

UCHWAŁA NR _/_/_
RADY MIEJSKIEJ W KOBYLINIE

z dnia _ ___ 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
geodezyjnego Kuklinów**

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. 1465) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 66 ust. 2 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) oraz uchwałą Nr IX/72/19 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Kuklinów, oraz opracowania prognozy oddziaływania na środowisko, Rada Miejska w Kobylinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kuklinów po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobylin, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVI/217/09 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 30 grudnia 2009 r.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kuklinów”, dla poszczególnych części:
 - a) rysunek nr 1, obejmujący wieś Kuklinów, opracowany w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1a,
 - b) rysunek nr 2, obejmujący przysiółek Franków, opracowany w skali 1: 500, stanowiący załącznik nr 1b,
 - c) rysunek nr 3, obejmujący przysiółek Kuklinów, opracowany w skali 1: 500, stanowiący załącznik nr 1c.
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kobylinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kobylinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie lub planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;

- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć integralną część graficzną planu, stanowiącą załączniki nr 1a, 1b oraz 1c do niniejszej uchwały;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- 4) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczonym numerem porządkowym i symbolem literowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 6) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem, w odniesieniu do działki budowlanej;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako uzupełniające przeznaczenie podstawowe;
- 9) linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą część terenu, w obrębie którego dopuszcza się sytuowanie budynków oraz budowli przekrytych dachem zgodnie z ustaleniami planu;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć rodzaj linii zabudowy, poza którą sytuowanie zabudowy jest zakazane (tzn. ściany frontowe budynków lub budowli nie mogą jej przekraczać);
- 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć rodzaj linii zabudowy linię, poza którą sytuowanie zabudowy jest zakazane (tzn. ściany frontowe budynków lub budowli nie mogą jej przekraczać) oraz co najmniej 15 % łącznego obwodu ścian frontowych budynków lub budowli musi być sytuowana wzdłuż tej linii.
- 12) punkcie zmiany charakteru linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu punkt, w którym występuje zmiana rodzaju linii zabudowy, z obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 13) miejscu wskazania wymiarowania – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu odległość liczoną w metrach, określającą sytuowanie linii zabudowy, szerokość dróg lub szerokość pasów technologicznych licząc od osi linii elektroenergetycznych;
- 14) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, wyrażonym jako iloraz;
- 15) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, wyrażonym w procentach;
- 16) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50 % powierzchni przekrytej

dachem oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

- 17) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, wyrażonym w procentach;
- 18) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyższego położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku;
- 19) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 20) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 21) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć rozwiązania technologiczne polegające na wprowadzaniu powierzchni biologicznie czynnych, zaprojektowanych i zarządzanych w sposób mający zapewnić szeroką gamę usług ekosystemowych, w szczególności odpowiedniego gospodarowania wodami opadowymi, zachowania bioróżnorodności oraz przeciwdziałaniu zmian klimatycznych;
- 22) zielonych dachach – należy przez to rozumieć powierzchnię przekrytą dachem, trwale pokrytą roślinnością wraz z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 23) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów, jakości środowiska poza granicami działki budowlanej oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 5) granic terenów przewidujących lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

- 6) granic terenów przewidujących lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 7) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 8) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 9) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na brak występowania takich terenów;
- 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 13) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 14) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 15) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 16) maksymalnej liczby miejsc do parkowania – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 17) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) punkt zmiany charakteru linii zabudowy;
- 6) miejsce wskazania wymiarowania [m];
- 7) drzewo do zachowania;
- 8) park dworski ujęty w ewidencji zabytków;
- 9) zespół folwarczny ujęty w ewidencji zabytków;
- 10) obiekt ujęty w ewidencji zabytków;

- 11) stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków;
- 12) przeznaczenie terenu (oznaczone numerem porządkowym, symbolem literowym oraz barwnie, zgodnie z ustaleniem w § 5).

