

UCHWAŁA NR XIX/86/2016

RADY GMINY W KUŚLINIE Z DNIA 28 LIPCA 2016 ROKU

w sprawie: oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778) Rada Gminy Kuślin uchwala, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonej przez Wójta Gminy Kuślin analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kuślin w latach 2012 – 2016 (stan do 1 kwietnia 2016 r.) stwierdza się:

1. Aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kuślin zatwierdzonego uchwałą Nr IV/19/2002 Rady Gminy w Kuślinie z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kuślin”, wraz ze zmianami.
2. Aktualność obowiązujących na terenie gminy Kuślin miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 2

Integralnymi częściami uchwały są:

1. Tekst „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kuślin w latach 2012-2016 (stan do 1 kwietnia 2016 r.)” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kuślin w latach 2012-2016” w skali 1:20 000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kuślin.

§ 4

Uchwała wraz z załącznikami wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WÓJT GMINY
Jerzy Działowski

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM GMINY KUŚLIN
W LATACH 2012-2016**
(stan do 1 kwietnia 2016 r.)

WÓJT GMINY KUŚLIN

KUŚLIN 2016

pracownia
urbanistyczna
plan 21
ul. Pniewska 8 60-446
Poznań
tel. +48 608 089 585
mkalinowska@plan21.pl
www.plan21.pl



Zespół autorski:

mgr Magdalena Kalinowska –

członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów Nr Z- 383

mgr Paulina Owczarek

Poznań 2016

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie	4
1.1. Podstawa prawna	4
1.2. Cel opracowania	4
2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z charakterystyką aktów planistycznych obowiązujących na terenie gminy Kuślin	6
2.1. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin	6
2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Kuślin	10
2.2.1. Podstawa prawna.....	10
2.2.2. Charakterystyka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Kuślin.....	11
2.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowywania.....	18
2.4. Wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin oraz w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	24
2.5. Decyzje o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego	30
3. Podsumowanie i zalecenia	31

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawa prawna

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778) zgodnie z którym w celu dokonania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, burmistrz, wójt lub prezydent Miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych oraz przystępuje do opracowania wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego studium, a także uwzględniając decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego (zamieszczone w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ww. ustawy) oraz wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Art. 32 ust. 2 ustawy zobowiązuje burmistrza, wójta lub prezydenta Miasta do przekazania wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym radzie gminy. Następnie rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, przystępuje do zmiany studium lub planu miejscowego w takim samym trybie, w jakim są one uchwalane.

Konieczność sporządzenia analizy wynika nie tylko z dyspozycji ustawowych, ale przede wszystkim z potrzeby uzyskania aktualnej wiedzy na temat stanu zagospodarowania przestrzeni. Wykonanie takiego opracowania daje możliwość spojrzenia na zmiany, jakie zaszły w przestrzeni gminy oraz na aktualność zapisów obowiązujących aktów planistycznych – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.2 Cel opracowania

Celem opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni gminy Kuślin w latach 2012-2016, ocena dokumentów planistycznych – Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ze względu na ich przydatność w kształtowaniu ładu przestrzennego, a także wskazanie obszarów predysponowanych do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z charakterystyką aktów planistycznych obowiązujących na terenie gminy Kuślin

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778) stanowi podstawowy dokument określający politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia w nim zawarte są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.1. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin ma fundamentalne znaczenie dla prowadzenia długofalowej gospodarki przestrzennej – określa politykę przestrzenną – politykę w sensie działalności i aktywności, a nie w sensie gier partii politycznych. Jest to opracowanie o charakterze strategicznym, określa precyzyjnie uwarunkowania, a generalnie kierunki rozwoju gminy. Ponadto określa preferencję i kolejność zadań oraz sposób rozwiązania problemów i konfliktów przestrzennych. Studium jest dokumentem koordynującym bieżącą gospodarkę przestrzenną gminy Kuślin. Stanowi podstawę prowadzenia wszelkich innych prac planistycznych, w tym sporządzenia planów miejscowych wraz z ich zmianami.

Obowiązująca Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin została przyjęta uchwałą Nr XVI/88/2012 Rady Gminy w Kuślinie z dnia 30 marca 2012 r. Niniejszy dokument został opracowany zgodnie z przepisami ówczesnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778). Składa się on z części:

- tekstowej – ujednolicony tekst zmiany studium:
 - Tom I - Uwarunkowania rozwoju gminy – stanowiący załącznik Nr 1,
 - Tom II - Kierunki rozwoju gminy oraz uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń zmiany studium – stanowiący załącznik Nr 2.
- graficznej:
 - plansza w skali 1: 10 000 „Zmiana Studium uwarunkowań rozwoju i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin – UWARUNKOWANIA ROZWOJU” - stanowiąca załącznik Nr 3,
 - plansza w skali 1: 10 000 „Zmiana Studium uwarunkowań rozwoju i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin – KIERUNKI ROZWOJU” - stanowiący załącznik Nr 4.

W obowiązującej Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin przedstawiono diagnozę stanu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, wynikającą głównie z: dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania, stanu i funkcji środowiska przyrodniczego i kulturowego, sytuacji demograficznej, jakości życia mieszkańców oraz rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej. Do dnia 1 kwietnia 2016 roku nie została przeprowadzona kolejna Zmiana Studium. Nie ma jednak prawnego obowiązku przystąpienia do Zmiany Studium, ponieważ jest ono zgodne z przepisami obowiązującymi na dzień uchwalenia Studium.

