



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 6 czerwca 2024 r.

Poz. 5344

### UCHWAŁA NR II/14/2024 RADY GMINY KUŚLIN

z dnia 23 maja 2024 r.

#### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wąsowo, gmina Kuślin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Kuślin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wąsowo, gmina Kuślin, zwaną dalej „zmianą planu”, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin, zatwierdzonej uchwałą Nr XLI/291/2023 Rady Gminy Kuślin z dnia 13 kwietnia 2023 roku.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załączniki nr 1-2, stanowiące część graficzną zmiany planu, opracowane w skali 1:1000 i 1:2000 i zatytułowane: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wąsowo, gmina Kuślin”, zwane dalej „rysunkiem zmiany planu”;
- 2) załącznik nr 3, stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Kuślin o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 4, stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Kuślin o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 5, dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszarów objętych zmianą planu określa rysunek zmiany planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu użytkowego o funkcji usługowej;
- 3) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany elewacji frontowej budynku na co najmniej 60% jej długości;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
  - a) powierzchnia całkowita budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej, z wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku 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;
- 10) **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

### § 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U;
- 3) teren usług lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1U-ZP;
- 4) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1RZM;
- 5) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1RN, 2RN, 3RN;
- 6) teren wodociągów, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1IW;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1WS;
- 8) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1KDL;
- 9) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD;
- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR;
- 11) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1KP.

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

- 1) lokalizację budynków, wiat zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku zmiany planu, z uwzględnieniem pkt 2 – 8;
- 2) dopuszczenie przekroczenia obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz inne detale wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy bez prawa rozbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę;

- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przy lokalizacji budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, wiat oraz budynków garażowych dobudowanych do budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy dla tych budynków;
- 6) na działkach budowlanych przylegających bezpośrednio do placów do nawracania na zakończeniach dróg wewnętrznych KR dopuszcza się definiowanie obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) na działce budowlanej, na której stykają się linie zabudowy obowiązująca i nieprzekraczalna dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) na działce budowlanej, na której występują dwie obowiązujące linie zabudowy dopuszczenie definiowania jednej obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 10) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;
- 11) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 12) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, wiaty w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej o wysokości budynku, wiaty do 3,0 m i długości budynku, wiaty do 6,50 m, z uwzględnieniem pkt 13;
- 13) dopuszczenie lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 14) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 15) dopuszczenie na terenie MN-U, U-ZP dowolnego kształtowania proporcji przeznaczenia lub wybór tylko jednego rodzaju przeznaczenia;
- 16) zakaz budowy prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych;
- 17) dopuszczenie niwelacji terenu względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem pkt 3, 4, z wyjątkiem:
  - a) inwestycji celu publicznego,
  - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;

- 5) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie sieci ciepłowniczej oraz stosowania odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 8) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 9, 10;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:
  - a) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN-U zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,
  - c) RZM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) U-ZP zalicza się do:
    - w przypadku lokalizacji placówek edukacyjnych jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - w przypadku sportu i rekreacji jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 10) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zabudowa usługowa nie może powodować uciążliwości w postaci ponadnormatywnych emisji hałasu, wibracji, emisji do powietrza, określonych przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na terenie IIW położonego w granicy parku w Wąsowie wpisanego do rejestru zabytków nr rejestru 1689/A, decyzją z 4.04.1975 r. nakaz zachowania przepisów ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami;
- 2) na terenach IIW, 1MN, 1MN-U, 2MN-U, 4MN-U, 1KDL, 1KDD, 3KDD w granicy historycznego układu ruralistycznego Wąsowa, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zagospodarowanie i zabudowa działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami.

