

UCHWAŁA NR XXXII/167/2013
RADY GMINY KUŚLIN

z dnia 3 października 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Wąsowo, Kuślin, Głuponie i Dąbrowa na terenie gminy Kuślin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami)

Rada Gminy w Kuślinie
uchwala, co następuje:

§ 1. 1. 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 w Kuślinie z dnia 30 marca 2012 roku, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Wąsowo, Kuślin, Głuponie i Dąbrowa na terenie gminy Kuślin, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załączniki nr 1-5 – stanowiące część graficzną, zwane „rysunkami zmiany planu”, opracowane w skali 1:1000 i 1:500 i zatytułowane: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Wąsowo, Kuślin, Głuponie i Dąbrowa na terenie gminy Kuślin;
- 2) załącznik nr 6 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Kuślinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 7 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy w Kuślinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
4. Granice obszaru objętego zmianą planu określają rysunki zmiany planów.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej; z powierzchni całkowitej wyklucza się powierzchnie obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchnie elementów drugorzędnych takich jak schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, w tym wolno stojące urządzenie reklamowe trwale związane z gruntem, nie będące szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 6) **szyldzie** – należy przez to rozumieć tablicę z oznaczeniem nazwy jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;

9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego; wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunkach zmiany planu symbolem 5MN/U;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunkach zmiany planu symbolem 4P/U;
- 4) tereny dróg publicznych – poszerzenie dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1.1KDD, 1.2KDD, 2KDD;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 2KDW, 3KDW.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontu zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń w następujący sposób: Od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych wyłącznie ażurowych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 20% powierzchni całkowitej ogrodzenia,
- 5) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - a) górne krawędzie reklam, szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
 - b) górne krawędzie reklam, szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ścianach budynków nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien każdej z kondygnacji budynku,
 - c) zakaz ustawiania reklam, szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej;
- 6) 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 kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) na terenach MN, MN/U zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) na terenie P/U dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych nakaz stosowania indywidualnych systemów grzewczych nie powodujących przekroczenia dopuszczalnej wielkości emisji substancji do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 4;
- 6) zakaz zrzutu ścieków bytowych i komunalnych do gruntu;
- 7) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną MN, MN/U z zastrzeżeniem pkt 8;

8) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:

- a) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zastrzeżeniem lit. b,
- b) nakaz segregacji odpadów komunalnych oraz ich zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

10) nakaz przetransportowania zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub wykorzystanie do nowego ukształtowania terenu w granicach własnej działki, bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: jeżeli zostanie odkryty przedmiot, podczas prowadzenia prac budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uzyskania uzgodnienia właściwych służb wojskowych w zakresie wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, przed wydaniem pozwolenia na ich budowę;
- 4) na terenie 4P/U uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających ze zlokalizowanego nieczynnego gazociągu DN150, dla którego ustala się pas roboczy podczas rozbiórki o szerokości 3,0 m po obu stronach osi rurociągu z uwzględnieniem §12 pkt 9.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość dróg publicznych – poszerzenie dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkami zmiany planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji znaków drogowych i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie działki, w tym miejsca garażowe:
 - a) na terenach MN nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) na terenach MN/U dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) na terenach MN/U dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
 - d) na terenie P/U dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione;

e) na terenie P/U dla funkcji produkcyjnej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbioru i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zaopatrzenia budynków w wodę z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci; do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
- 4) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
- 5) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci po uprzednim podczyszczeniu i doprowadzeniu do składu ścieków bytowych; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §5 pkt 4;
- 9) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 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.

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

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz wolno stojących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8,0m, z placem do zawracania samochodów w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki, lecz nie mniej niż 0,1% powierzchni działki,

- e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 9,0m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: nie wyżej niż 6,50m,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - j) nachylenie połaci dachowych:
 - budynku mieszkalnego o jednej kondygnacji: 30-45,
 - budynku mieszkalnego o dwóch kondygnacjach: 35-45,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: 25-45,
 - k) pokrycie dachów budynków mieszkalnych w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z zastrzeżeniem pkt 3 i 4:
- a) nie mniejszej niż 1000,0m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki: nie mniejszą niż 20,0m, za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz działek przylegających do placu do zawracania samochodów w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z przylegających do terenu dróg,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych w obrębie działki, z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. a;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 5%.