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 3) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 4) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);
- 5) stacja transformatorowa;
- 6) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia wraz z pasem technologicznym;
- 7) linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu:

- 1) podkład mapy zasadniczej;
- 2) droga znajdująca się poza obszarem planu.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW-U;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM;
- 4) teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UE;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1US, 2US;
- 6) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UB;
- 7) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG;
- 8) tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ;
- 9) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR;
- 11) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KP, 2KP, 3KP;
- 12) teren obsługi podróżnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KOO;
- 13) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IE;

14) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN;

15) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP.

§ 6. Ustalenia zawarte w § 7-16 obowiązują dla całego obszaru objętego planem, o ile zapisy nie stanowią inaczej.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się nakaz:

1) sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 5 pkt 2;

2) zachowania istniejących szpalerów drzew.

2. Ustalenie wymienione w ust. 1 pkt 1 nie dotyczy:

1) obiektów budowlanych, innych niż budynki i budowle przekryte dachem;

2) kondygnacji podziemnych;

3) następujących elementów budynków i budowli: balkonów, loggi, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszenia wejść, schodów wejściowych, tarasów, ryzalitów, pilastrów, kolumn oraz anten.

3. Dla elementów wymienionych w ust. 2 pkt 3 dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy, w odległości nie większej niż 2 m względem linii zabudowy.

4. W obrębie terenów, na których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy, w przypadku realizacji budynków i budowli niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym ustalonym w planie, dopuszcza się odstępstwo od nakazu ich sytuowania wzdłuż linii zabudowy, natomiast zakazane jest jej przekroczenie.

5. Ustala się dopuszczenie:

1) zachowania istniejących obiektów budowlanych oraz istniejących parametrów i wskaźników zagospodarowania;

2) zachowania i przebudowy bez możliwości rozbudowy istniejących budynków i budowli zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, na obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

3) zmniejszenia odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) lokalizacji:

a) budynków i budowli bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy wyłącznie dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,

b) obiektów budowlanych, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie,

c) obiektów małej architektury,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) dojazdów i dojść,

f) terenów zieleni, szpalerów drzew oraz innych form zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych,

g) szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m² i tablic reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m², wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,

h) urządzeń odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.

6. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych wyłącznie na czas budowy,
 - b) obiektów usługowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1US, 2US.
- 2) budowy i rozbudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Ustala się nakaz:

- 1) zachowania istniejących drzew, wskazanych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowania zielenią lub powierzchnią biologicznie czynną terenów niezabudowanych i nieutwardzonych;
- 3) gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) stosowania urządzeń grzewczych przystosowanych do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródłach energii.

2. Ustala się dopuszczenie:

- 1) realizacji błękitno-zielonej infrastruktury;
- 2) realizacji zielonych dachów;
- 3) maksymalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:
 - a) MN-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,
 - b) MW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,
 - c) RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) UE – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - f) ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Ustala się zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Ustala się ochronę następujących obszarów i obiektów ujętych w ewidencji zabytków:

L.p.	Adres	Działka	Rodzaj zabytku	Czas powstania	Wykaz dokumentów
1	Kuklinów	65/9, 65/6, 494	park dworski	II poł. XIX w.	ewidencja parkowa z 15.10.1979 r.
2	Kuklinów 53	65/6, 65/7, 64	zespół folwarczny	ok. 1900 r.	karta biała z 29.04.1988 r.
3	Kuklinów	65/9	budynek mieszkalny	data nieznana	karta biała z 29.04.1988 r.

