

**UCHWAŁA NR XXX/203/20**  
**RADY GMINY DUSZNIKI**

z dnia 29 września 2020 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 27/8 położonej  
w miejscowości Wilczyna, gmina Duszniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Duszniki uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę o nr ewid. 27/8 w obrębie geodezyjnym Wilczyna, po stwierdzeniu że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki przyjętego Uchwałą nr IX/55/19 z dnia 28 maja 2019r.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1 : 1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 27/8 położonej w miejscowości Wilczyna, gmina Duszniki”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

4. Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **całkowitej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12 stopni;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20<sup>0</sup> do 35<sup>0</sup>;
- 4) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny;
- 6) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w niniejszej uchwale;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w trakcie realizacji planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem;

11) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Duszniki.

## **DZIAŁ II. Przepisy szczegółowe**

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu różnych zasadach zagospodarowania** **lub**

**§ 3.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U ustala się przeznaczenie na:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) lokalizację usług;
- 3) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 4.** Na obszarze planu dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury i zieleni towarzyszącej;
- 2) realizację sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) realizację dojazdów i dojazdów;
- 4) lokalizację parkingów.

**§ 5.** Przy realizacji nowo projektowanych budynków należy uwzględnić:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych, w tym urządzeń reklamowych, wymaga zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wojewódzkiej nr 306 oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, oślnienie.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 6.** Funkcjonowanie obiektów i urządzeń związanych z funkcją produkcyjną, składową, magazynową lub usługową na obszarze objętym planem musi uwzględniać zachowanie standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, i nie może powodować ich przekroczenia na terenach objętych ochroną akustyczną.

**§ 7.** Ustala się nakaz uzyskania wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku.

**§ 8.** Zakazuje się odprowadzania zanieczyszczeń, substancji biogenych, organicznych i toksycznych do gruntu.

**§ 9.** Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**§ 10.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami.

**§ 11.** Zagospodarowanie terenu objętego planem musi uwzględniać jego położenie w obszarze o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki - Trzciel – Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 146, objętego reżimem wysokiej ochrony i być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno – ściekowej.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 12.** Nie podejmuje się ustaleń.

#### **Rozdział 5.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 13.** Nie podejmuje się ustaleń.

#### **Rozdział 6.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 14.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U ustala się:

- 1) wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 12,0 m w kalenicy dachu;
- 2) rozwiązanie dachów jako dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe;
- 3) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,8;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 40%;
- 7) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>;
- 8) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych i placów manewrowych w ramach działki budowlanej:
  - a) dla prowadzonej działalności produkcyjnej, magazynowej – w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na każde 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - b) dla funkcji usługowych min. 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 7.**

**Granice i sposoby 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**

**§ 15.** Nie podejmuje się ustaleń.

#### **Rozdział 8.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – 5000 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 25,0 m.

3. Fronty nowo wydzielanych działek przyległych do drogi publicznej muszą być usytuowane pod kątem prostym, z tolerancją +/- 25°, w stosunku do pasa drogowego.

## **Rozdział 9.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 17. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przedstawionej na rysunku planu granicy strefy ochrony sanitarnej cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 18. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie istniejącym zjazdem od strony drogi wojewódzkiej nr 306 oraz dojeżdża i dojazdy o których mowa w § 4 pkt 3).
- 2) ustala się zakaz tworzenia nowych bezpośrednich włączeń do drogi wojewódzkiej nr 306.

§ 19. 1. Dostawa wody do celów bytowych i produkcyjnych z projektowanej sieci wodociągowej.

2. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych docelowo do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem ich zagospodarowania na własnym terenie;
- 4) do czasu realizacji przyłączenia do sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie wód, o których mowa w pkt 3, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, a z terenów powierzchni szczelnej do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia.

§ 22. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń;
- 2) stosowanie przy pozyskaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – gazowych, ciekłych i stałych oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii;

3) ustala się zachowanie wymagań zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwale samorządu województwa w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw.

§ 23. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, na obszarze objętym planem obowiązuje zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i nowoprojektowanej sieci energetycznej.

2. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych w tym stacji transformatorowych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

## **Rozdział 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 24. Dla obszaru objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 12.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 25. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planach, ustala się 10 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

## **DZIAŁ III.**

### **Przepisy końcowe**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Duszniki.

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

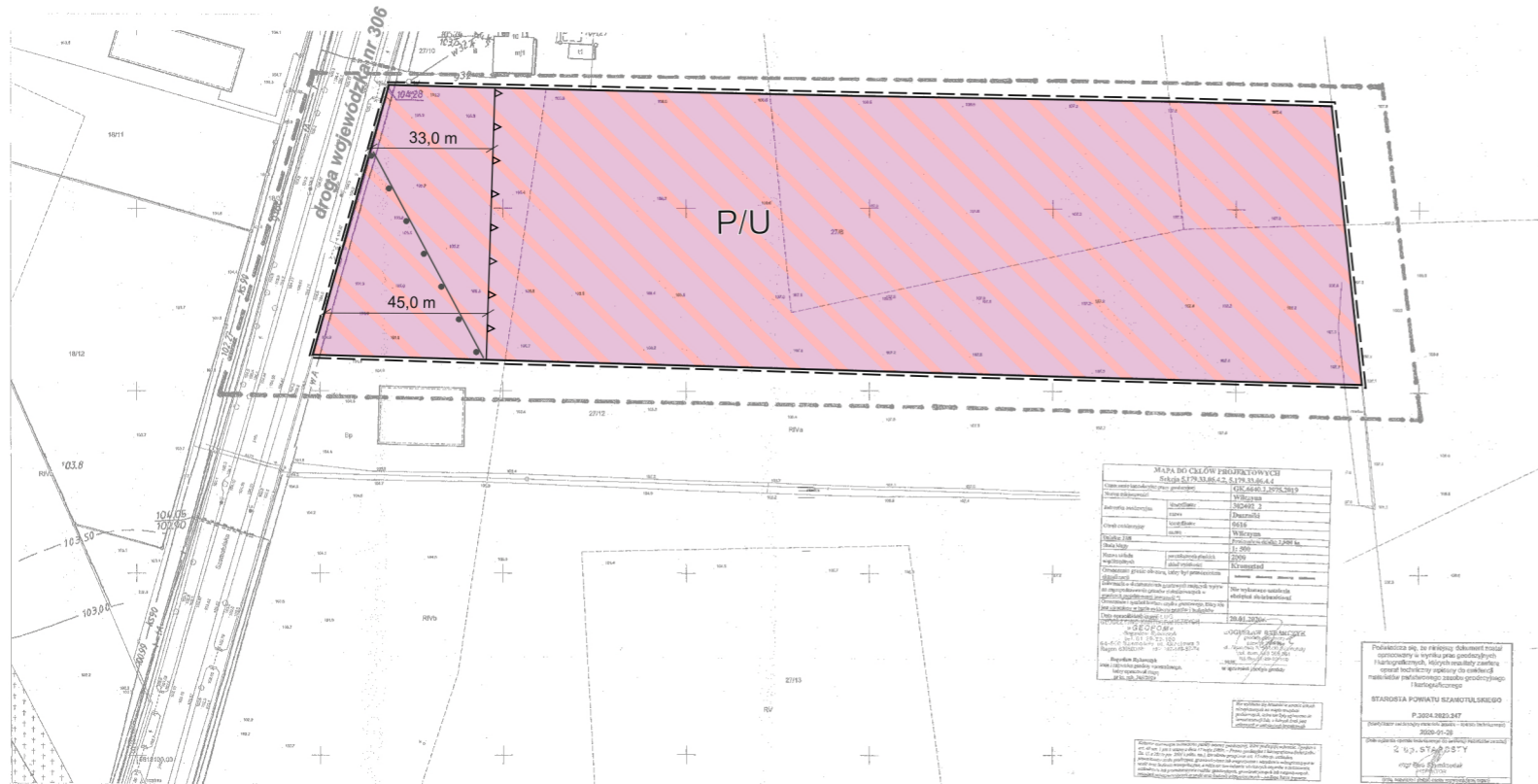
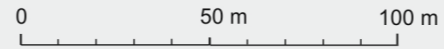
Przewodniczący Rady