§ 15. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 4P/U ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczenie budynków produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych, budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, wiat, portierni, obiektów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wolno stojącej stacji transformatorowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8,0m, z placem do zawracania samochodów w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki, lecz nie mniej niż 0,1% powierzchni działki,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0m,
 - f) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - g) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy pochyle dwuspadowe, wielospadowe,
 - h) nachylenie głównych połaci dachowych: do 30,

- 2) dopuszczenie podziału na działki pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) nie mniejszej niż 2000,0m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 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 przylegającej do terenu drogi, znajdującej się poza obszarem objętym zmianą planu o nr ewid. działki 75 oraz z projektowanych dróg wewnętrznych,
 - b) lokalizację miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej, z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. d, e;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości –5%.

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 5MN/U, ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, jednego wolno stojącego budynku usługowego oraz budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8,0m, z placem do zawracania samochodów w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki, lecz nie mniej niż 0,1% powierzchni działki,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: nie wyżej niż 9,0m,
 - wolno stojącego budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: nie wyżej niż 6,50m,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - j) nachylenie połaci dachowych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego o jednej kondygnacji: 30-45,
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego o dwóch kondygnacjach: 35-45,
 - wolno stojącego budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: 25-45,
 - k) pokrycie dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki nie mniejszej niż 1000,0m², za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki: nie mniejszą niż 20,0m, za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz działek przylegających do placu

do zawracania samochodów w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z drogi o nr ewid. działki 157/3 znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych w obrębie działki, z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. b, c;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 5%.

§ 17. Dla terenów dróg publicznych – poszerzenie dróg dojazdowych oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami: 1.1KDD, 1.2KDD, 2KDD ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) poszerzenie istniejących dróg publicznych – dróg dojazdowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z potrzebami;
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 5%.

§ 18. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami: 2KDW, 3KDW ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi wewnętrznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z potrzebami;
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 5%.

§ 19. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/45/2003 z dnia 29 maja 2003r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 127 poz. 2374 z dnia 25 lipca 2003 r.).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kuślin.

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

Przewodniczący Rady Gminy
w Kuślin

Henryk Łuczak

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W MIEJSCOWOŚCIACH WĄSOWO, KUŚLIN, GŁUPONIE I DĄBROWA NA TERENIE GMINY KUŚLIN**