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

**§ 8.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
  - a) powierzchnię nowo wydzielanych działek z uwzględnieniem lit. c):
    - dla terenów MN, MN-U: dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600,0 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu U-ZP: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
    - dla pozostałego terenu nie ustala się,
  - b) minimalną szerokość frontu działki z uwzględnieniem lit. c):

- dla terenów MN, MN-U: dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 20,0 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 15,0 m,
- dla terenu U-ZP: nie mniejszą niż 15,0 m,
- dla pozostałego terenu nie ustala się,

c) powierzchnia nowo wydzielanych działek oraz minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

- 1) w granicy obszaru objętego zmianą planu ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie IIW ochronę krajobrazu priorytetowego „Wąsowo” określonego w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami uchwały Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

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

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

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki drogi lokalnej, dróg dojazdowych, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym drogi lokalnej, dróg dojazdowych, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) szerokość drogi lokalnej, dróg dojazdowych, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, chodników z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowej;

5) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach działki budowlanej, na powierzchni działki budowlanej, lub w garażu, budynku gospodarczo – garażowym z uwzględnieniem pkt 6 w liczbie nie mniejszej niż:

a) na terenach MN, MN-U:

- dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny, a w przypadku wydzielenia lokalu w budynku na każdy lokal mieszkalny,
- dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

b) na terenie RZM:

- dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy budynek mieszkalny, a w przypadku wydzielenia lokalu w budynku na każdy lokal mieszkalny,
- dla agroturystyki nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy pokój gościnny,

c) na terenie U-ZP: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

6) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, prawa ochrony środowiska oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawy Prawo wodne;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych – fotowoltaiki o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie realizacji inwestycji elektroenergetycznych niskiego oraz średniego napięcia oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi;
- 8) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, teletechnicznych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, teletechniczną;
- 9) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie sieci gazowej;
- 10) nakaz zachowania i utrzymania systemu melioracyjnego z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy;
- 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: ustalenia §4 pkt 16 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) budowę na jednej działce budowlanej z uwzględnieniem lit. b, c:
    - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu,
    - jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego,
    - jednej wiaty z uwzględnieniem lit. b,
  - b) powierzchnię rzutu dachu wiaty nie większą niż 50,0 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszczenie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
  - d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, dojeżdż, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem że dla pary budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości:
    - budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 9,50 m,
    - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: nie wyżej niż 6,50 m,
  - h) liczbę kondygnacji nadziemnych z zastrzeżeniem że dla pary budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej liczby kondygnacji:
    - budynku mieszkalnego: do 2,
    - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: 1,
  - i) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  - j) geometrię dachów z zastrzeżeniem, że dla pary budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych, dachy wielospadowe,
  - k) nachylenie połączeń dachowych: 35°- 45°,
  - l) pokrycie dachów budynków: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego,
  - m) na terenach 3MN, 4MN realizację pasa zieleni krajobrazowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszej niż 800,0 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem lit. c,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszej niż 600,0 m<sup>2</sup> i nie mniej niż 2 działek w celu zrealizowania pary budynków z uwzględnieniem lit. c,
  - c) z wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
  - a) dostęp z dróg publicznych, w tym znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 5 lit. a, pkt 6;

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

**§ 15.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U ustala się:

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

a) budowę na jednej działce budowlanej z uwzględnieniem lit. b - d:

- jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno - usługowego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu,
- jednego budynku usługowego albo garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego,
- jednej wiaty z uwzględnieniem lit. b,

b) powierzchnię rzutu dachu wiaty nie większą niż 50,0 m<sup>2</sup>,

c) dopuszczenie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,

d) zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego,

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

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

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

h) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem że dla pary budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: nie wyżej niż 9,50 m,
- budynku usługowego: nie wyżej niż 7,50 m,
- budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: nie wyżej niż 6,50 m,

i) liczbę kondygnacji nadziemnych z zastrzeżeniem że dla pary budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej liczby kondygnacji:

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

j) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo - wodnych,

k) geometrię dachów z zastrzeżeniem, że dla pary budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych, dachy wielospadowe,

l) nachylenie połączeń dachowych: 35°- 45°,

m) pokrycie dachów budynków: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;

