

UCHWAŁA NR LXVIII/413/22
RADY GMINY DUSZNIKI

z dnia 20 września 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 40, 41 położonych w Mieściskach, i działki o nr ewid. 2/7 położonej w miejscowości Sarbia, gminy Duszniki

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

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 40, 41 położonych w Mieściskach, i działki o nr ewid. 2/7 położonej w miejscowości Sarbia, gminy Duszniki zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Duszniki, zatwierdzonego uchwałą nr LXV/400/22 Rady Gminy Duszniki z dnia 30 sierpnia 2022 r.

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna zwana „rysunkiem planu”, opracowana w skali 1:2000 i zatytułowana: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 40, 41 położonych w Mieściskach, i działki o nr ewid. 2/7 położonej w miejscowości Sarbia, gminy Duszniki”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Duszniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Duszniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo - gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, na działce budowlanej mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R;
- 2) tereny pastwisk i nieużytków, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RZ, 2RZ, 3RZ;
- 3) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie budynków, wiat w obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z uwzględnieniem pkt 3, 4;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren przez takie elementy budynku jak okapy i gzymsy, balkony, tarasy, schody zewnętrzne oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i 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 stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji - fotowoltaiki oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 4, 6;
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, teren oznaczony symbolem 2R, w przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej, zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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;
- 10) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakaz zmiany w sposób trwały konfiguracji terenu;
- 12) przy prowadzeniu działalności rolniczej przestrzeganie zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków przechowywania nawozów naturalnych oraz dawek i terminów ich stosowania.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 8. 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) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 145 "Dolina Kopalna Szamotuły - Duszniki" granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) udokumentowane złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT - 1" nr 15707, którego granice informacyjnie określono na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) udokumentowane złoża kruszywa naturalnego "Sarbia BW" nr 10241, którego granice informacyjnie określono na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 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) nie ustala się powierzchni nowo wydzielanych działek gruntu oraz minimalnej szerokości frontu działki gruntu;
- 3) nie ustala się kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

§ 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 i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) na terenie 2R nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach działki, na powierzchni działki lub w garażu, budynku garażowo – gospodarczym z uwzględnieniem pkt 2 w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usług agroturystyki: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku lecz nie mniej niż 1 miejsce na każdy pokój gościnny w agroturystyce;
- 2) 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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o sieć telekomunikacyjną;
- 11) nakaz zachowania i utrzymania systemu melioracyjnego z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy;
- 12) 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) tereny rolnicze, w tym grunty rolne,
 - b) zachowanie zadrzewień śródpolnych,
 - c) zachowanie cieków wodnych, urządzeń melioracji wodnej, z uwzględnieniem §12 pkt 11,
 - d) na terenie 1R zakaz lokalizacji budynków,
 - e) na terenie 2R dopuszczenie lokalizacji zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług agroturystyki,
 - f) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) dopuszczenie dojazdów, miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,3 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - i) powierzchnię zabudowy: do 10% powierzchni działki,
 - j) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 70% powierzchni działki,
 - k) wysokość budynków: do 9,50 m,
 - l) wysokość budowli: do 15,0 m,
 - m) liczbę kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - n) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - o) geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - p) nachylenie połaci dachowych budynków: 30° - 45°,
 - q) kolor dachów nowoprojektowanych budynków: w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,

r) na terenie 2R nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

a) dostęp z drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11;

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

§ 15. Dla terenów pastwisk i nieużytków, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RZ, 2RZ, 3RZ ustala się:

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

a) tereny pastwisk oraz nieużytków,

b) dopuszczenie zadrzewień, zakrzewień,

c) zachowanie cieków wodnych, urządzeń melioracji wodnej, z uwzględnieniem §12 pkt 11,

d) zakaz lokalizacji budynków,

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

f) dopuszczenie dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§ 16. Dla terenu lasów, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

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

a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,

b) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu,

c) dopuszczenie infrastruktury technicznej bez zmiany przeznaczenia terenu,

d) zakaz lokalizacji budynków;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Duszniki.