4	Kuklinów	116	kapliczka przydrożna z figurą Chrystusa	k. XIX w./ po 1945 r.	Gminna Ewidencja Zabytków
5	Kuklinów	393	krzyż przydrożny rzeźbiony z Chrystusem Ukrzyżowanym	ok. 1800 r.	Gminna Ewidencja Zabytków
6	Kuklinów 15	390	budynek mieszkalny	po 1910 r.	Gminna Ewidencja Zabytków
7	Kuklinów 24	374	budynek mieszkalny	2 poł. XIX w.	karta zielona z 01.10.1956 r.
8	Kuklinów 25	372	budynek mieszkalny	I poł. XIX w.	karta zielona z 01.10.1956 r.
9	Kuklinów 33	364	budynek mieszkalny	po 1910 r.	Gminna Ewidencja Zabytków
10	Kuklinów 35	362/2	budynek mieszkalny	1 poł. XIX w.	karta zielona z 01.10.1956 r.
11	Kuklinów 36	361/3	budynek mieszkalny	pocz. XIX w.	karta zielona z 01.10.1956 r.
12	Kuklinów 37	360	budynek mieszkalny	1842 r.	karta zielona z 01.10.1956 r.
13	Kuklinów 4	378/2	budynek mieszkalny	pocz. XIX w.	karta zielona z 01.10.1956 r.
14	Kuklinów 40	402	budynek Szkoły Podstawowej	po 1910 r.	Gminna Ewidencja Zabytków
15	Kuklinów 45	144/2	budynek gospodarczy	po 1910 r.	Gminna Ewidencja Zabytków
16	Kuklinów 45	144/2	dom pracowników folwarku, ob. budynek mieszkalny	4 ćw. XIX w.	karta biała z 29.04.1988 r.
17	Kuklinów 53	65/6	brama wjazdowa	4 ćw. XIX w.	Gminna Ewidencja Zabytków
18	Kuklinów 53	65/6	budynek mieszkalny	data nieznana	karta biała z 29.04.1988 r.
19	Kuklinów 53	65/6	chlewnia	4 ćw. XIX w.	karta biała z 29.04.1988 r.
20	Kuklinów 53	65/6	chlewnia, ob. stajnia	k. XIX w.	karta biała z 29.03.1988 r.
21	Kuklinów 53	65/6, 65/7, 64	fragmenty ogrodzenia zespołu folwarcznego	ok. 1900 r.	Gminna Ewidencja Zabytków
22	Kuklinów 53	64	gorzelnia	ok. 1900 r.	karta biała z 17.04.1988 r.
23	Kuklinów 53	65/6	obora	k. XIX w.	karta biała z 29.04.1988 r.
24	Kuklinów 53	65/6	obora, ob. bukaciarnia	po 1900 r.	karta biała z 20.09.1987 r.
25	Kuklinów 53	65/6	spichlerz	ok. 1900 r.	karta biała z 30.03.1988 r.
26	Kuklinów 53	65/6	stajnia, ob. cielętnik	k. XIX w.	karta biała z 27.03.1988 r.
27	Kuklinów 53	65/6	stodoła	po 1900 r.	karta biała z 02.04.1988 r.
28	Kuklinów 56	144/1	dom pracowników folwarku, ob. budynek mieszkalny	3/4 ćw. XIX w.	karta zielona z 01.10.1959 r.
29	Kuklinów 6	380	budynek mieszkalny	po 1910 r.	Gminna Ewidencja Zabytków
30	Kuklinów 8	383/2	budynek mieszkalny	4 ćw. XIX w.	Gminna Ewidencja Zabytków

2. Dla prowadzenia prac na obszarach i obiektach wymienionych w ust. 1, ustala się nakaz uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu o numerach:

- 1) AZP 67-31/9;
- 2) AZP 67-31/66;
- 3) AZP 67-31/67;
- 4) AZP 67-31/1;
- 5) AZP 67-31/2.

4. Dla inwestycji znajdujących się w zasięgu wskazanych w ust. 3 stanowisk archeologicznych, stosować należy przepisy powszechne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się następujące tereny przeznaczone jako przestrzeń publiczna, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1US, 2US, 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 2KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 1KP, 2KP, 3KP, 1ZP.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się nakaz zapewnienia przestrzeni ogólnodostępnej.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1US, 2US, ustala się dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, przyjętego Uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z 25 marca 2019 roku w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania:

1. W zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:

- 1) strefa niskiej intensywności procesów osadniczych;
- 2) strefa ograniczania intensywności procesów osadniczych.

2. W zakresie ochrony walorów przyrodniczych:

- 1) regionalny korytarz ekologiczny doliny rzecznej.

3. W zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:

- 1) obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych;
- 2) doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy ekologicznych;
- 3) obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8);
- 4) pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9).

4. W zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:

- 1) stanowiska archeologiczne o własnej formie krajobrazowej;
- 2) Europejski Szlak Romański.