**Marek Liszkowski**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI nr 27/8 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI WILCZYNA, GMINA DUSZNIKI**

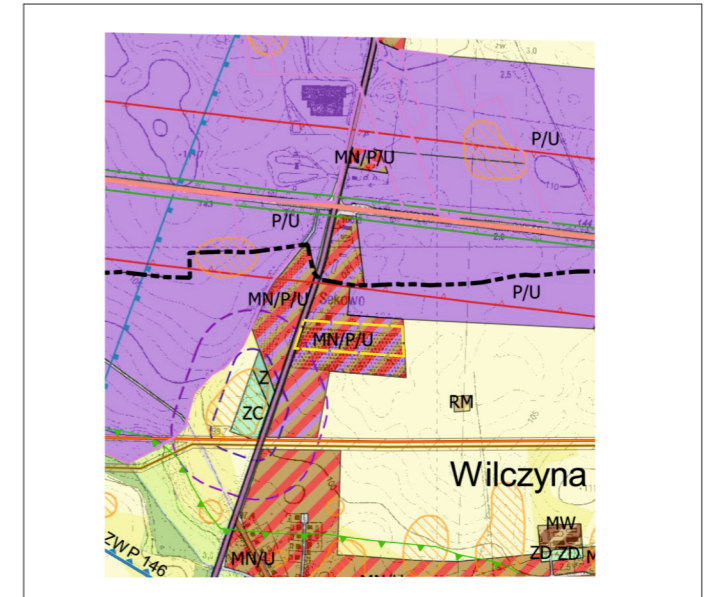
skala 1 : 1000



załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XXX/203/20  
Rady Gminy Duszniki  
z dnia 29 września 2020r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki

skala 1 : 10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

**OZNACZENIA**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA
- P/U** TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- teren całego planu **GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH W OBRĘBIE PIĘTRA CZWARTORZĘDOWEGO - GZWP NR 146 SUBZBIORNIK JEZIORO BYTYŃSKIE - WRONKI - TRZCIEL, PODLEGAJĄCY WYSOKIEJ OCHRONIE (w granicach planu)**

**załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXX/203/20  
Rady Gminy Duszniki  
z dnia 29 września 2020 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 27/8 położonej w miejscowości Wilczyna, gmina Duszniki”**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 5.06.2020 r. do 30.06.2020 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 17.07.2020r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Duszniki nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 11 pkt 12 w/w ustawy.

**załącznik nr 3**  
**do Uchwały Nr XXX/203/20**  
**Rady Gminy Duszniki**  
**z dnia 29 września 2020 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Duszniki określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb stanowią zadania własne gminy.

§ 3. 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. prawo energetyczne.
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane,
- 4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należące do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. Realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

3. Realizację sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 czerwca 2009 r. o finansach publicznych



(Dz.U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.).

2. Możliwe zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 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) z kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833) i nie będą obciążały budżetu gminy.

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr XXX/203/20 Rady Gminy Duszniki z dnia 29 września 2020 r.

Do rozpoczęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przystąpiono po podjęciu przez Radę Gminy Uchwały Nr XIII/71/19 z dnia 30 lipca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 27/8 położonej w miejscowości Wilczyna, gmina Duszniki. Działka ta jest usytuowana bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 306 - ul. Szamotulskiej w Wilczynie, w odległości ok. 320 m od skrzyżowania z drogą krajową nr 92. Jej powierzchnia wynosi 2,05 ha. Nieruchomość ta jest aktualnie wykorzystywana jako teren rolniczy. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa zagrodowa oraz nowo powstałe zakłady produkcyjno-usługowe. W związku z zapotrzebowaniem na nowe tereny inwestycyjne w tym rejonie Wilczyny oraz złożonym wnioskiem od właściciela terenu zdecydowano się na przystąpienie do opracowania planu umożliwiającego przeznaczenie całości nieruchomości pod aktywizację gospodarczą. Dla części terenu została również wydana decyzja o warunkach zabudowy dla realizacji inwestycji polegającej na budowie hali magazynowo-usługowej oraz parkingu monitorowanego.