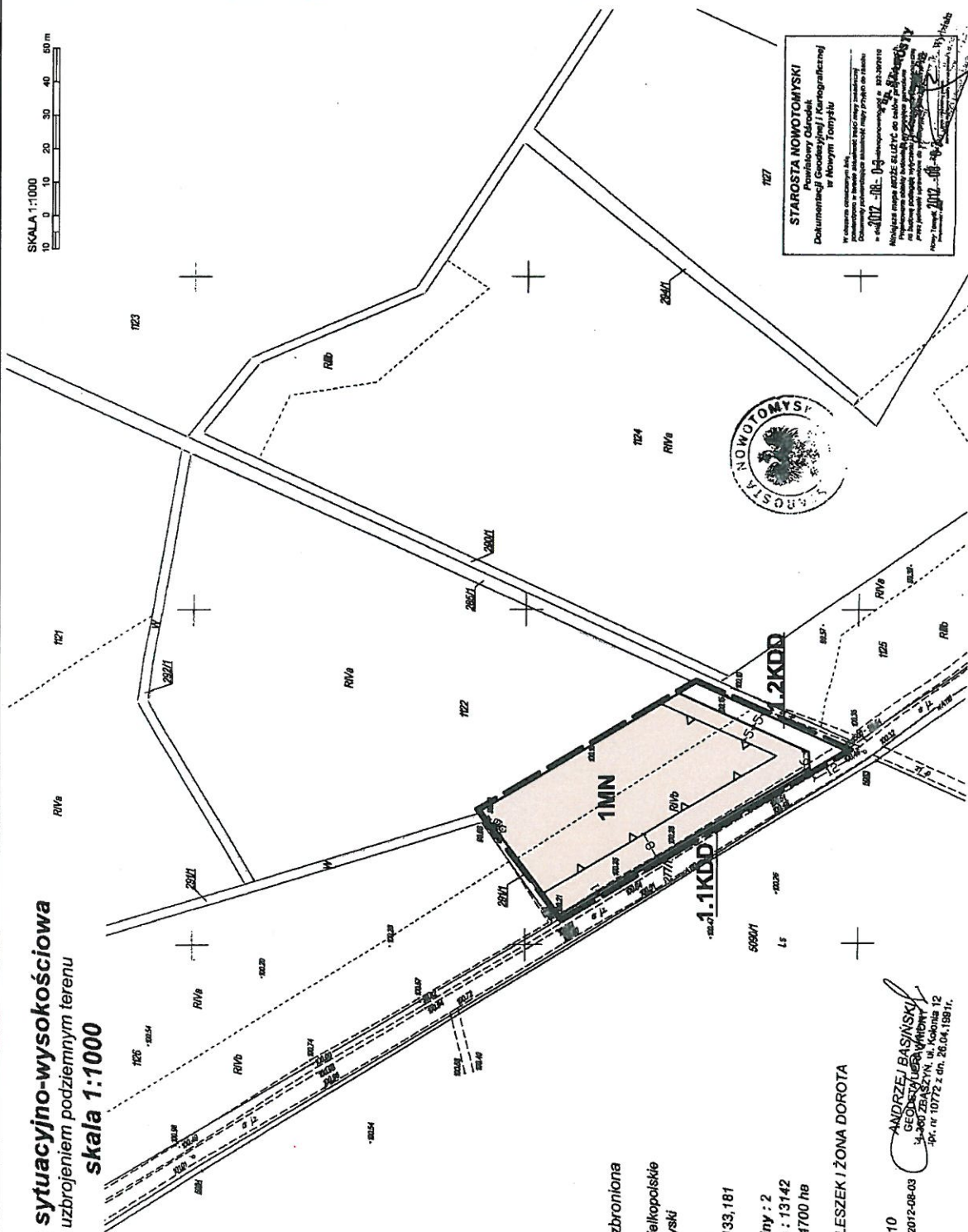
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XX/111/167/2013
Rady Gminy w Kuślinie
z dnia 3.10.2013r.

Mapa sytuacyjno-wysokościowa

z uzbrojeniem podziemnym terenu

skala 1:1000

SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 m



Reprodukcja wzbroniona

Województwo : wielkopolskie

Powiat : nowotomyski

Gmina : Kuślin

Sekcja : 422.144.133.181

Działka : 1122

Arkusze ewidencyjne : 2

Księga Wiczyńska : 13142

Powierzchnia : 1.4700 ha

Właściciel : PIŁZ LESZEK I ŻONA DOROTA

D.Z. : 173/2010

KERG : 932-20/2010

stan aktualny w dniu : 2012-08-03

ANDRZEJ BASIŃSKI

GEODYZYSTA

ul. KOSZARNA 12

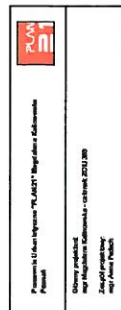
40-10722 z dn. 26.04.1981r.

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ,
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - REZYDENCJALNEJ

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPERZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - POSZERZENIE
- DRÓG DOJAZDOWYCH