W przypadku dokonania aktualizacji Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin należy wziąć pod uwagę jego zgodność z wymogami wynikającymi z aktualnych przepisów prawa, a w szczególności z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778).

W związku z wejściem w życie 18 listopada 2015r. ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. 2015 r. poz. 1777) nastąpiły istotne zmiany w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778) dotyczące m.in. sporządzenia projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, bez wprowadzenia przepisów przejściowych. Podkreślić należy, iż w wyniku

wprowadzonych zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakres dokumentu planistycznego jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy został poszerzony.

W związku z powyższym przy dokonaniu aktualizacji Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin należy zaktualizować i uzupełnić dokument o:

1. uwarunkowania wynikające w szczególności z:
 - rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
 - potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.
2. określić, w szczególności:
 - kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczenie terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - obszary zdegradowane.

Ponadto Zmiana Studium zawiera, w części tekstowej, przedawnione dane i informacje, których dezaktualizacja wynika z upływającego czasu.

W związku z powyższym zakres obowiązującej Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin należy poszerzyć o brakujące zagadnienia oraz zaktualizować.

W dniu 12 czerwca 2014 r. Rada Gminy Kuślin podjęła uchwałę Nr XXXIX/202/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin. Przedmiotowa uchwała obejmuje tereny działek o nr ewid: 78/12, 78/13, 78/17, 1141 w miejscowości Wąsowo. Jednakże należy podkreślić że w związku z ww. zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniły się zapisy m.in. art. 9, ust. 3a w następstwie czego zmiana studium nawet jeśli dotyczy części

obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne. Tak więc opracowanie zmiany studium należy rozszerzyć na obszar całej gminy a nie jak założono w przytoczonej uchwale wywołującej zmianę studium wyłącznie dla kilku działek.

2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Kuślin

2.2.1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 r., poz. 199 ze zm.) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym z mocy ww. ustawy akt prawa miejscowego i jako taki zawiera ustalenia powszechnie wiążące na terenie, w granicach którego obowiązuje. Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w myśl art. 14 ust. 1 ww. ustawy podejmuje Rada Gminy, z własnej inicjatywy lub na wniosek Wójta. Planowanie miejscowe jest fakultatywne, ustawodawca nie ustalił czynności uchwalenia planu miejscowego jako obowiązkowego zadania własnego samorządu, w związku z czym gmina przystępuje do jego sporządzenia w zależności od pojawiających się potrzeb.

Plan miejscowy jest podstawowym narzędziem regulacji zagospodarowania przestrzennego terenów gminy. Zawiera on przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie przeznaczenia terenu, zagospodarowania i warunków zabudowy oraz stanowi bezpośrednią podstawę do wydawania decyzji budowlanych oraz wywłaszczania gruntów na cele publiczne. Ustalenia planów miejscowych powinny być na tyle precyzyjne i szczegółowe, aby można było na ich podstawie sporządzić projekt budowlany oraz zagwarantować, przy wydawaniu decyzji administracyjnych, realizację ustawowych zadań w zakresie ładu przestrzennego, ochrony środowiska i innych. Spełnienie tych dwóch podstawowych warunków ustawodawca zapewnia poprzez określenie obowiązkowego zakresu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dokonując oceny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wziąć pod uwagę w szczególności ich zgodność z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 1. ww. ustawy. Ustawodawca określił

jasno wymogi, które muszą zostać spełnione obowiązkowo oraz te, które określone powinny zostać w zależności od potrzeb.

2.2.2. Charakterystyka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Kuślin

Na terenie gminy Kuślin obowiązuje 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan na dzień 1 kwietnia 2016 roku). Obowiązujące plany miejscowe wskazano w tabeli 1. Wśród nich znajduje się 5 planów uchwalonych w latach 2012-2016. Obowiązujące plany miejscowe zostały opracowane zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jedynie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin (uchwała Rady Gminy Kuślin Nr VIII/45/2003 z dnia 29 maja 2003 r.) uchwalony zostały zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Tab. 1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2003-2016.

Lp.	Oznaczenie na rysunku analizy	Nr uchwały Rady Gminy Kuślin	Pełna nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Orientacyjne położenie projektu planu	Główne przeznaczenie terenów*	Powierzchnia [ha]
MPZP UCHWALONE W LATACH 2003-2011						
1.	1.	VIII/45/2003 z dnia 29 maja 2003 r.**	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin	Mpzp położony w granicach administracyjnych gminy Kuślin, z wyłączeniem terenów, dla których w kolejnych latach ustanowiono zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	MW, MN, MN/U, ML, U, R, IT, P, PE, WS, ZP, ZC, ZL, LZ	cała gmina Kuślin poza terenami niżej wymienionych mpzp
2.	2.	V/25/2007 z dnia 14 lutego 2007 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kuślin położonego w miejscowości Dąbrowa	Obręb Dąbrowa, dz. nr ewid.: 209/4, 208/2, 208/4, 9/1, 10/3, 10/2	ML, U, US, ZP, ZL, IT, WS	26,04 ha
3.	3.	XX/108/2008 z dnia 31 lipca 2008 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek o nr ewid.: 365/3, 365/4, 365/5 w miejscowości Kuślin	Obręb Kuślin, dz. nr ewid.: 365/3, 365/4, 365/5	MN	1,2 ha
4.	4.	XX/107/2008 z dnia 31 lipca 2008 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki o nr ewid.: 107/2 w miejscowości Wąsowo	Obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 107/2	MN/U	0,06 ha