5. W zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:

- 1) strefa intensywnego rozwoju działalności rolniczej;
- 2) obszary predysponowane do produkcji biomasy.

6. W zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:

- 1) droga krajowa nr 36 klasy technicznej głównej ruchu przyspieszonego (GP).

7. W zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:

- 1) IX Region Gospodarowania Odpadami Komunalnymi;
- 2) sieć szerokopasmowa (sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne).

8. W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:

- 1) obszary zagrożenia powodziowego:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $P=0,2\%$, czyli raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,

b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $P=1\%$, czyli raz na 100 lat,

- c) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $P=10\%$, czyli raz na 10 lat.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia wynikające z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

1. Ustala się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, tożsamą z obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q_{10\%}$) oraz obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q_{1\%}$), zgodnie z rysunkiem planu.

2. W ramach obszaru o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się parametr minimalnej powierzchni działek:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN-U – 600 m²;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MW-U – 900 m²;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym RZM – 800 m²;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym UE – 1 000 m²;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym US – 1 000 m²;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym UB – 1 000 m²;

2. Ustala się parametr minimalnej szerokości frontu działek:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN-U – 25 m;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MW-U – 40m;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym RZM – 30 m;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym UE – 40 m;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym US – 40 m;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym UB – 40 m.

3. Dla terenów stanowiących inne przeznaczenie niż wymienione w ust. 1 i 2, nie ustala się parametru minimalnej powierzchni działek i minimalnej szerokości frontu działek.

4. Ustala się kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30°.

5. Ustala się dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości.

§ 14. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 2KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 1KP, 2KP, 3KP oraz poprzez drogi znajdujące się poza obszarem objętym planem (stanowiące oznaczenie informacyjne „KD”, zgodnie z rysunkiem planu).

2. Ustala się nakaz:

- 1) utrzymania obecnego sposobu zagospodarowania istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 36, stanowiącej teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG;
- 2) zapewnienia ciągłości elementów pasa drogowego, przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów, z układem dróg publicznych.

3. Ustala się dopuszczenie lokalizacji:

- 1) ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych;
 - 2) stanowisk postojowych dla rowerów;
 - 3) garaży wolnostojących jednopoziomowych nadziemnych, wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: MN-U, MW-U, RZM, UB, KOO;
 - 4) garaży podziemnych, wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: MN-U, MW-U, UB.
4. Ustala się zakaz:
- 1) realizacji nowych włączeń do drogi krajowej nr 36, stanowiącej teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG;
 - 2) lokalizowania garaży wolnostojących wielopoziomowych nadziemnych.

§ 15. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zapewnienie dostępu i dojazdu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
7. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych systemów grzewczych, z niskoemisyjnych źródeł, w tym: energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu LNG, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących systemów infrastruktury technicznej oraz budowę sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi, na podstawie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem ustalenia w § 7 ust. 6 pkt 2.
9. Ustala się pasy technologiczne wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych o szerokości:

- 1) 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii napowietrznych WN;
- 2) 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii napowietrznych SN;
- 3) 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii napowietrznych nn-0,4 kV;
- 4) 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV.

10. W obrębie pasów technologicznych o których mowa w ust. 9 obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 16. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

1. Ustala się dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię pochodzącą z promieniowania słonecznego:
 - 1) o mocy zgodniej z przepisami odrębnymi;
 - 2) wyłącznie na obiektach budowlanych przekrytych dachem.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się zabudowę w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

3. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zakazuje się zabudowy w formie szeregowej lub grupowej.

4. Dopuszczenie lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) lokali usługowych usytuowanych w parterze budynków mieszkalnych;
- 3) budynków gospodarczych;
- 4) budynków garażowych;
- 5) budynków gospodarczo-garażowych.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,05;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 35 %;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 40 %;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych – do 6 m.
- 6) układ połaci dachowej – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej – od 0° do 45°;
- 8) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Dopuszczenie lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) lokali usługowych usytuowanych w parterze budynków mieszkalnych;
- 3) budynków usługowych;
- 4) budynków garażowych.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,6;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40%;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 25 %;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 13 m,
 - b) dla budynków usługowych i garażowych – do 6 m.
- 6) układ połaci dachowej – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej – od 0° do 30°;
- 8) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.
2. Dopuszczenie lokalizacji:
 - 1) budynków mieszkalnych;
 - 2) budynków gospodarczych;
 - 3) budynków garażowych;
 - 4) budynków gospodarczo-garażowych;
 - 5) budynków inwentarskich;
 - 6) budynków inwentarsko-składowych;
 - 7) budowli służących funkcjonowaniu gospodarstw rolniczych.