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

Przewodniczący Rady

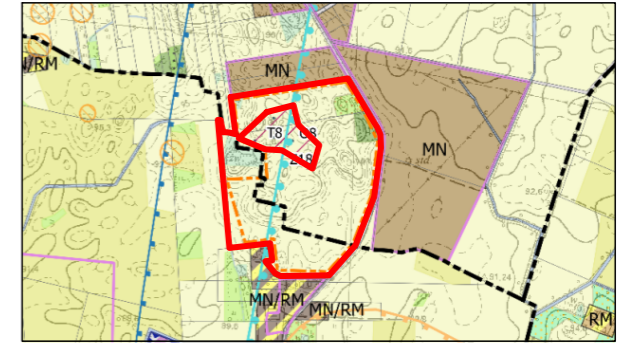
Marek Liszkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NR EWID. 40, 41 POŁOŻONYCH W MIEŚCISKACH, I DZIAŁKI O NR EWID. 2/7 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI SARBIA, GMINY DUSZNIKI

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXVIII/413/22
Rady Gminy Duszniki
z dnia 20 września 2022 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DUSZNIKI



- SKALA 1:20 000
- OZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - PASTWISKA
 - LASY
 - NIEUŻYTKI
 - TERENY ROLNICZE KLASY GRUNTÓW IV - VI
 - GRANICE ŻŁÓŻ WÓD TERMALNYCH
 - GRANICE ŻŁÓŻ SUROWCÓW NATURALNYCH (Z1 - Z28)
 - OBSZARY GÓRNICZE (O1 - O16)
 - TERENY GÓRNICZE (T1 - T16)
 - GRANICE OBRĘBÓW GMINY DUSZNIKI

- OZNACZENIA**
- USTALENIA PLANU:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - R TERENY ROLNICZE
 - RZ TERENY PASTWISK I NIEUŻYTKÓW
 - ZL LASY
 - 1- LINIE WYMIAROWE
 - PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ

- INFORMACJE:**
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY: - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 145 "Dolina Kopalna Szamotuły - Duszniki"
 - GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ŻŁOŻA WÓD TERMALNYCH "TARNOWO PODGÓRNE GT - 1" NR 15707
 - GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ŻŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO "SARBIA BW" NR 10241

sporządził: Aleksandra Nowak
Nowak
Szamotuły, dnia 17-06-2021 r.

Podkreślenie nie zgodzić niniejszym kopii z treścią materiału wnoszącego zmiany gminnego i krajowego

STAROSTA SZAMOTULSKI
Miejski urząd
ul. Wolności 10
P. 302 6 2015 3602
17-06-2021 r.

Z up. P. Nowak
mgr inż. Marcin Płoch
starosta szamotulski / starosta

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY DUSZNIKI

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 40, 41 położonych w Mieściskach, i działki o nr ewid. 2/7 położonej w miejscowości Sarbia, gminy Duszniki.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Duszniki rozstrzyga co następuje:

§1

1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od dnia 3 sierpnia 2022 r. do 26 sierpnia 2022 r. a uwagi można było składać w terminie do dnia 9 września 2022 r.
2. W wyznaczonym terminie wpłynęło osiem uwag do projektu planu od spółki BEL-WAH sp. z o. o. ul. Św. Rocha 62, Wielka Wieś 64-320 Buk reprezentowanej przez radcę prawnego Macieja Krusia Kancelaria Prawna dr Maciej Kruś sp.k.
3. Rada Gminy Duszniki rozstrzyga uwagi w następujący sposób:

Treść uwagi:

- 1) Działając w imieniu spółki BEL-WAH sp. z o. o. (dalej „Spółka”), w oparciu o pełnomocnictwo załączone do wniosku z dnia 26 lipca 2021 r., w związku z ogłoszeniem Wójta Gminy Duszniki o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 40, 41 położonych w Mieściskach, i działki o nr ewid 2/7 położonej w miejscowości Sarbia, gminy Duszniki (dalej: „Projekt MPZP”) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz możliwością składania uwag do Projektu MPZP w nieprzekraczalnym terminie do dnia 9 września 2022 r. niniejszym wnoszę o zmianę: w §3 w pkt 3 wniesiono o dodanie zapisu „z zastrzeżeniem §8 pkt 3)” oraz usunięcie średnika.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr. ewid. 40, 41 obręb Mieściska, dz. nr ewid 2/7 obręb Sarbia.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Treść uwagi:

- 2) W §5 wniesiono o dodanie pkt 4 o treści „zakaz lokalizacji przedsięwzięć wyłączających lub ograniczających eksploatację złoża kruszywa naturalnego, o którym mowa w §8 pkt 3);”.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr. ewid. 40, 41 obręb Mieściska, dz. nr ewid 2/7 obręb Sarbia.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Treść uwagi:

3) W §5 pkt 5 dodano myślnik po słowie „mikroinstalacji”.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr. ewid. 40, 41 obręb Mieściska, dz. nr ewid 2/7 obręb Sarbia.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Treść uwagi:

4) W związku z dodaniem do §5 pkt 4, następuje zmiana numeracji w §5 z pkt 4 na pkt 5, z pkt 5 na pkt 6, z pkt 6 na pkt 7, z pkt 7 na pkt 8, z pkt 8 na pkt 9, z pkt 9 na pkt 10, z pkt 10 na pkt 11, z pkt 11 na pkt 12, z pkt 12 na pkt 13.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr. ewid. 40, 41 obręb Mieściska, dz. nr ewid 2/7 obręb Sarbia.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Treść uwagi:

5) W §14 wniesiono o dodanie w pkt 1 lit. d zapisu „z zastrzeżeniem budynków dla potrzeb eksploatacji złoża, o którym mowa w §8 pkt 3),”

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr. ewid. 40, 41 obręb Mieściska, dz. nr ewid 2/7 obręb Sarbia.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Treść uwagi:

6) W §14 wniesiono o dodanie w pkt 1 lit. f o treści „dopuszczenie lokalizacji zabudowy związanej z eksploatacją złoża, o którym mowa w §8 pkt 3),”

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr. ewid. 40, 41 obręb Mieściska, dz. nr ewid 2/7 obręb Sarbia.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Treść uwagi:

7) W związku z dodaniem do §14 pkt 1, lit. f, następuje zmiana oznaczeń literowych w §14 pkt 1 z lit. f na lit. g, z lit. g na lit. h, z lit. h na lit. i, z lit. i na lit. j, z lit. j na lit. k, z lit. k na lit. l, z lit. l na lit. m, z lit. m na lit. n, z lit. n na lit. o, z lit. o na lit. p, z lit. p na lit. q, z lit. q na lit. r, z lit. r na lit. s.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr. ewid. 40, 41 obręb Mieściska, dz. nr ewid 2/7 obręb Sarbia.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Treść uwagi:

8) W §15 pkt 1 wniesiono o dodanie do lit. d zapisu „, z zastrzeżeniem lokalizacji budynków dla potrzeb eksploatacji złoża, o którym mowa w §8 pkt. 3),”

Na wstępie należy wskazać, że Spółka podtrzymuje w całości stanowisko przedstawione we wcześniejszych pismach związanych z toczącą się procedurą planistyczną, w szczególności w piśmie z dnia 11 lipca 2022 r. skierowanym do Rady Gminy Duszniki.

Projekt MPZP zarówno w części tekstowej jak i na rysunku, uwzględnia istnienie udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Sarbia BW” nr 10241 (dalej: „Złoże Sarbia BW”). Celem zmian zaproponowanych w załączniku do niniejszego pisma, jest doprecyzowanie Projektu MPZP w taki sposób, by zapewnić sposób zagospodarowania i ochronę terenu górniczego, uwzględnionego w treści §8 pkt 3 Projektu MPZP oraz zgodność planu miejscowego z obowiązującymi przepisami.

Stanowisko sądów administracyjnych, formułowane na gruncie art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 ze zm.), kładzie nacisk na ochronę takich udokumentowanych złóż:

- „Wprowadzenie obszarów udokumentowanych złóż kopalin w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy nie zostało zatem pozostawione uznaniu gminy w ramach władztwa planistycznego. W wyroku z dnia 28 marca 2018 r., sygn. akt IV SA/Po 38/18 (publ. na stronie orzeczenia.nsa.gov.pl) Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu przekonująco argumentował na kanwie podobnego stanu faktycznego, że ujawnieniu w studium podlega cały obszar występowania udokumentowanych złóż. Rada gminy nie może częściowo wykonać tego obowiązku. Kierunki zagospodarowania danego terenu powinny uwzględniać istnienie złoża tak, aby możliwa była jego eksploatacja w przyszłości (por. wyrok NSA z dnia 1 grudnia 2015 r. sygn. II OSK 2323/15, wyrok NSA z dnia 10 stycznia 2018 r. sygn. II OSK 356/17, publ. na stronie orzeczenia.nsa.gov.pl).”
- „Zagospodarowanie terenów położonych na obszarze złoża powinno uwzględniać istnienie złoża tak, aby możliwa była jego eksploatacja w przyszłości. To koncesja określa bowiem sposób racjonalnego wykorzystania złoża i w tym zakresie art. 95 ust. 1 p.g.g. nie zawiera żadnego wyjątku. Natomiast plan miejscowy ma uwzględniać istnienie udokumentowanego złoża celem jego ochrony i zapewnienia jego eksploatacji w przyszłości”.