5.	5.	XX/109/2008 z dnia 31 lipca 2008 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek o nr ewid.: 376/20 i 376/21 w miejscowości Kuślin	Obręb Kuślin, dz. nr ewid.: 376/20, 376/21	MN	0,06 ha
6.	6.	VI/33/2011 z dnia 28 lutego 2011 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin, dla gazociągu wraz z infrastrukturą towarzyszącą relacji Terminal Ekspedycyjny Wierzbno – Odazotownia Grodzisk, odcinek na terenie gminy Kuślin	plan przebiega od północnej granicy gminy Kuślin, poprzez tereny leżące po zachodnich stronach miejscowości; Chraplewo, Głuponie, Kuślin, Michorzewko do południowej granicy gminy Kuślin	R, IT	20,10 ha
MPZP UCHWALONE W LATACH 2012-2016						
7.	7.	XXX/160/2013 z dnia 20 czerwca 2013 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin na terenie działek o nr ewid. 484 i 485 w miejscowości Kuślin	Obręb Kuślin, dz. nr ewid.: 484, 485	U, MN	1,2 ha
8.	8.	XXX/167/2013 z dnia 3 października 2013 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Wąsowo, Kuślin, Głuponie i Dąbrowa na terenie gminy Kuślin	Obręb Kuślin, dz. nr ewid.: 364/2 (część), Obręb Wąsowo, dz. nr ewid.: 1122 (część), 528 (część) Obręb Głuponie, dz. nr ewid.: 73/2	MN, P, MN/U	0,3 ha/ 0,3 ha/ 0,3 ha/ 0,5 ha/ 0,9 ha

					Obręb Dąbrowa, dz. nr ewid.: 155/1		
9.	9.	XXXVII/196/2014 z dnia 27 marca 2014 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wąsowo na terenie gminy Kuślin	Obręb Wąsowo, dz. nr ewid.: 189/1	MN	1,5 ha	
10.	10.	IX/40/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Michorzewo na terenie gminy Kuślin	Obręb Michorzewo, dz. nr ewid.: 209/15 (część), 212/14	MN	0,9 ha	
11.	11.	IX/39/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Chraplewo na terenie gminy Kuślin	Obręb Chraplewo, dz. nr ewid.: 46/2	MN	0,2 ha	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Kuślin.

- * MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
ML tereny zabudowy letniskowej,
MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
U tereny zabudowy usługowej,
US tereny sportu i rekreacji,
P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
PE tereny związane z eksploatacją surowców,
ZP tereny zieleni,
ZC tereny cmentarzy,
ZL lasy,
LZ tereny zalesień,
IT tereny infrastruktury technicznej,
WS tereny powierzchniowych wód śródlądowych,
R tereny rolnicze
** granice mpzp pokrywają się z granicami gminy Kuślin

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin (Uchwała Rady Gminy w Kuślinie Nr VIII/45/2003 z dnia 29 maja 2003 r.) został uchwalony zgodnie z przepisami ówczesznie obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu obejmował całą gminę Kuślin. Część terenów objętych ustaleniami omawianego planu zostało unieważnione przez kolejne przeprowadzone zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe obszary planu miejscowego do dziś są w pełni prawomocne. W planie wprowadzono szereg różnych funkcji: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy letniskowej, tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny związane z eksploatacją surowców, tereny zieleni, tereny cmentarzy, lasy, tereny zalesień, tereny infrastruktury technicznej, tereny powierzchniowych wód śródlądowych, tereny rolnicze.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kuślin położonego w miejscowości Dąbrowa (Uchwała Rady Gminy w Kuślinie Nr V/25/2007 z dnia 14 lutego 2007 r.) został uchwalony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to tereny o powierzchni około 26,04 ha, położone w miejscowości Dąbrowa. W planie wyznaczono głównie tereny przeznaczone pod zabudowę letniskową, tereny zabudowy usługowej, tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek o nr ewid.: 365/3, 365/4 i 365/5 w miejscowości Kuślin (Uchwała Rady Gminy w Kuślinie Nr XX/108/2008 z dnia 31 lipca 2008 r.) uchwalony został na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowy plan obejmuje tereny położone w miejscowości Kuślin, które przeznaczone zostały głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Powierzchniowo obejmuje swoim zasięgiem obszar 1,2 ha.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki o nr ewid. 107/2 w miejscowości Wąsowo (Uchwała Rady Gminy w Kuślinie Nr XX/107/2008 z dnia 31 lipca 2008 r.) uchwalony został na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczone zostały w nim tereny przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z

dopuszczeniem usług. Powierzchniowo obejmuje on swoim zasięgiem obszar 0,06 ha.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek o nr ewid.: 376/20 i 376/21 w miejscowości Kuślin (Uchwała Rady Gminy w Kuślinie Nr XX/109/2008 z dnia 31 lipca 2008 r.) uchwalony został na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczone zostały w nim tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powierzchniowo obejmuje on swoim zasięgiem obszar 0,06 ha.
6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin, dla gazociągu wraz z infrastrukturą towarzyszącą relacji Terminal Ekspedycyjny Wierzbno – Odazotownia Grodzisk, odcinek na terenie Gminy Kuślin (Uchwała Rady Gminy w Kuślinie Nr VI/33/2011 z dnia 28 lutego 2011 r.) uchwalona została na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczone zostały w nim tereny przeznaczone pod tereny rolnicze i infrastruktury technicznej - gazownictwo. Powierzchniowo obejmuje ona swoim zasięgiem obszar 20,10 ha.
7. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin na terenie działek o nr ewid.: 484 i 485 w miejscowości Kuślin (Uchwała Rady Gminy w Kuślinie Nr XXX/160/2013 z dnia 20 czerwca 2013 r.) uchwalona została na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczone zostały w nim tereny przeznaczone pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powierzchniowo obejmuje ona swoim zasięgiem obszar 1,2 ha.
8. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Wąsowo, Kuślin, Głuponie i Dąbrowa na terenie gminy Kuślin (Uchwała Rady Gminy w Kuślinie Nr XXXIII/167/2013 z dnia 3 października 2013 r.) uchwalona została na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Swoim zasięgiem obejmuje części działek ewidencyjnych położonych w miejscowościach: Wąsowo, Kuślin, Głuponie, Dąbrowa. W obrębie Wąsowo części terenów działek o nr ewid. 1122 i 528 przeznaczone zostały pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w obrębie Kuślin na części terenu działki o nr ewid. 364/2 również wprowadzono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w obrębie Głuponie na terenie działki o nr ewid. 73/2 pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