2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszej niż 800,0 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem lit. c,

b) dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszej niż 600,0 m<sup>2</sup> i nie mniej niż 2 działek w celu zrealizowania pary budynków z uwzględnieniem lit. c,

c) z wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;

3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;



## 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

- a) dostęp z dróg publicznych, w tym znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 5 lit. a, pkt 6;

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

§ 16. Dla terenu usług lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1U-ZP ustala się:

## 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

## a) dopuszczenie lokalizacji, z uwzględnieniem lit. b):

- budynków usługowych,
- budynków garażowych,
- wiat,
- zieleni urządzonej,
- obiektów sportu i rekreacji,

## b) zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego,

## c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, dojeżdż, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

## e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

## f) wysokość zabudowy:

- budynku usługowego: nie wyżej niż 9,50 m,
- budynku garażowego, wiaty: nie wyżej niż 6,50 m,

## g) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- budynku usługowego: do 2,
- budynku garażowego, wiaty: 1,

## h) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

## i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe,

## j) nachylenie połaci dachowych: 35°- 45°,

## k) pokrycie dachów budynków: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;

2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 600,0 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;

## 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielenia działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

## 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

- a) dostęp z drogi lokalnej 1KDL oraz z drogi wewnętrznej 7KR, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 5 lit. c, pkt 6;

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

**§ 17.** Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1RZM ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) budowę budynku mieszkalnego z wbudowanym lub dobudowanym garażem, budynków garażowych, gospodarczo – garażowych, gospodarczych, inwentarskich, wiat, budowli rolniczych w zabudowie zagrodowej,
  - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, dojeżdż, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 9,50 m,
  - f) liczbę kondygnacji nadziemnych: do 2,
  - g) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  - h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe,
  - i) nachylenie połaci dachowych: 35°- 45°,
  - j) pokrycie dachów budynków: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
  - a) dostęp z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 5 lit. b, pkt 6;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§ 18.** Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1RN, 2RN, 3RN ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
  - b) dopuszczenie lokalizacji:
    - zieleni naturalnej,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dojeżdż, dojazdów,
  - c) nakaz zachowania istniejących zadrzewień;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

**§ 19.** Dla terenu wodociągów, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1IW:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu z uwzględnieniem §6 ustala się:
  - a) dopuszczenie przebudowy oraz remontów istniejących obiektów infrastruktury technicznej – wodociągów,
  - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej,

- c) zakaz budowy budynków,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§ 20.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1WS ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych,
  - b) dopuszczenie zadrzewień, zakrzewień,
  - c) dopuszczenie budowy przepustów w celu budowy dojazdów, dojazdów,
  - d) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej, rowów melioracyjnych,
  - e) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z drogi dojazdowej 2KDD, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz z dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

**§ 21.** Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizację drogi lokalnej,
  - b) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

**§ 22.** Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizację drogi dojazdowej,
  - b) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

**§ 23.** Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizację drogi wewnętrznej,
  - b) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej,