Przewodniczący Rady Gminy w Kuślinie

/-/ Henryk Łuczak

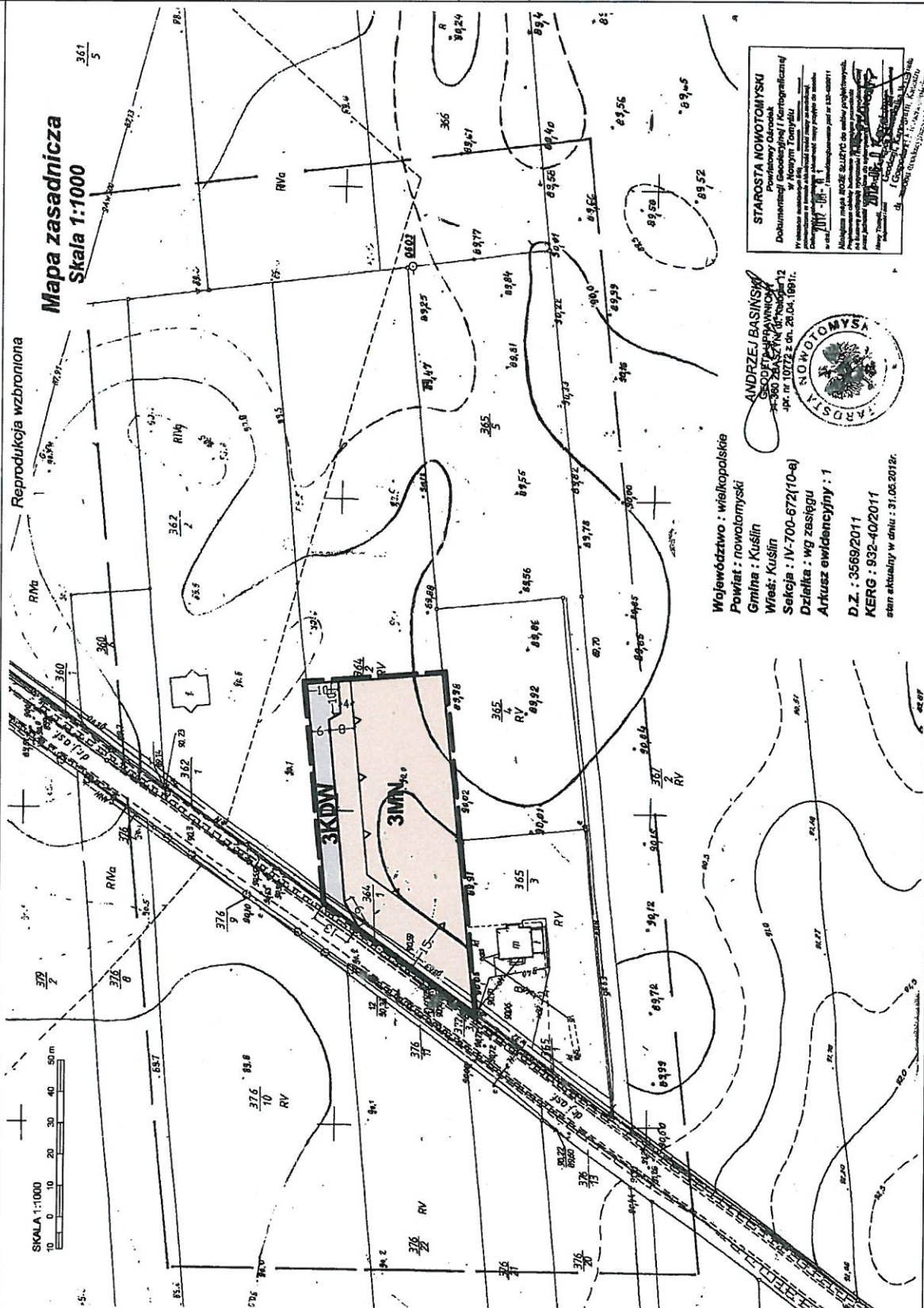
Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXII/167/2013
Rady Gminy w Kuścinie
z dnia 03.10.2013r.



Przewodniczący Rady Gminy w Kuślinie

/-/ Henryk Łuczak

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W MIEJSCOWOŚCIACH WĄSOWO, KUŚLIN, GŁUPONIE I DĄBROWA NA TERENIE GMINY KUŚLIN**



Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy w Kuślinie
z dnia 03.10.2013r.