teren zabudowy usługowej, a w obrębie Dąbrowa, teren działki o nr ewid. 155/1 przeznaczono pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Powierzchniowo obejmują one swoim zasięgiem obszary kolejno: 0,3 ha, 0,3 ha, 0,3 ha, 0,5 ha oraz 0,9 ha.

9. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wąsowo na terenie gminy Kuślin (Uchwała Rady Gminy w Kuślinie Nr IX/196/2014 z dnia 27 marca 2014 r.) uchwalona została na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczone zostały w nim tereny przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powierzchniowo obejmuje ona swoim zasięgiem obszar 1,5 ha.
10. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Michorzewo na terenie gminy Kuślin (Uchwała Rady Gminy w Kuślinie Nr IX/40/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r.) uchwalona została na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczone zostały w niej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Powierzchniowo obejmuje ona swoim zasięgiem obszar 0,9 ha.
11. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Chraplewo na terenie gminy Kuślin (Uchwała Rady Gminy w Kuślinie Nr IX/39/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r.) uchwalona została na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczone zostały w niej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powierzchniowo obejmuje ona swoim zasięgiem obszar 0,2 ha.

2.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowywania

Na dzień 1 kwietnia 2016 roku w trakcie opracowywania jest 13 zmian planów miejscowych (tab. 2). Wskazane poniżej zmiany planów znajdują się na różnych etapach procedury planistycznej.

Na początku procedury są plany oznaczone literami: J., L., M., dla których Rada Gminy Kuślin podjęła uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, jednak są one jeszcze przed etapem opiniowania przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Nowym Tomyślu. Zmiana planu oznaczona literą J. obejmuje tereny działek o nr ewid.: 78/7, 79, 81, 82, 83 oraz 84 w miejscowości Wąsowo. Zmiany planów oznaczone literami L. oraz M. obejmują duże połączenie terenów w obrębach Chraplewa oraz Michorzewa i zakładają wprowadzenie na tych terenach farm wiatrowych.

Opinię Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Nowym Tomyślu uzyskały już zmiany planów oznaczone w poniższej analizie literami: B. oraz E. Zmiana planu oznaczona literą B., obejmuje działkę o nr ewid. 340 w miejscowości Śliwno przygotowywana jest do etapu opiniowania i uzgadniania przez właściwe jednostki.

W trakcie etapu uzyskiwania pozytywnych opinii i uzgodnień są zmiany planów oznaczone w tabeli nr 2 literami: F., G., K. Omawiane zmiany planów obejmują niewielkie powierzchniowo tereny w obrębach Dąbrowy, Kuślin oraz Wąsowa.

Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu są dwie zmiany planów, oznaczone literami: C. oraz H. Omawiane zmiany planów obejmują tereny działek o nr ewid. 1124/2 oraz 365/3, 365/4, 365/6, 365/7, 365/8, 365/9 w miejscowości Wąsowo.

Zmiana planu oznaczona literą D. zostanie podzielona na dwie części, gdyż działka o nr ewid. 1009/5 w miejscowości Wąsowo wymaga przeprowadzenia procedury uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z powyższym pozostałe tereny zostaną wyodrębnione jako osobny projekt zmiany planu i skierowane do etapu wyłożenia do publicznego wglądu.

Radę Gminy Kuślin uchwaliła zmianę planu oznaczoną literą I., obejmującą działkę o nr ewid. 1141 w miejscowości Wąsowo, obecnie skierowana została ona do Wojewody Wielkopolskiego gdzie sprawdzana jest poprawność pod kątem formalno-prawnym. Po upływie 14 dni od dnia opublikowania zmiany planu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, zmiana planu wejdzie w życie.

Zmiana planu oznaczona literą A. nie uzyskała zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w związku z powyższym procedura planistyczna omawianej zmiany planu nadal nie została zakończona i trwają prace nad wprowadzeniem korekt w projekcie zmiany planu.

Tab. 2. Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowywania.