W trakcie trwania procedury planistycznej zawiadomiono w miejscowej prasie, na stronie internetowej BIP oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. Jednocześnie pismem nr RRG.6721.3.2019.ŁR z dnia 28.10.2019r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Projekt planu pismem nr RRG.6721.3.2019.ŁR z dnia 31 stycznia 2020r. został zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy i instytucje.

W kolejnym etapie procedury planistycznej projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 5.06.2020r. do 30.06.2020r. W dniu 30.06.2020r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a uwagi do projektu planu można było składać do dnia 17.07.2020r. W ustawowym terminie nie złożono uwag do planu.

Zgodnie z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie parametrów zabudowy oraz zapisy zawarte w rozdziale 2;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m.in.:
  - szczegółowe określenie w planie parametrów i rodzajów zabudowy zawartych w rozdziale 1 i 6,

- usytuowanie na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, -  
określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej przy zagospodarowaniu terenu,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m.in.:
    - zapisy dotyczące ochrony środowiska zawarte w rozdziale 3,
    - grunty występujące na obszarze planu nie podlegają ochronie prawnej,
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez m.in.:
    - na obszarze planu nie stwierdzono występowania obiektów zabytkowych,
  - 5) wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez m.in.:
    - o konieczności zachowania odpowiednich standardów akustycznych,
    - określenie min. powierzchni biologicznie czynnych i max. powierzchni zabudowy,
    - nakazie stosowania ekologicznych źródeł energii do ogrzewania budynków,
    - warunkiem utrzymania stanu ochrony zdrowia ludzi jest również przestrzeganie ustaleń zawartych w planie pozwalających na minimalizację emisji zanieczyszczeń i hałasu,
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ich zachowanie;
  - 7) prawo własności – plan uwzględnia istniejące prawo własności – teren stanowi własność prywatną,
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa
    - na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu zostały złożone wnioski od organów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, które zostały uwzględnione,
    - plan podlega następnie uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
  - 9) potrzeby interesu publicznego – ustalenia planu zapewniają zabezpieczenie interesu publicznego,
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez m.in. zapisy zawarte w Rozdziale 10 pt. „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”,
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez m.in.:
    - zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, które zamieszczono na tablicy

- ogłoszeń, lokalnej prasie, oraz na stronach internetowych gminy,  
- przyjmowaniu wniosków do planu,  
12) w trakcie prac nad planem zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych;  
13) projekt planu zapewnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art.1 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do Urzędu Gminy wpłynął wniosek od właściciela terenu z prośbą o przeznaczenie nieruchomości na cele aktywizacji gospodarczej. Dla części terenu została wydana również decyzja o warunkach zabudowy dla realizacji inwestycji polegającej na budowie hali magazynowo-usługowej oraz parkingu monitorowanego. W sąsiedztwie znajduje się już zabudowa o takim charakterze w związku z czym zdecydowano się na przystąpienie do opracowania planu.

Zgodnie z art.1 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

- teren ma zapewniony bezpośredni dostęp do istniejącej drogi wojewódzkiej,
- nieruchomości ta jest położona w ramach zabudowy wsi Wilczyna,
- w sąsiedztwie znajduje się już zabudowa o podobnym charakterze.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W obecnej kadencji Rada Gminy nie podejmowała jeszcze uchwały w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt planu jest natomiast zgodny z wynikami analizy, która została przyjęta Uchwałą nr XXIII/151/16 Rady Gminy Duszniki w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 kwietnia 2016r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie sporządzonej prognozy skutków finansowych uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 27/8 w Dusznikach” stwierdza się, że jego uchwalenie będzie korzystne dla gminy. Plan umożliwi aktywizację gospodarczą całego terenu położonego bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej. Podatki odprowadzane z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej do budżetu będą znacznie wyższe niż od dotychczas prowadzonej działalności rolniczej. Projekt planu nie wyznacza innych terenów, które wymagałyby poniesienia nakładów z budżetu gminy na ich realizację.