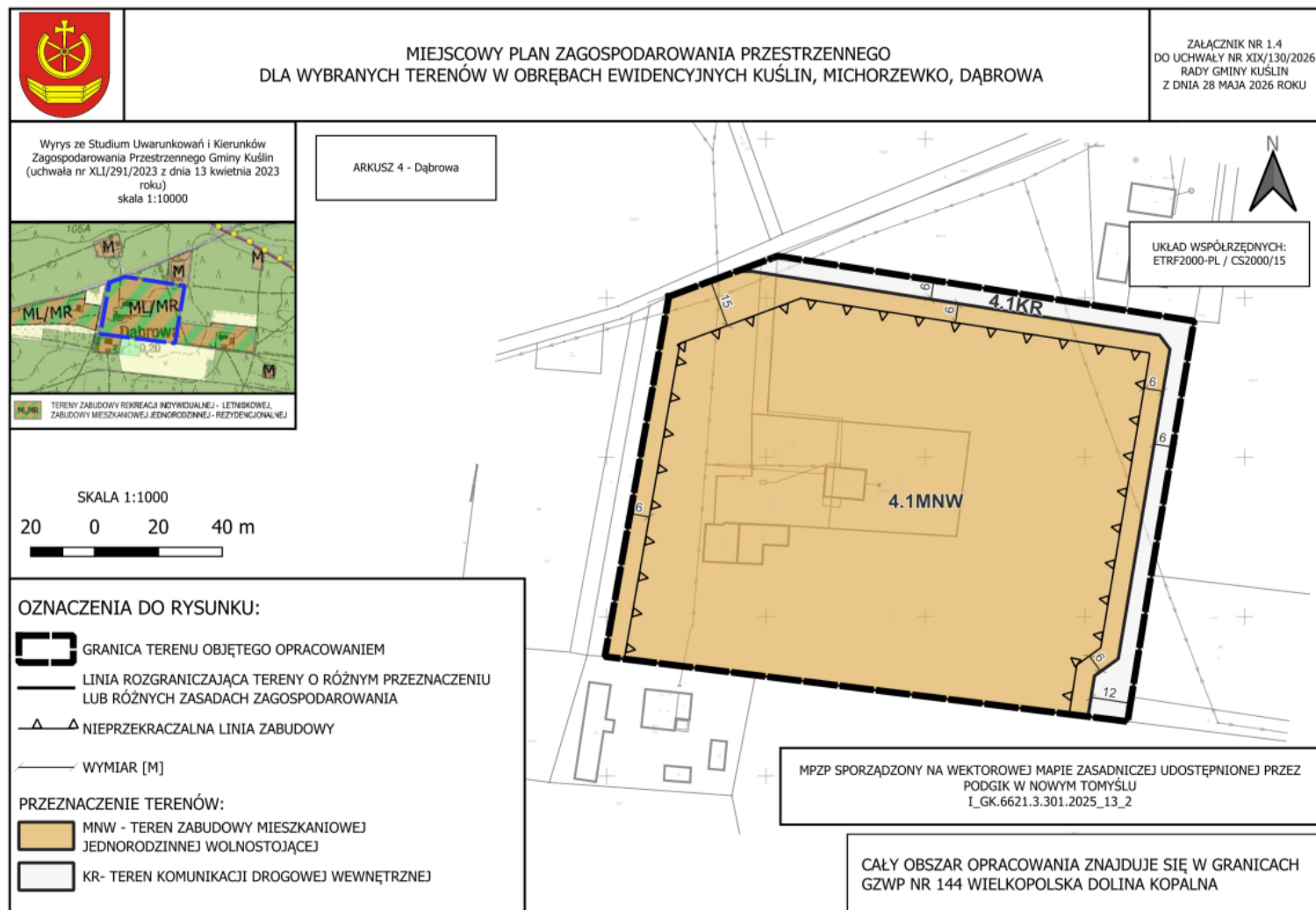
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