Lp.	Oznaczenie na rysunku analizy	Nr uchwały o przystąpieniu Rady Gminy Kuślin	Nazwa uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Orientacyjne położenie projektu planu	Dominujące projektowane przeznaczenie terenów*	Powierzchnia [ha]
1.	A.	XV/83/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r.	uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Chraplewo, Wąsowo, Michorzewo i Trzcianka na terenie gminy Kuślin	obręb Chraplewo, dz. nr ewid. 147 (część); obręb Trzcianka, dz. nr ewid.: 132/1, 133/1, 134/1, 135/1, 136/1 (części wymienionych działek)	MN, MN/U	0,4 ha/ 0,5 ha
2.	B.	XVII/93/2012 z dnia 26 kwietnia 2012 r.	uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Śliwno na terenie gminy Kuślin	obręb Śliwno, dz. nr ewid. 340	MN	0,5 ha
3.	C.	XX/106/2012 z dnia 30 sierpnia 2012 r.	uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wąsowo na terenie gminy Kuślin	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 1124/2 (część)	MN	0,8 ha
4.	D.	XXXI/168/2013 z dnia 3 października 2013 r.	uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania	obręb Wąsowo, dz. nr ewid.: 1009/5, 316/4 (część), 726/12, 727/1, 256, 741/1	MN/U, MN, ZP, ZL	0,2 ha/ 1 ha/ 0,6 ha/ 0,5 ha/

			przestrzennego w miejscowości Wąsowo na terenie gminy Kuślin		0,7 ha
5.	E.	XXXV/II/197/2014 z dnia 27 marca 2014r., V/26/2015 z dnia 19 lutego 2015r.	uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wąsowo, na terenie gminy Kuślin	obręb Wąsowo, dz. nr ewid.: 78/17 (część)	U 1,3 ha
6.	F.	XXXV/II/198/2014 z dnia 27 marca 2014 r.	uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbrowa, Kuślin na terenie gminy Kuślin	obręb Dąbrowa, dz. nr ewid. 147/6, 147/7, 147/8, 147/9, 147/10, 147/11, 70; obręb Kuślin, dz. nr ewid.: 194/1, 194/2	MN, Z, ZL, MN/U 0,8 ha/ 0,9 ha/ 0,9 ha
7.	G.	XXXV/II/199/2014 z dnia 27 marca 2014 r.	uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wąsowo, rejon ul. Wytomyskiej na terenie Gminy Kuślin	obręb Wąsowo, dz. nr ewid.: 356/2, 356/1 (części wymienionych działek)	MN/U, ZL 1,9ha
8.	H.	XXXV/II/200/2014 z dnia 27 marca 2014 r.	uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kuślin, rejon ul. Leśnej, na terenie gminy Kuślin	obręb Kuślin, dz. nr ewid.: 365/3, 365/4, 365/6, 365/7, 365/8, 365/9	MN 1,2 ha

9.	I.	XXXIX/203/2014 z dnia 12 czerwca 2014 r.	uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącej działki nr 1141 w miejscowości na terenie gminy Kuślin	obwód Wąsowo, dz. nr ewid.: 1141	MN/U	4 ha
10.	J.	XLI/213/2014 z dnia 25 września 2014 r.	uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wąsowo na terenie gminy Kuślin	obwód Wąsowo, dz. nr ewid.: 78/7, 79, 81, 82, 83, 84	U	5 ha
11.	K.	XLI/214/2014 z dnia 25 września 2014 r.	uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wąsowo na terenie gminy Kuślin	obwód Wąsowo, dz. nr ewid.: 1007/2	MN/U, Z, WS, RM	1,6 ha
12.	L.	XII/52/2015 z dnia 29 października 2015 r.	uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej „Michorzewo” w gm. Kuślin	tereny położone pomiędzy miejscowościami Michorzewo oraz Michorzewo, rozciągające w stronę granicy administracyjnej gminy Kuślin	IT, R	523 ha
13.	M.	XII/53/2015 z dnia 29 października 2015 r.	uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu	tereny położone pomiędzy miejscowościami Chraplewo, Głuponie,	IT, R	650 ha

			zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej „Chraplewo” w gm. Kuślin	rozciągnięte w stronę granicy administracyjnej gminy Kuślin	
--	--	--	---	---	--

Źródło : opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Kuślin.

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
 U tereny zabudowy usługowej,
 Z tereny zieleni,
 ZL lasy,
 IT tereny infrastruktury technicznej,
 WS tereny powierzchniowych wód śródlądowych,
 R tereny rolnicze

2.4. Wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin oraz w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego Rada Gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek Wójta. Inne podmioty, w tym właściciele nieruchomości, pomimo, iż nie mają legitymacji do złożenia wniosku uruchamiającego procedurę sporządzenia planu miejscowego, mogą składać wnioski o charakterze intencyjnym. Wnioski te są wyrazem oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków przeznaczenia i zasad zagospodarowania określonych terenów. Mogą one również stanowić podstawę do sformułowania przez Wójta Gminy wniosku o podjęcie przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Obowiązkiem Wójta jest prowadzenie rejestru tych wniosków i ich analiza w kontekście obowiązujących aktów planistycznych.