- d) dopuszczenie ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

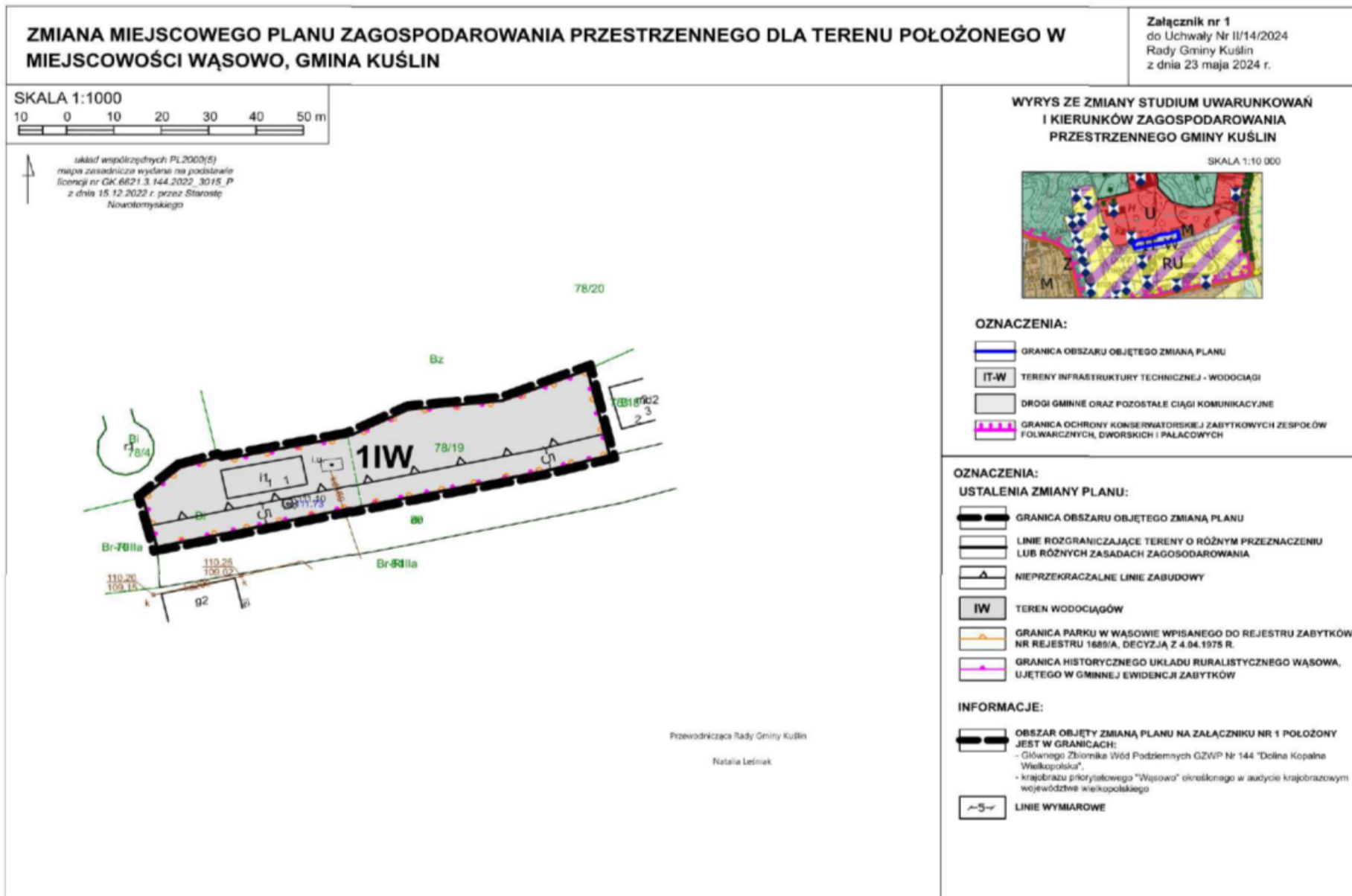
**§ 24.** Dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1KP ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizację komunikacji pieszo-rowerowej,
  - b) dopuszczenie ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy Kuślin  
(-) Natalia Leśniak





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/14/2024  
Rady Gminy Kuślin  
z dnia 23 maja 2024 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KUŚLIN**

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wąsowo, gmina Kuślin.**

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

§ 1. 1. Nie wniesiono uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wąsowo, gmina Kuślin.

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Kuślin  
**Natalia Leśniak**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr II/14/2024

Rady Gminy Kuślin

z dnia 23 maja 2024 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KUŚLIN**

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wąsowo, gmina Kuślin, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.**

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

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe podmioty, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

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

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowym, 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.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Kuślin  
**Natalia Leśniak**



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr II/14/2024

Rady Gminy Kuślin

z dnia 23 maja 2024 r.

Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**