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

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OZNACZENIA:

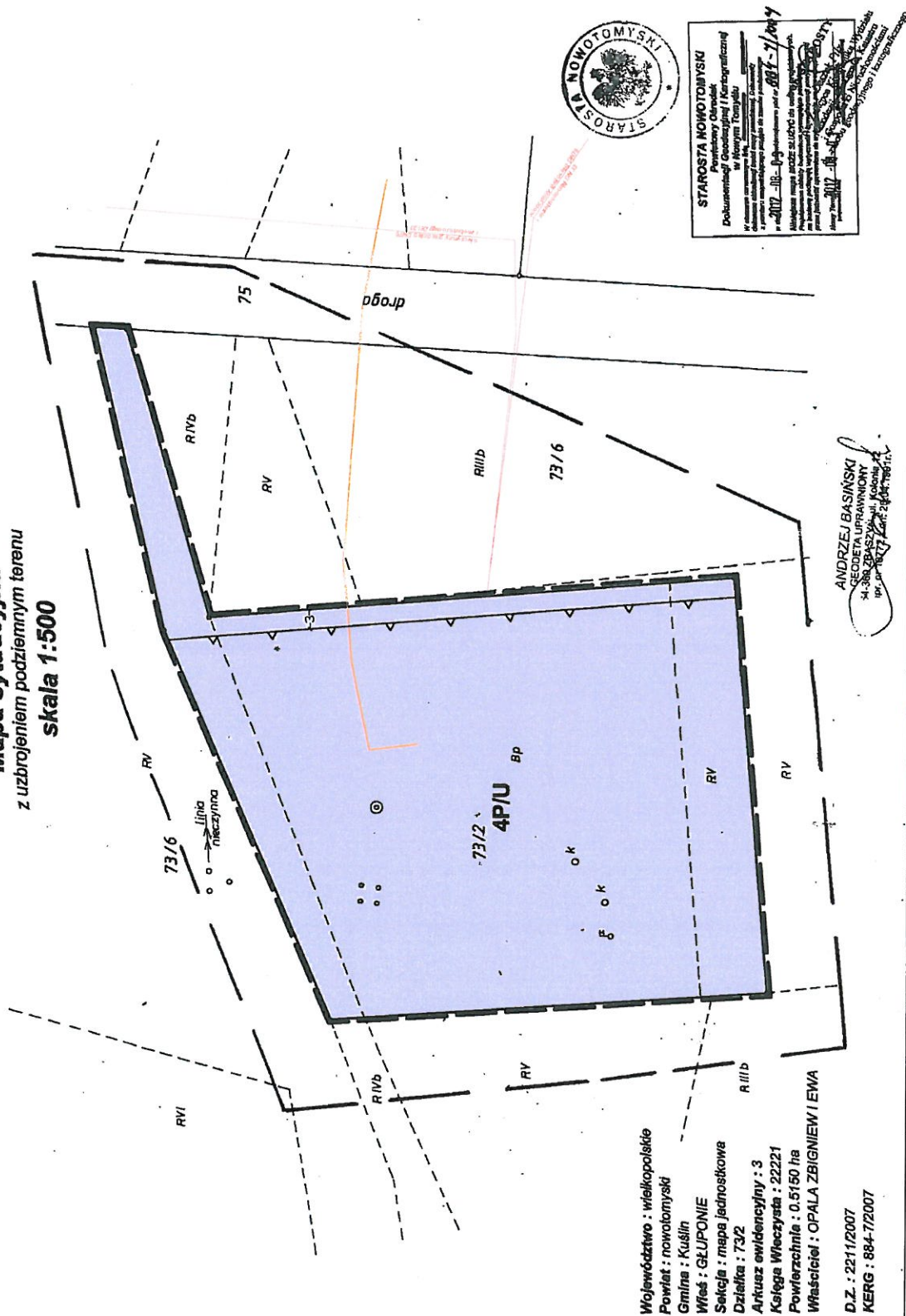
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIERZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ



Przewodniczący Rady Gminy w Kuślinie

/-/ Henryk Łuczak

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XX/11/167/2013r.
Rady Gminy w Kuślnic
z dnia 03.10.2013r.



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

SKALA 1:10 000

OZNACZENIA:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, W TYM
PRODUKCJI, USŁUG, MAGAZYNÓW, SKŁADÓW



OZNACZENIA:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSZCZANIA



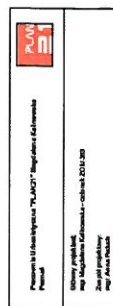
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW,
TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

INFORMACJE:



NIECZYNNY GAZOCIĄG DN 150



Przewodniczący Rady Gminy w Kuślinie

/-/ Henryk Łuczak

Załącznik nr 5
do Uchwały Nr
Rady Gminy w Kuścinie
z dnia 3.10.2013r.