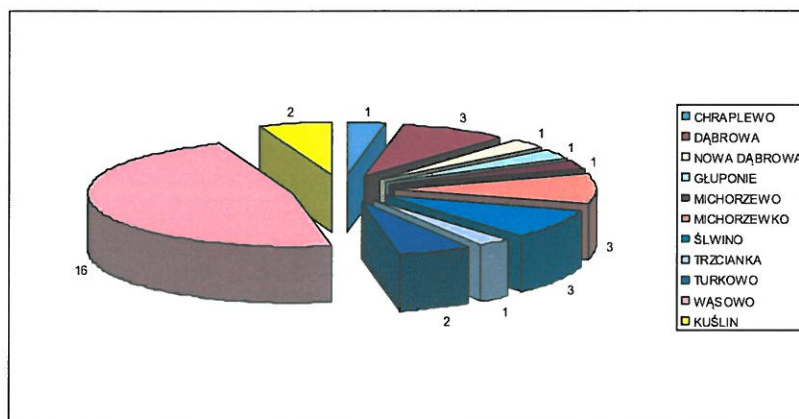
W latach 2012-2016 do Urzędu Gminy w Kuślinie wpłynęły 34 wnioski mieszkańców w sprawie dokonania zmian w obowiązujących planach lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Najwięcej wniosków, a mianowicie 9, złożonych zostało w roku 2013, co stanowi około 26% ogółu wniosków, które zostały złożone w tej sprawie w Urzędzie Gminy w Kuślinie (tab. 3). Najczęściej wnioskowano o wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnioski dotyczyły przede wszystkim pojedynczych, niewielkich powierzchniowo terenów na obszarze obrębów: Chraplewo, Dąbrowa, Nowa Dąbrowa, Głuponie, Kuślin, Michorzewo, Michorzewko, Trzcianka, Turkowo, Śliwno, Wąsowo. Najwięcej wniosków dotyczyło działek położonych w obrębie Wąsowa, stanowiły one 47% wniosków złożonych w Urzędzie Gminy Kuślin.

Tab. 3. Liczba złożonych wniosków o zmianę przeznaczenia w latach 2012-2016

	2012	2013	2014	2015	2016
liczba wniosków	2	9	8	7	8

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Kuślinie

Ryc. 1. Liczba wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów w gminie Kuślin złożonych w latach 2012-2016 w poszczególnych miejscowościach.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Kuślinie

Wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego koncentrują się na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin (Uchwała Rady Gminy w Kuślinie Nr VIII/45/2003 z dnia 29 maja 2003 r.).

Spośród złożonych wniosków 13 z nich jest już w trakcie realizacji, ponieważ Rada Gminy Kuślin przystąpiła do uchwał w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów (oznaczenia w poniższej analizie nr W1.-W13).

Tab.4. Tabela wniosków w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego/zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin

Lp.	Oznaczenie na rysunku analizy	Teren objęty wnioskiem	Treść wniosku	Nr miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na rysunku analizy oraz przeznaczenie wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie określone w obowiązującej Zmianie studium*	Rok wpływu wniosku
WNIOSKI OSÓB PRYTYWANYCH, DLA KTÓRYCH ROZPOCZĘTO PROCEDURĘ SPORZĄDZENIA ZMIANY PLANU/ZMIANY STUDIUM						
1.	W1.	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 78/17	wprowadzenie terenów zabudowy usługowej	1. tereny usług, tereny zieleni parkowej	tereny usług turystyki i rekreacji, tereny zabudowy usługowej, tereny parków zabytkowych,	2014
2.	W2.	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 78/17	wprowadzenie terenów zabudowy usługowej	1. tereny usług, tereny zieleni parkowej	tereny usług turystyki i rekreacji, tereny zabudowy usługowej, tereny parków zabytkowych,	2014
3.	W3.	obręb Śliwno, dz. nr ewid. 340	zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane	1. tereny rolnicze	tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2014
4.	W4.	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 114/1	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług	1. tereny rolnicze, tereny lasów	tereny zabudowy letniskowej, tereny zabudowy zagrodowej	2014
5.	W5.	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 1007/2	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług	1. tereny rolnicze, tereny zieleni parkowej	tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej	2014
6.	W6.	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 356/2	wprowadzenie terenów zabudowy usługowej	1. tereny rolnicze, tereny lasów	tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, grunty rolne, łąki, lasy	2013
7.	W7.	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 1009/5	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej	1. tereny zieleni parkowej	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,	2013

8.	W8.	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 741/1	zmiana na przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane	1. tereny rolnicze	tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej	2013
9.	W9.	obręb Dąbrowa, dz. nr ewid. 70	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej	1. tereny lasów	tereny zabudowy zagrodowej, lasy, łąki	2013
10.	W10.	obręb Chraplewo, dz. nr ewid. 147	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej	1. tereny rolnicze	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, grunty rolne	2013
11.	W11.	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 316/4	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej	1. tereny rolnicze	tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łąki, wody	2013
12.	W12.	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 1124/2	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej	1. tereny rolnicze	tereny zabudowy letniskowej, tereny zabudowy zagrodowej	2012
13.	W13.	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 256	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej	1. tereny rolnicze, tereny lasów	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lasy	2012
WNIOSKI OSÓB PRYTWANYCH W SPRAWIE ZMIANY PLANU/ZMIANY STUDIUM, KTÓRE NIE ZOSTAŁY ROZPATRZONE						
14.	W14.	obręb Michorzewko, dz. nr ewid. 316/3	zmiana na przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane oraz drogę	1. tereny rolnicze	grunty rolne	2016
15.	W15.	obręb Trzcianka, dz. nr ewid. 223/2	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (od strony drogi)	1. tereny rolnicze	grunty rolne, tereny zabudowy zagrodowej	2016
16.	W16.	obręb Nowa Dąbrowa, dz. nr ewid. 1/21	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej	1. tereny rolnicze	lasy, łąki	2016
17.	W17.	obręb Kuślin, dz. nr ewid. 386/4	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług	1. tereny produkcji przemysłowej, tereny usług, tereny przetwórstwa	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej	2016
18.	W18.	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 1011 (część)	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej	1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej	2016