3. Budynki mieszkalne, o których mowa w ust. 3 pkt 1, dopuszcza się tylko i wyłącznie w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,5;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50 %;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 30 %;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych – do 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich i inwentarsko-składowych – do 12 m;
 - c) budowli służących funkcjonowaniu gospodarstw rolniczych – do 18 m.
- 6) układ połaci dachowej – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy;
 - 7) kąt nachylenia połaci dachowej – od 0° do 45°;
 - 8) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.

§ 20. Dla terenu usług edukacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UE, ustala się:

- 1. Przeznaczenie podstawowe – usługi edukacji – szkoła podstawowa.
- 2. Dopuszczenie lokalizacji:
 - 1) budynków szkoły podstawowej;
 - 2) budynków gospodarczych;
 - 3) obiektów sportu;
 - 4) placów zabaw;
 - 5) zieleni urządzonej.
- 3. Obiekty sportu, o których mowa w ust. 2 pkt 3, dopuszcza się w formie hal sportowych oraz boisk sportowych.
- 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
 - 1) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40%;
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 40 %;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków szkoły podstawowej i hal sportowych – do 13 m,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych – do 9 m.
 - 6) układ połaci dachowej – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy;
 - 7) kąt nachylenia połaci dachowej – od 0° do 45°;
 - 8) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej budynku szkoły podstawowej oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1US, 2US, ustala się:

- 1. Przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji;
- 2. Dopuszczenie lokalizacji:
 - 1) obiektów sportu;
 - 2) obiektów służących wypoczynkowi i rekreacji;
 - 3) tymczasowych obiektów usługowych;

- 4) placów zabaw;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów sportu, o których mowa w ust. 2 pkt 1 w formie hal sportowych.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,4;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40%;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 40 %;
- 5) wysokość zabudowy – do 8 m;
- 6) układ połaci dachowej – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej – od 0° do 45°;
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US, ustala się liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 10 oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US, ustala się zakaz ruchu dla pojazdów osobowych.

§ 22. Dla terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UB, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego – straż pożarna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi kultury i rozrywki.

2. Dopuszczenie lokalizacji:

- 1) budynków straży pożarnej;
- 2) budynków kultury i rozrywki;
- 3) budynków garażowych;
- 4) budynków magazynowych;
- 5) placów zabaw;
- 6) zieleni urządzonej.

3. W ramach budynków kultury i rozrywki, o których mowa w ust. 2 pkt 2, dopuszcza się w świetlice, domy kultury oraz biblioteki.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40%;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 30 %;
- 5) wysokość zabudowy – do 12 m;
- 6) układ połaci dachowej – płaski, dwuspadowy lub wielospadowy;

- 7) kąt nachylenia połaci dachowej – od 0° do 45°;
- 8) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 5 oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Dla terenu drogi głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja drogowa – droga klasy głównej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – komunikacja piesza, rowerowa lub pieszo-rowerowa.

2. Dopuszczenie lokalizacji:

- 1) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 2) zieleni urządzonej.

3. Nakaz utrzymania istniejących granic pasa drogowego.

4. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§ 24. Dla terenów drogi zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja drogowa – droga klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – komunikacja piesza, rowerowa lub pieszo-rowerowa.

2. Dopuszczenie lokalizacji:

- 1) dróg;
- 2) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 3) zieleni urządzonej.

3. Maksymalną szerokość dróg, zgodnie z szerokością wskazaną na rysunku planu.

4. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§ 25. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja drogowa – droga klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – komunikacja piesza, rowerowa lub pieszo-rowerowa.