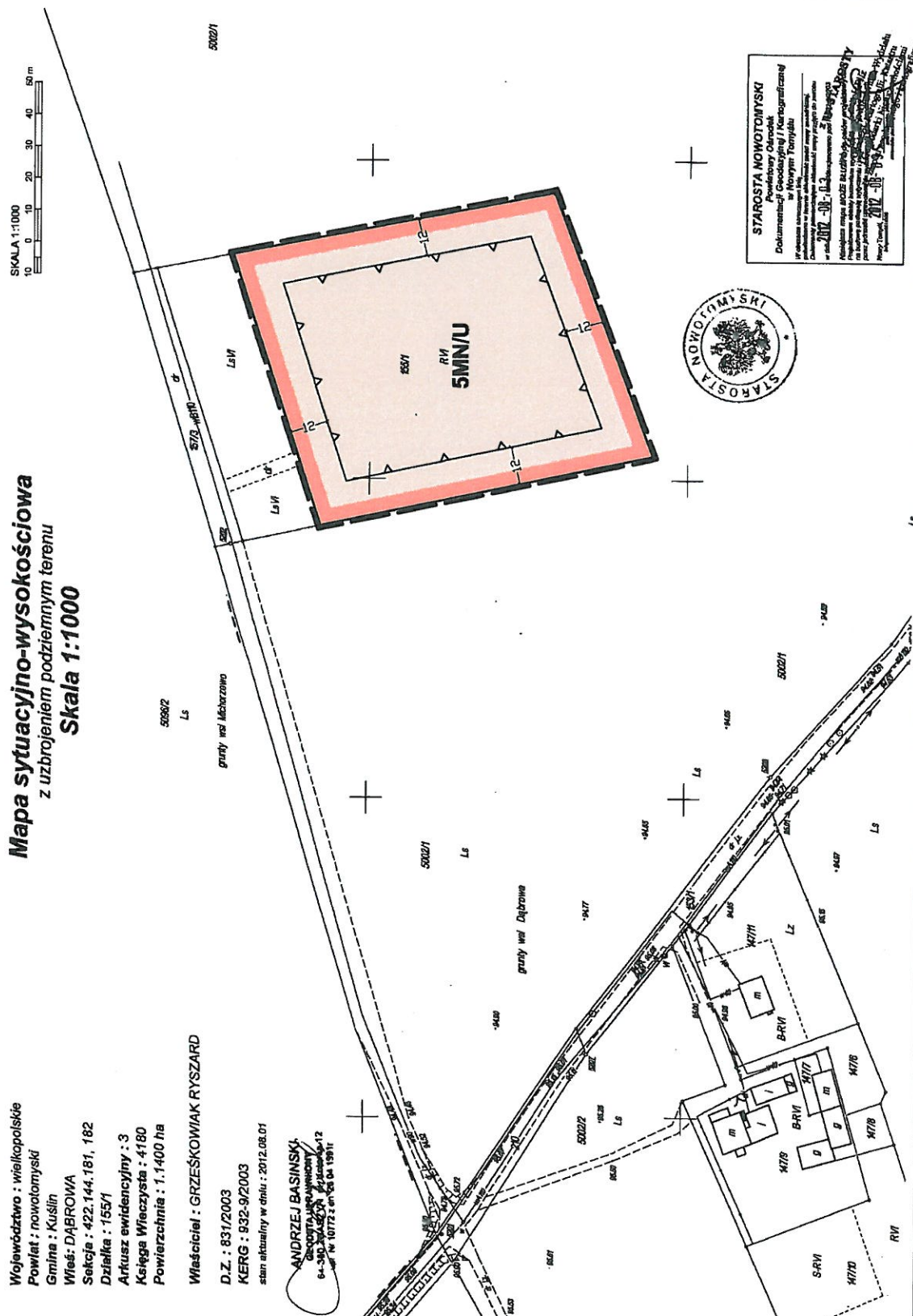
Mapa sytuacyjno-wysokościowa
z uzbrojeniem podziemnym terenu
Skala 1:1000

D.Z. : 831/2003

KERG : 932-9/2003

stan aktualny w dniu : 2012.08.01

ANDRZEJ BASINSKI,
GEODYTA I URZĄDNIK
64-380 ŁĘCZNO, *ul. Wolności 12*
tel. Nr 101772 z dn. 28.04.1991r.



