UCHWAŁA NR XLII/302/2023
RADY GMINY KUŚLIN
Z DNIA 15 CZERWCA 2023 R.

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wąsowo oraz Kuślin, gmina Kuślin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Kuślin uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wąsowo oraz Kuślin, gmina Kuślin, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin (Uchwała Nr XLI/291/2023 Rady Gminy Kuślin z dnia 13 kwietnia 2023 r.), zwaną dalej „planem".
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1.1 i 1.2 do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
   1) rysunek planu zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wąsowo oraz Kuślin, gmina Kuślin" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, stanowiący załącznik nr 1.1 do niniejszej uchwały;
   2) rysunek planu zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wąsowo oraz Kuślin, gmina Kuślin" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, stanowiący załącznik nr 1.2 do niniejszej uchwały;
   3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kuślin o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
   4) 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;
   5) dane przestrzenne – plik elektroniczny XML/GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ilekroć 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 lub ich części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linie 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) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
   - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
   - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
   - tarasów i powierzchni utwardzonych;
7) **obiektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
8) **terenie** – 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 100m^2, 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN**,
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **1.1MNW-U, 1.2MNW-U**,
4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: **2.1MN-U, 2.2MN-U**,
5) tereny usług, oznaczone symbolem: **1.1U**,
6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **1.1US, 2.1US**,

7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem: **2.1RZM**,
8) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem: **1.1RN**,
9) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1.1ZN, 1.2ZN**,
10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **2.1ZP, 2.2ZP, 2.3ZP**,
11) tereny lasów, oznaczone symbolami: **2.1L, 2.2L**,
12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem: **2.1WS**,
13) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1.1IE, 2.1IE**,
14) tereny parkingu, oznaczone symbolem: **2.1KOP**,
15) tereny komunikacji drogowej publicznej – dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1.1KDD, 2.1KDD**,
16) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR, 2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR**,
17) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: **1.1KP, 2.1KP**.

§ **4**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:
   a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11,
   b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2,
   c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
   d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
2) dopuszcza się:
   a) 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,
   b) lokalizację budynków pomocniczych w granicach działki na terenach MNW, MNW-U, MN, MN-U i RZM,
   c) lokalizację dojść i dojazdów.

§ 5

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
   1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie 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 poważanych 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, MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U, MN-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 obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: KDD, KP, US, L.

§ 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 całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
2) nakaz uwzględniania zapisów wynikających z koncesji obejmującej obszar planu 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. h),
   b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN zgodnie z §15 pkt 1 lit. i),
   c) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW-U, zgodnie z §16 pkt. 1 lit. i),
   d) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-U, zgodnie z §17 pkt. 1 lit. j)

e) dla terenów oznaczonych symbolami: U zgodnie z §18 pkt. 1 lit. j),
f) dla terenów oznaczonych symbolami: US, zgodnie z §19 pkt. 1 lit. h),
g) dla terenów oznaczonych symbolami: IE – nie dotyczy;

2) minimalna szerokość frontu działki – 16,0m, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 3;
3) minimalna szerokość frontu działki dla urządzeń infrastruktury technicznej – 1,0m;
4) 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 1986 r.) o szerokości 65,0m (po 32,5 m od osi gazociągu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu, 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 2018) o szerokości 12,0 m (po 6,0m od osi gazociągu w obu kierunkach), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z przepisów odrębnych;
6) nakaz uzgodnienia wszelkich zamiarów inwestycyjnych (uwzględniając wszelkie obiekty budowlane, ciągi piesze, drogi, infrastrukturę techniczną naziemną i podziemną), w granicach stref kontrolowanych, o których mowa w §11 pkt 4 i 5 z właściwym operatorem sieci gazowej, przed otrzymaniem zgody na budowę;
7) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze stref ochronnych 50,0m i 150,0m od cmentarza, oznaczonych na rysunku planu, 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, ścieżek 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 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;

7) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
   a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 1 miejsce postojowe na każde 100m^2 powierzchni użytkowej budynku funkcji usługowej, w tym usług sportu i rekreacji,
8) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, 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,
      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 m^2;
   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 II
Ustalenia szczegółowe

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1.1MNW, 1.2MNW, 1.3MNW**:

1) ustala się:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
   b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
f) wysokość zabudowy:
- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,5 m,
- budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,
g) geometria dachu:
- dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla budynków pomocniczych: dowolna,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000m^2 przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,
i) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,
j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.

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

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN**:

1) ustala się:
a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) na terenach:
- 2.1MN, 2.2MN, 2.5MN, 2.6MN lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
- 2.3MN, 2.4MN lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,75,
f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 55%,
g) wysokość zabudowy:
- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
- budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,
h) geometria dachu:
- dla budynków mieszkalnych: dach płaski lub stromy dwuspadowy,
- dla budynków pomocniczych: dowolna,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 800m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
- 400m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,
j) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,
k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.