2. Dopuszczenie lokalizacji:

- 1) dróg;
- 2) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 3) miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) zieleni urządzonej.

3. Maksymalną szerokość dróg, zgodnie z szerokością wskazaną na rysunku planu.

§ 26. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja drogowa – droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie uzupełniające – komunikacja piesza, rowerowa lub pieszo-rowerowa.

2. Dopuszczenie lokalizacji:

1) dróg;

2) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;

3) zieleni urządzonej.

3. Maksymalną szerokość dróg, zgodnie z szerokością wskazaną na rysunku planu.

4. Dopuszczenie wydzielenia wspólnej nawierzchni dla ruchu drogowego, pieszego i rowerowego.

5. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§ 27. Dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KP, 2KP, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – komunikacja piesza, rowerowa lub pieszo-rowerowa.

2. Dopuszczenie lokalizacji:

1) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;

2) dojazdów;

3) zieleni urządzonej.

3. Maksymalną szerokość ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych – 8 m.

4. Maksymalną szerokość dojazdów – 6 m.

5. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§ 28. Dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KP, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – komunikacja piesza, rowerowa lub pieszo-rowerowa.

2. Dopuszczenie lokalizacji:

1) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;

2) zieleni urządzonej.

3. Maksymalną szerokość ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych, zgodnie z szerokością wskazaną na rysunku planu.

4. Zakaz ruchu dla pojazdów osobowych.

§ 29. Dla terenu obsługi podróżnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOO, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – obsługa podróżnych – stacja paliw;

2. Dopuszczenie lokalizacji:

1) stacji paliw;

2) myjni pojazdów;

3) miejsc postojowych;

4) zieleni urządzonej.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

1) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,4;

- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40%;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 25 %;
- 5) wysokość zabudowy – do 8 m;
- 6) układ połaci dachowej – płaski lub jednospadowy;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej – od 0° do 20°;
- 8) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 10 oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IE, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – elektroenergetyka.
2. Dopuszczenie lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) wysokość zabudowy – do 4 m;
- 2) układ połaci dachowej – płaski.

§ 31. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna.
2. Dopuszczenie lokalizacji:

- 1) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 2) urządzeń wodnych.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 80 %.

4. Zakaz zabudowy.

§ 32. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.
2. Dopuszczenie lokalizacji:

- 1) parku;
- 2) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 3) obiektów służących do wypoczynku i rekreacji;
- 4) placów zabaw;
- 5) urządzeń wodnych.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 80 %.

4. Zakaz zabudowy.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 33. Określa się stawkę procentową, na podstawie której pobiera się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla:

- 1) terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UE, 1US, 2US, 1UB, 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 2KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 1KP, 2KP, 3KP, 1ZP – 1 %;
- 2) terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 1MW-U, 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 1KOO, 1IE, 1ZN, 2ZN – 30 %.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kobyлина.

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

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kuklinów

Uzasadnienie zostało sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Prace nad planem rozpoczęto w wyniku podjętej Uchwały Nr IX/72/19 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Kuklinów, oraz opracowania prognozy oddziaływania na środowisko. Obszar opracowania planu miejscowego stanowią obecnie tereny częściowo zainwestowane. Teren planu nie znajduje się na obszarach prawnie chronionych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kuklinów, jest zgodny ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin, uchwalonym Uchwałą Nr XXXVI/217/09 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 30 grudnia 2009 roku w sprawie: uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, w tym potrzeby zrównoważonego rozwoju

W ustaleniach szczegółowych określono parametry i wskaźniki dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zapewniających spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalono w § 7.

- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy określa ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zapewniających spełnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych ze względu na przeznaczenie przedmiotowego terenu pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej, usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz terenami zieleni. Plan miejscowy w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu. Nieuniknione przekształcenia środowiska i krajobrazu, związane z realizacją ustaleń miejscowego planu mogą zostać ograniczone poprzez wdrożenie odpowiednich działań proekologicznych, na etapie przygotowania i realizacji inwestycji budowlanych.

- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Na terenie objętym planem miejscowym, nie znajdują się grunty rolne i leśne które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na obszarze opracowania planu nie stwierdzono występowania gatunków zwierząt objętych ochroną gatunkową. W § 15. planu ustalono zasady gospodarowania wodami.

- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Niniejszy plan w § 9, określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Nie ustalono zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na to, iż takowe nie występują na obszarze planu.

- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W § 12 ustalono ograniczenia wynikające z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych, ani tereny górnicze utworzone w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego. W ustaleniach szczegółowych dla terenów ustalono zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Plan nie ogranicza możliwości tymczasowego zagospodarowania zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem oraz sposobem użytkowania terenu. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kuklinów”. Zgodnie z prognozą uchwalenie planu spowoduje wzrost dochodów Gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

- 7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób fizycznych, prawnych oraz jednostek samorządu terytorialnego.

- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwa Państwa. Organy te uzgodniły i zaopiniowały rozwiązania projektowe bez uwag.

- 9) Potrzeby interesu publicznego

W § 10 ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Plan miejscowy nie ustala lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ani też lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego uchwalonego uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.

- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w §15. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz Kobyлина na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz Kobyлина ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kobylinie, oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Kobylinie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 08.07.2024 r. do 26.07.2024 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kobylinie, w miejscowości Kuklinów oraz na stronie internetowej BIP Urzędu. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 26.07.2024 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 16.08.2024 r.

12) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na podniesienie standardu życia mieszkańców i poprawią stan środowiska naturalnego.

13) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W § 12 ustalono ograniczenia wynikające z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w zakresie zakazu zabudowy w ich granicach, w celu zapobiegania występowania negatywnych skutków w przypadku zalania lub podwyższenia stanu wód. W § 12 w zakresie zasad ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, ustalono zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

14) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W niniejszym planie, zgodnie z wyznaczoną strukturą funkcjonalno-przestrzenną terenów oraz szczegółowymi ustaleniami w zakresie zagospodarowania terenów, potrzeby związane z rozwojem produkcji rolniczej będą realizowane w ramach zabudowy zagrodowej. Nie przewidziano terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, a jedynie obsługę rolnictwa w obrębie zabudowy.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

W wyniku sporządzonej oceny stwierdzono, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin, uchwalonym Uchwałą Nr XXXVI/217/09 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 30 grudnia 2009 roku w sprawie: uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin, w zakresie przedmiotowego obszaru spełnia swoje zadania, a jego zapisy są nadal aktualne, tym samym uznano możliwość dalszego postępowania się tym opracowaniem planistycznym. W związku z powyższym niniejszy plan spełnia wymóg zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin, oraz z obecnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki Gminy. Prognoza została wykonana dla maksymalnych wartości dotyczących zarówno wydatków jak i dochodów Gminy. Maksymalne wartości dotyczą elementów możliwych do oszacowania w dniu opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W założeniach przyjęto pełną realizację ustaleń

planistycznych wynikających z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Uchwalenie planu spowoduje wzrost dochodów z podatku od nieruchomości i może spowodować wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. Przewiduje się, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na budżet skarbu państwa, województwa oraz powiatu.

4. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania (osoby fizyczne wniosków nie złożyły),
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień, - ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu, przeprowadził dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 16.08.2024 r., – w powyższym terminie nie wniesiono uwag do projektu mpzp.,
- Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt. 1-14, Burmistrz przedkłada Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z jej integralnymi częściami, tj.:

- 1) rysunki planu, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Kuklinów”, dla poszczególnych części:
 - a) załącznik nr 1a – stanowiącym rysunek nr 1, obejmujący wieś Kuklinów, opracowany w skali 1: 2000,
 - b) załącznik nr 1b – stanowiącym rysunek nr 2, obejmujący przysiółek Franków, opracowany w skali 1: 500,
 - c) załącznik nr 1c – stanowiącym rysunek nr 3, obejmujący przysiółek Kuklinów, opracowany w skali 1: 500.
- 2) załącznikiem nr 2 – stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kobylinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznikiem nr 3 – stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kobylinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

- 4) załącznikiem nr 4 – stanowiącym dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską w Kobylinie uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana Wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego. Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały.

BURMISTRZ
Tomasz Lesiński