OZNACZENIA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ,
TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OZNACZENIA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSODAROWANIA
NIEPRZEKRĘCALNE LINIE ZABUDOWY
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKRODZINNEJ Z
DOPUSZCZANIEM USŁUG

STAROSTA NOWOTOMYSKI
Powiatowy Ośrodek
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

[illegible]

Przewodniczący Rady Gminy w Kuślinie

/-/ Henryk Łuczak

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY W KUŚLINIE

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Wąsowo, Kuślin, Głuponie i Dąbrowa na terenie gminy Kuślin

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012, poz. 647 ze zmianami) Rada Gminy w Kuślinie rozstrzyga co następuje:

§1.1. Nie wniesiono uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Wąsowo, Kuślin, Głuponie i Dąbrowa na terenie gminy Kuślin

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

Przewodniczący Rady Gminy w Kuślinie
/-/ Henryk Łuczak

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY W KUŚLINIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Wąsowo, Kuślin, Głuponie i Dąbrowa na terenie gminy 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 (tj. Dz. U. 2012, poz. 647 ze zmianami) Rada Gminy w Kuślinie rozstrzyga co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg, przewidziane w zmianie planu miejscowego prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

§2

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w zmianie planu miejscowego, odbywać się będą 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 cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy w Kuślinie
/-/ Henryk Łuczak

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XI/60/2011 podjętej przez Radę Gminy w Kuślinie w dniu 8 września 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Wąsowo, Chraplewo, Kuślin, Głuponie i Dąbrowa na terenie Gminy Kuślin oraz w uchwały Nr XIV/82/2011 podjętej przez Radę Gminy w Kuślinie w dniu 29 grudnia 2011 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XI/60/2011 Rady Gminy .w Kuślinie z dnia 8 września 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Wąsowo, Chraplewo, Kuślin, Głuponie i Dąbrowa na terenie gminy Kuślin.

Zakres ustaleń zmiany planu wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami).

Zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kuślin Nr XVI/88/2012 Rady Gminy w Kuślinie z dnia 30 marca 2012 roku.

Niniejsza zmiana planu nie obejmuje działki nr ewid. 46/2 w Chraplewie z uwagi na konieczność przeprowadzenia, dla przedmiotowej działki, procedury zmiany sposobu przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona procedura sporządzania zmiany miejscowego planu, przewidziana w art. 17 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r., nr 199, poz. 1227, ze zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko:

1. Na podstawie art. 42 pkt 2 ww. ustawy informuje się, że do projektu zmiany planu nie wpłynęła żadna uwaga. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi od społeczeństwa.

2. Na podstawie art. 55 ust. 3 przedstawia się podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu:

1) przy sporządzaniu projektu zmiany planu nie brano pod uwagę rozwiązań alternatywnych, zachowując w ten sposób zgodność ustaleń zmiany planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

2) w opracowywanym projekcie zmiany planu uwzględniono wytyczne zawarte

w prognozie oddziaływania na środowisko;

3) projekt zmiany planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione pozytywnie przez właściwe jednostki organizacyjne i instytucje;

4) uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko, zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zostały uwzględnione;

5) do projektu zmiany planu nie wpłynęła żadna uwaga;

6) ustalenia zmiany planu nie będą transgranicznie oddziaływały na środowisko;

7) monitoring skutków realizacji postanowień zmiany miejscowego planu prowadzony będzie w zakresie oceny zgodności projektowych inwestycji z ustaleniami zmiany planu na etapie realizacji oraz użytkowania inwestycji.

Wobec wyczerpania przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Wąsowo, Kuślin, Głuponie i Dąbrowa na terenie gminy Kuślin, przedłożono Radzie Gminy w Kuślinie.

Po uchwaleniu, uchwała Rady Gminy w Kuślinie wraz z dokumentacją planistyczną zostaje przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wójt Gminy Kuślin

Jerzy Dziamski