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

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1.1MNW-U, 1.2MNW-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) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
   e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,05,
   f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 45%,
   g) wysokość zabudowy:
      - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,5 m,
      - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,
   h) geometria dachu:
      - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
      - dla budynków usługowych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
      - dla budynków pomocniczych: dowolna,
      - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
   i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
      - dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: 1000m^2,
      - dla zabudowy usługowej: 1200m^2,
      - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,
   j) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,
   k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.
2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m^2 każde.

§ 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **2.1MN-U, 2.2MN-U**:

1) ustala się:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
   b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
   c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
   d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
   e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
   f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
   g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
   h) wysokość zabudowy:
      - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
      - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,
   i) geometria dachu:

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

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej: 800m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej: 400m^2,
- dla zabudowy usługowej: 1000m^2,
- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,

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

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.

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

§ 18

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1.1U**:

1) ustala się:
   a) teren usług,
   b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
   c) lokalizację jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej,
   d) lokalizację usług nieuciążliwych,
   e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
   f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
   g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
   h) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,
   i) geometria dachu: dowolna,
   j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami
   k) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,
   l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7, 8 i 9;
2) dopuszcza się:
   a) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m^2 każde,
   b) lokalizację placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji.

§ 19

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolami: **1.1US, 2.1US**:

1) ustala się:
   a) teren usług sportu i rekreacji,
   b) zakaz lokalizacji budynków innych, niż związanych ze sportem i rekreacją, np. szatnie, przebieralnie, magazyny na sprzęt sportowy etc.,
   c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej;
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%;

e) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,4;
f) maksymalna wysokość zabudowy: do 9,0m,
g) geometria dachu: dowolna,
h) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg 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 7, 8 i 9,

2) lokalizację budynków pomocniczych lub wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 100m^2 każde.

§ 20

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **2.1RZM**:

1) ustala się:
a) teren zabudowy zagrodowej,
b) lokalizacje jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym budynek mieszkalny nie większy niż 200,0m^2;
d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,6,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%,
f) wysokość zabudowy:
- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,5 m,
- budynku pomocniczego i inwentarskiego: do 10,0 m,
- budowli rolniczych: do 10,0m,
- wiat: do 5,0m;

g) geometria dachu:
- dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwuspadowy,
- dla pozostałych budynków, budowli i wiat: geometria dachu dowolna,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,
i) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,
j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,

2) dopuszcza się:
a) lokalizację usług agroturystyki, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) lokalizację budowli rolniczych.

§ 21

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1.1IE, 2.1IE**, ustala się:

1) teren elektroenergetyki,
2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8,
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%,

5) maksymalną wysokość zabudowy: do 6,0 m,
6) geometria dachu: dowolna;
7) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,
8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.

§22

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolami: **1.1ZN, 1.2ZN** ustala się:

1) teren zieleni naturalnej,
2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 95%,
4) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
5) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,

§ 23

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1.1RN**:

1) ustala się:
   a) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
   b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
   c) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
   d) zachowanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 95% powierzchni terenu,
   f) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
   b) obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe, zbiorniki na gnojówkę i gnojowicę, silosy na kiszonkę, silosy na materiały sypkie o wysokości do 12,0m, urządzenia melioracyjne itp..

§ 24

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolami: **2.1ZP, 2.2ZP, 2.3ZP**:

1) ustala się:
   a) teren zieleni urządzonej,
   b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
   c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%,
   d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
   e) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) placów zabaw,
   b) urządzeń turystycznych,
   c) kładek, ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **2.1L, 2.2L**:

1) ustala się:
   a) teren lasów,
   b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
   c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 95%,

d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
e) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,

2) dopuszcza się lokalizację:
a) kładek, ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) urządzeń i obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej.

§ 26

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **2.1WS**:

1) ustala się:
a) zachowanie istniejących wód powierzchniowych,
b) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,
2) dopuszcza się lokalizację:
a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
b) pomostów, mostków, kładek.

§ 27

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **2.1KOP** ustala się:

1) teren parkingu;
2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
3) zakaz lokalizacji parkingów podziemnych;
4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%,
5) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6,
6) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.

§ 28

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1.1KDD, 2.1KDD** ustala się:

1) teren komunikacji drogowej publicznej – dróg dojazdowych;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR, 2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR** ustala się:

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
3) dla terenów 1.1KR, 2.1KR, 2.4KR lokalizację placów do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1.1KP, 2.1KP** ustala się:

1) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie

z przepisami odrębnymi.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 31

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

§ 32

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kuślin.

§ 33

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