19.	W19.	obręb Kuślin, dz. nr ewid. 390, 389, 388, 387	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług	1. tereny rolnicze, tereny produkcji przemysłowej, tereny usług, tereny przetwórstwa	grunty rolne, tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów, magazyń	2016
20.	W20.	obręb Turkowo, dz. nr ewid. 152/6, 154/6	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej, możliwość sytuowania tablic reklamowych	1. tereny rolnicze	grunty rolne, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej	2016
21.	W21.	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 559, 600	wprowadzenie terenów objektów produkcyjnych, magazynowych, zabudowy usługowej, zabudowa mieszkaniowa	1. tereny rolnicze	grunty rolne	2016
22.	W22.	obręb Dąbrowa, dz. nr ewid. 83/3	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej	1. tereny rolnicze	tereny zabudowy letniskowej, tereny zabudowy zagrodowej	2015
23.	W23.	obręb Michorzewo, dz. nr ewid. 116	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług	1. tereny rolnicze	grunty rolne, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2015
24.	W24.	obręb Śliwno, dz. nr ewid. 308/2	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług	1. tereny rolnicze	tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, prywatne sady	2015
25.	W25.	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 559	wprowadzenie terenów objektów produkcyjnych, magazynowych, zabudowy usługowej	1. tereny rolnicze	grunty rolne	2015
26.	W26.	obręb Turkowo, dz. nr ewid. 250	wprowadzenie terenów objektów produkcyjnych, magazynowych, zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej	1. tereny rolnicze	grunty rolne	2015
27.	W27.	obręb Śliwno, dz. nr ewid. 273	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług	1. tereny rolnicze	grunty rolne	2015
28.	W28.	obręb Dąbrowa, dz. nr ewid. 103/1, 103/3, 105/2	zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane	1. tereny rolnicze, tereny lasów, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	grunty rolne, lasy	2015

29.	W29.	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 10/10/18	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej	1. tereny rolnicze	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej	2014
30.	W30.	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 795	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej	1. tereny rolnicze, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łąki	2014
31.	W31.	obręb Michorzewko, dz. nr ewid.: 305/8, 183, 364	zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane	1. tereny rolnicze, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, grunty rolne	2014
32.	W32.	obręb Głuponie, dz. nr ewid. 215/22	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej	1. tereny rolnicze, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tereny zabudowy mieszkaniowej , tereny zabudowy usługowej	2013
33.	W33.	obręb Wąsowo, dz. nr ewid. 1014	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług	1. tereny rolnicze	tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, grunty rolne	2013
34.	W34.	obręb Michorzewko, dz. nr ewid. 293	wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej	1. tereny rolnicze, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 6. tereny rolnicze, tereny infrastruktury technicznej	tereny zabudowy mieszkaniowej , tereny zabudowy usługowej	2013

2.5. Decyzje o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego

W myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778) podstawowym instrumentem prawnym kształtowania przestrzeni jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W przypadku jego braku funkcję aktu określającego sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu przejmują decyzje administracyjne, wśród których ustawodawca wyróżnił decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Teren gminy Kuślin objęty jest w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym na terenie gminy Kuślin nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3. Podsumowanie i zalecenia

Po przeprowadzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualności aktów kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy Kuślin tj. Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdza się ich zgodność z przepisami prawa.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, stanowiąca dokument określający politykę przestrzenną gminy została ustanowiona zgodnie z przepisami prawa na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednakże wraz z wejściem w życie 18 listopada 2015r. ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. 2015 r. poz. 1777) nastąpiły istotne zmiany w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778) dotyczące m.in. sporządzenia projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, bez wprowadzenia przepisów przejściowych.

Zmianie uległy m.in. art. 9 oraz art. 10 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następstwie czego:

- 1) zmiana studium nawet jeśli dotyczy części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne; (art. 9 ust. 3a)
- 2) przy sporządzaniu studium należy uwzględnić:
 - analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. a)
 - prognozy demograficzne, (art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. b)
 - możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, społecznej, (art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. c)
 - bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d.);
- 3) sporządzenie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dokładnie określa art. 10 ust. 5, 6, 7.

W związku z przytoczonymi wyżej zmianami przepisów prawnych, a także w wyniku upływu czasu oraz urbanizacji nowych obszarów, zmiana Studium gminy Kuślin wymaga częściowej aktualizacji oraz uzupełnienia zapisów zgodnie z

obowiązującymi wymogami prawnymi. W dniu 12 czerwca 2014 r. Rada Gminy Kuślin podjęła uchwałę Nr XXXIX/202/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin. Przedmiotowa uchwała obejmuje tereny działek o nr ewid: 78/12, 78/13, 78/17, 1141 w miejscowości Wąsowo. Jednakże w związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana studium nawet jeśli dotyczy części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne. Tak więc opracowanie zmiany studium należy rozszerzyć na obszar całej gminy a nie jak założono w przytoczonej uchwale wywołującej zmianę studium wyłącznie dla kilku działek.

Teren gminy Kuślin objęty jest w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tylko jeden z planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Kuślin, został uchwalony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe plany miejscowe uchwalone zostały zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku. W stosunku do analizowanych planów miejscowych, stwierdza się ich zgodność z prawem bez obowiązku dokonywania zmian. Zmiany planów mogą zostać dokonywane w miarę potrzeb, w celu aktualizacji i dostosowania ich do nowych przepisów prawa oraz w celu pozytywnego rozpatrzenia złożonych wniosków mieszkańców. Sugeruje się by w pierwszej kolejności przystępować do sporządzenia zmiany planu na terenach już częściowo zurbanizowanych z możliwością rozbudowy istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej, a także w miejscach gdzie występuje uzasadnienie społeczno – ekonomiczne.