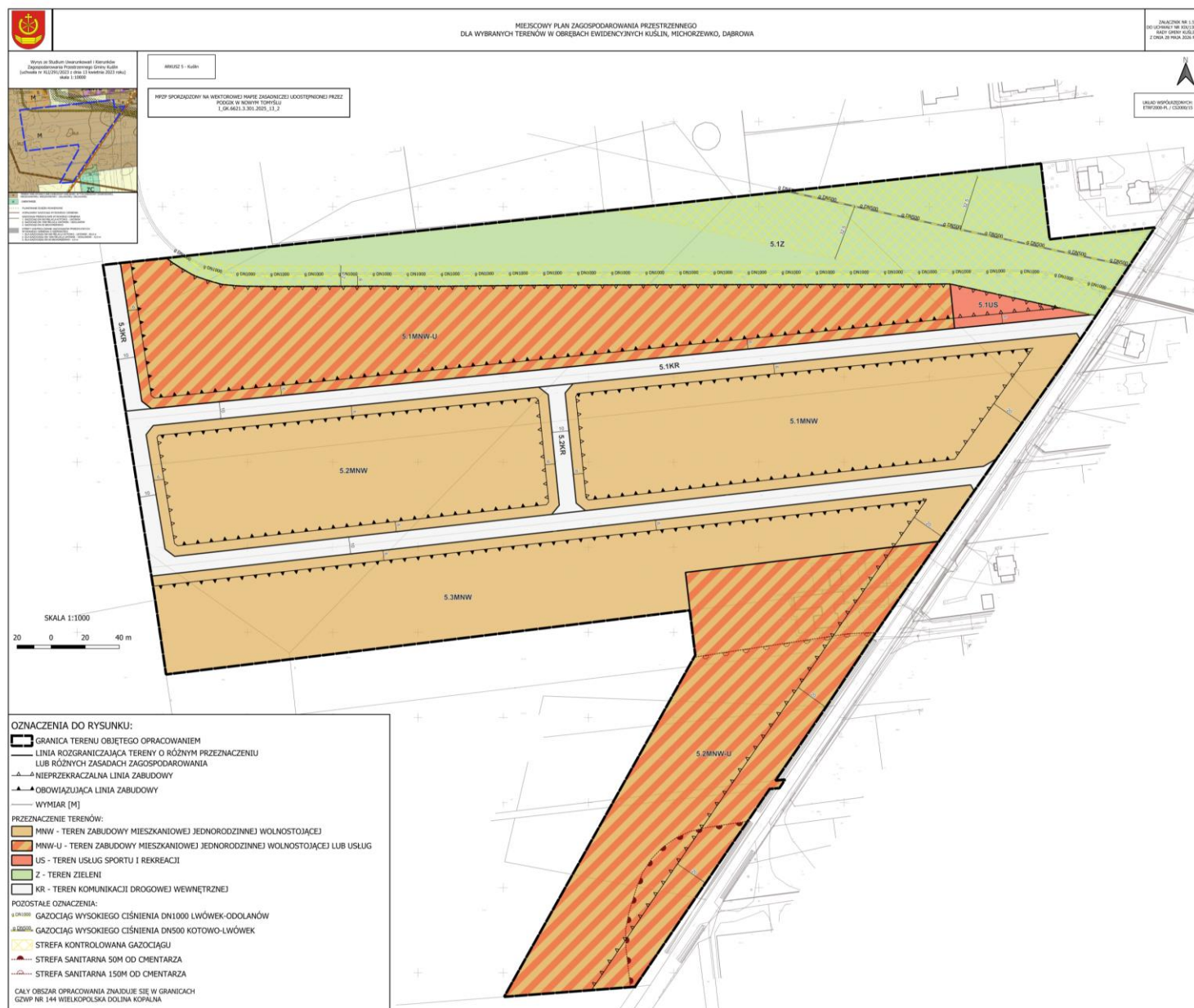
Wiceprzewodniczący Rady Gminy Kuślin
(-) Piotr Jaroszyk











Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/130/2026
Rady Gminy Kuślin
z dnia 28 maja 2026 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY GMINY KUŚLIN**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Kuślin, Michorzewko, Dąbrowa**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), Rada Gminy Kuślin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedłożony do konsultacji społecznych w terminie od 25 lutego 2026 r. do 30 marca 2026 r.

Konsultacje obejmowały:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 25 lutego 2026 r. do 30 marca 2026 r. ;
- 2) spotkanie otwarte, które odbędzie się w dniu: 10 marca 2026 r. o godz. 15:45 - spotkanie otwarte odbędzie się w formie stacjonarnej, w Gminnym Ośrodku Kultury, ul. Leśna 13, 64-316 Kuślin (salka sesyjna);
- 3) prowadzenie punktu konsultacyjnego w siedzibie Urzędu Gminy Kuślin, ul. Emilii Sczanieckiej 4, 64-316 Kuślin, pokój nr 5, w dniach: 9 marca 2026r. i 16 marca 2026r. w godzinach 15.45-16.15;

§ 2. We wskazanym terminie (od 25 lutego 2026 r. do 30 marca 2026 r.) nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z czym Rada Gminy Kuślin nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Kuślin

Piotr Jaroszyk

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/130/2026

Rady Gminy Kuślin

z dnia 28 maja 2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KUŚLIN

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Kuślin, Michorzewko, Dąbrowa, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), Rada Gminy Kuślin rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w większości uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania głównie pod tereny zabudowy mieszkaniowej może wymagać rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii przyszłych inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada modernizację istniejących dróg gminnych – niezbędnych do obsługi terenów mieszkaniowych i inwestycyjnych. W związku z tym może to stanowić obciążenie budżetu gminy – w zależności od porozumień zawartych z zarządcą drogi i potencjalnym Inwestorem.

1. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

2. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Kuślin

Piotr Jaroszyk

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIX/130/2026

Rady Gminy Kuślin

z dnia 28 maja 2026 r.

Zalacznik4.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