W doktrynie przyjmuje się, że ujawnienie złoża w planie miejscowym oznacza umożliwienie podjęcia działalności wydobywczej. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Ponieważ w Projekcie MPZP zostało ujawnione Złoże Sarbia BW, należy przyjąć, że postanowienia Projektu MPZP powinny umożliwiać eksploatację tego złoża w przyszłości. Udokumentowane złoże obejmuje cały obszar oznaczony w studium jako złoże Z5 – Sarbia BW, a nie tylko część tego złoża, na którego eksploatację Spółka posiada aktualnie ostateczną i prawomocną koncesję udzieloną przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego decyzją z dnia 18 grudnia 2020 r. Uchwalenie planu miejscowego, który byłby niezgodny z postanowieniami studium i uniemożliwiłby eksploatację złoża w granicach ujawnionych w studium poza obszarem aktualnej koncesji, nadal byłoby niezgodne z prawem.

Zwracam również uwagę, że podjęcie przez Gminę działań uniemożliwiających lub istotnie ograniczających korzystanie z części nieruchomości objętej projektowanym zakresem planu zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem wynikającym ze studium, może skutkować wystąpieniem przez Spółkę z tzw. roszczeniem planistycznym opartym o art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503). Wiązałoby

się to z istotnymi konsekwencjami finansowymi dla Gminy związanymi z koniecznością wypłaty Spółce odszkodowania za poniesioną przez nią rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uwzględnienie uwag do Projektu MPZP zgłoszonych w niniejszym piśmie i załączniku do niego.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr. ewid. 40, 41 obręb Mieściska, dz. nr ewid 2/7 obręb Sarbia.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie do rozstrzygnięcia uwag 1)-8): Przeznaczenie terenów ustalone w projekcie przedmiotowego planu jest zgodne z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Duszniki, zatwierdzonego uchwałą NR LXV/400/22 Rady Gminy Duszniki z dnia 30 sierpnia 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY DUSZNIKI

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 40, 41 położonych w Mieściskach, i działki o nr ewid. 2/7 położonej w miejscowości Sarbia, gminy Duszniki, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Duszniki rozstrzyga co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej zgodnie z ustaleniami 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 określonych w planie miejscowym nie obciąża budżetu gminy Duszniki

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
LXVIII/413/22
Rady Gminy Duszniki
z dnia 20 września 2022 r.
Zalacznik4.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

Uzasadnienie
do Uchwały Nr LXVIII/413/22
Rady Gminy Duszniki
z dnia 20 września 2022 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 40, 41 położonych w Mieściskach, i działki o nr ewid 2/7 położonej w miejscowości Sarbia, gminy Duszniki**

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy Duszniki Nr XXXIX/267/21 z dnia 18 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 40, 41 położonych w Mieściskach, i działki o nr ewid 2/7 położonej w miejscowości Sarbia, gminy Duszniki, oraz uchwały podjętej przez Radę Gminy Duszniki Nr LXIII/393/22 z dnia 5 lipca 2022 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 40, 41 położonych w Mieściskach, i działki o nr ewid. 2/7 położonej w miejscowości Sarbia, gminy Duszniki zwanej dalej „planem”.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu, wykonano analizę zasadności jej podjęcia oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium. Celem planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy, a także określenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, obsługi komunikacyjnej i wyposażenia infrastrukturalnego.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) została przeprowadzona procedura sporządzenia planu, przewidziana w art. 17, w związku z art. 27.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Gazeta Wyborcza – wydanie regionalne” w dniu 20.07.2021 r., a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Duszniki w dniach od 17.07.2021 r. do 06.08.2021 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu BIP Duszniki ukazało się w dniu 15.07.2021 r.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu zostało złożonych 207 wniosków do projektu planu, z czego 206 wniosków dotyczyło wprowadzenia do zapisów projektu planu rolnego kierunku zagospodarowania terenu (uprawa/hodowla roślin) oraz wyłączenia na terenie objętym projektem planu możliwości prowadzenia działalności w ramach przedsięwzięć mogących (potencjalnie/zawsze) znacząco oddziaływać na środowisko ze szczególnym

uwzględnieniem wydobycia kopalin, chowu i hodowli zwierząt oraz składowania /przetwarzania odpadów. Lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie jest zgodne z interesem mieszkańców oraz interesem gminy. Rolnicze przeznaczenie przedmiotowych działek, pozwoli na utrzymanie i wzmocnienie harmonijnego rozwoju tej części gminy Duszniki. Rolny kierunek zagospodarowania przedmiotowego terenu jest zdecydowanie tym kierunkiem, który jest najlepiej zharmonizowany z obecnym i perspektywicznym charakterem i przeznaczeniem terenu, ze względu na:

1) przedmiotowe działki otoczone są położonymi w bezpośrednim i nieco dalszym sąsiedztwie terenami zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej (już zabudowanymi i zamieszkałymi jak i terenami dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod tereny mieszkaniowe, natomiast dla części działek zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy);

2) przedmiotowe działki nie posiadają komunikacji drogowej, które nie kolidowałyby z terenami o funkcji mieszkaniowej; jedyna droga gminna o nawierzchni gruntowej prowadzi przez wieś Mieściska i przez wieś Sarbia (Huby);

3) obszar gminy Duszniki otaczający przedmiotowy teren z punktu widzenia uporządkowania kierunków rozwoju, uzyskał jako przeważającą funkcję mieszkaniową z powodu krajobrazowej i lokalizacyjnej atrakcyjności terenu. Wskazuje na to szereg decyzji administracyjnych z zakresu zagospodarowania, podjętych w ostatnich latach dla wielu okolicznych działek;

4) tereny zabudowane i przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny znajdować się poza zasięgiem uciążliwego oddziaływania, obniżającego jakość i komfort życia mieszkańców, powodującego konflikty społeczne i negatywnie wpływającego na wartość nieruchomości, znajdujących się w pobliżu. Prowadzone od kwietnia 2021r. na wydzielonym fragmencie terenu, wyłączonego z granic przedmiotowego planu powierzchniowe wydobycie kopalin, negatywnie oddziałuje na okolicę m. in. poprzez zanieczyszczenie pyłem, hałasem, powodując zagrożenie w ruchu drogowym jak i konflikt społeczny, zagrożenia dla nieruchomości i rozwoju lokalnego,

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr RRG.6721.2.2021.ŁR z dnia 15.07.2021 r. powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem nr WOO-III.411.294.2021.AM.1 z dnia 18.08.2021 r. od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz pismem nr ON-NS.9011.5.20.2021 z dnia 20.07.2021 r. od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego

w Szamotułach. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Duszniki uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Duszniki uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 3 sierpnia 2022 r. do 26 sierpnia 2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Gazeta Wyborcza – wydanie regionalne” w dniu 26 lipca 2022 r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Duszniki, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy Urzędu Gminy Duszniki dnia 26 lipca 2022 r., zdjęto 9 września 2022 r. W dniu 9 sierpnia 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu, w dniu 9 września 2022 r. wpłynęło osiem uwag do projektu planu złożonych przez spółkę BEL-WAH sp. z o. o. ul. Św. Rocha 62, Wielka Wieś 64-320 Buk KRS: 0000061751 reprezentowaną przez radcę prawnego Macieja Krusia Kancelaria Prawna dr Maciej Kruś sp.k.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu, przedłożono Radzie Gminy Duszniki celem uchwalenia.

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

1)uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §14-§16 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2)uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §5 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, w §10 dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu oraz w §14-§16 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3)uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

4)uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały;

5)uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu;

6)uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§16 tekstu uchwały;

7)uwzględnia prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§16 tekstu uchwały;

8)uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9)uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10)uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

-zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

-niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

-niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes

publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględniając dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

2) zaprojektowane tereny, umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,

4) projektowane tereny stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania,

5) projektowanie uniwersalne.

W projekcie planu uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu sporządzony został zgodnie z wynikami oceny aktualności Studium i Planów Miejsowych w Gminie Duszniki uchwalonej uchwałą Nr XXIII/151/16 Rady Gminy z dnia 16 kwietnia 2016 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przeznaczeniem terenów pod zabudowę wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Projekt planu nie wprowadza terenów dróg publicznych. W związku z powyższym koszty realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy nie obciążą budżetu gminy.

Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Duszniki, zatwierdzonego uchwałą nr LXV/400/22 Rady Gminy Duszniki z dnia 30 sierpnia 2022 r.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.