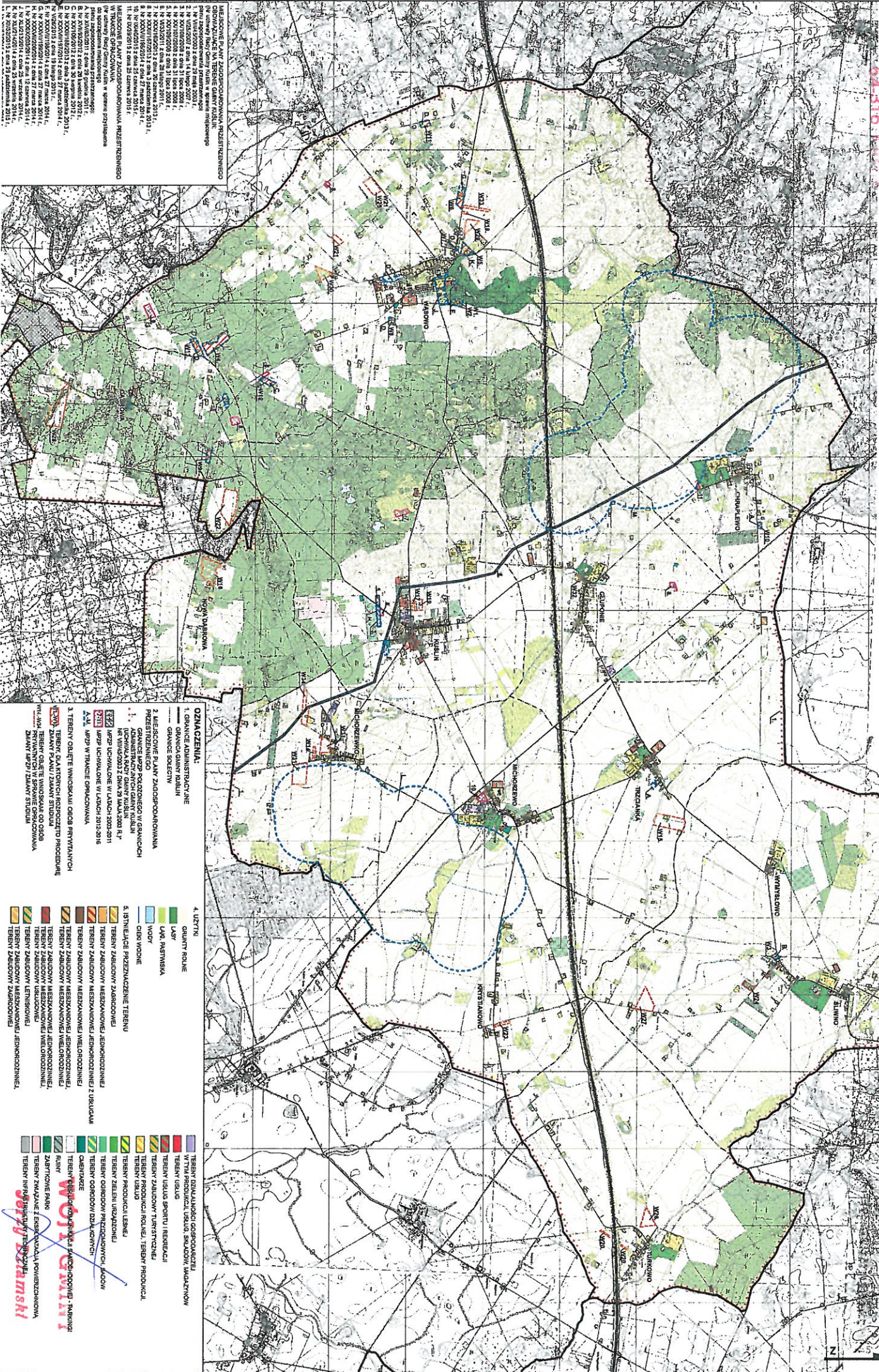
Zgodnie z art. 14 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały o sporządzeniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonana musi zostać analiza zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium skorzystania z istniejącej infrastruktury drogowej.

WÓJT GMINY

Jerzy Dziłamski

ul. Emilii Szanieckiej 1

64-316 K-1



Załącznik Nr 1
do uchwały Nr /2016
Rady Gminy Kuślin
z dnia 2016r.

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr /2016
Rady Gminy Kuślin
z dnia 2016r.

UZASADNIENIE

W celu oceny aktualności Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Kuślin, Wójt Gminy Kuślin przeprowadził analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kuślin w latach 2012 – 2016 (stan do 1 kwietnia 2016 r.). Ocenie poddano postępy w opracowywaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń Zmiany studium.

Na podstawie przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2012 – 2016 (stan do 1 kwietnia 2016 r.) uznano, iż obowiązująca na terenie gminy Kuślin Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin zgodna jest z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdzono również zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże wraz z wejściem w życie 18 listopada 2015r. ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. 2015 r. poz. 1777) nastąpiły istotne zmiany w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778) dotyczące m.in. sporządzenia projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, bez wprowadzenia przepisów przejściowych. W związku z przytoczonymi wyżej zmianami przepisów prawnych, w trakcie przeprowadzania kolejnej procedury Zmiany studium gminy Kuślin konieczne będzie uzupełnienie zapisów dokumentu zgodnie z obowiązującymi wymogami prawnymi.

WÓJT GMINY
Jerzy Działowski