

**UCHWAŁA NR LXXI/435/22  
RADY GMINY DUSZNIKI**

z dnia 21 listopada 2022 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
działek nr 419/1, 419/3, 419/6, 419/7 i 419/8 położonych  
w miejscowości Niewierz, gmina 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.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Duszniki uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 419/1, 419/3, 419/6, 419/7 i 419/8 położonych w Niewierzu, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki.

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 działek nr 419/1, 419/3, 419/6, 419/7 i 419/8 położonych w miejscowości Niewierz, 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.

5. Załącznik nr 4 do uchwały – dokument elektroniczny - zbiór danych przestrzennych.

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

- 1) **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;

- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny;
- 4) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w niniejszej uchwale;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem literowym lub literowym z liczbą porządkową;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, dla których sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

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

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

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) lokalizację zabudowy usługowej;
- 3) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, i zabudowy usługowej.

**§ 4.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się przeznaczenie na zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

**§ 5.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się przeznaczenie na teren rolniczy.

**§ 6.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** - ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 7.** Na obszarze planu:

- 1) ustala się zakaz:
  - a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - b) realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - c) umieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych,
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów małej architektury,
  - b) lokalizację szyldów i tablic informacyjnych,
  - c) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizację dojazdów i dojazdów.

## **Rozdział 3.**

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

**§ 8.** 1. Z zakresu ochrony przed hałasem na terenie oznaczonym symbolem RM, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenu zabudowy zagrodowej określone w przepisach odrębnych.

2. 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.

**§ 9.** Zakazuje się odprowadzania zanieczyszczeń, w tym substancji biogenych, organicznych i toksycznych do gruntu i do wód powierzchniowych.

**§ 10.** Gromadzenie odpadów w wydzielonych i zabezpieczonych miejscach, oraz ich dalsze zagospodarowywanie w sposób zgodny z wojewódzkim planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 4.**

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

**§ 11.** 1. W planie wyznacza się:

- 1) granicę zespołu folwarcznego w Niewierzu ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. Ustala się zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektów wpisanych do ewidencji zabytków.

3. Ustala się ochronę konserwatorską zespołu folwarcznego w zakresie:

- 1) zachowania historycznej formy architektonicznej budynków;
- 2) zachowanie gabarytów wysokościowych, formy, kształtów dachów i historycznego rodzaju pokrycia dachowego;
- 3) kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji;
- 4) formy stolarki lub ślusarki okiennej i drzwiowej;
- 5) zachowanie oryginalnego wyglądu elewacji budynków, w tym kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych;
- 6) architektonicznych detali wystroju elewacji;
- 7) oryginalnych konstrukcji muru;
- 8) zachowanie układu przestrzennego podwórza folwarcznego;
- 9) ograniczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę wyznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 12.** Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego symbolem **P/U** ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) gabaryty, wysokość i geometria dachów obiektów - zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – zgodnie ze stanem istniejącym;

- 4) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – zgodnie ze stanem istniejącym;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 7) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych i placów manewrowych w ramach własnej posesji:
  - a) dla prowadzonej działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej – w zależności od potrzeb, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każdym 5 zatrudnionych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla funkcji usługowych min. 2 stanowiska na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczonym symbolem **RM** ustala się:

- 1) utrzymuje się w planie istniejącą zabudowę;
- 2) gabaryty, wysokość i geometria dachów obiektów - zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – zgodnie ze stanem istniejącym;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach własnej działki – min. 1 stanowisko przypadające na 1 lokal mieszkalny.

**§ 15.** Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) wysokość budynków I kondygnacja nadziemna;
- 2) zakaz realizacji budynków powyżej 6,0 m w kalenicy dachu;
- 3) rozwiązanie dachów jako strome dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 4), 5);
- 4) zachowanie symetrycznie pochylonych połaci dachowych;

- 5) dla budynków gospodarczych, garażowych i budowli rolniczych dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 20%;
- 8) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej - 0,0;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej - 0,2;
- 10) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce przypadające na jeden budynek służący obsłudze gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego.

## **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**

**§ 16.** Nie ustala się, ze względu na brak występowania na obszarze planu.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 17.** 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenu zabudowy usługowej P/U - 38 139 m<sup>2</sup>.

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

3. Fronty nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być usytuowane pod kątem prostym, z tolerancją +/- 15°, w stosunku do pasa drogowego.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 18.** 1. Ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

2. Wzdłuż napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 15kV, do czasu jej likwidacji lub skablowania, ustala się obszar oddziaływania o szerokości 7,5 m od osi linii.

3. W obszarze o którym mowa w ust. 2 ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli, takich jak maszty, oraz nasadzeń wysoką roślinnością kolidującą z przebiegiem przewodów energetycznych.

## **Rozdział 10.**

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

**§ 19.** Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie od strony ul. Parkowej i ul. Turowskiej, drogę wewnętrzną KDW, oraz dojścia i dojazdy o których mowa w § 7 pkt 2), lit. d).

2. Droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDW:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 11,0 m;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – nasadzenia zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.

**§ 20.** 1. Dostawa wody do celów bytowych i produkcyjnych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

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

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

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 3) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie wód, o których mowa w pkt 2), na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, a z terenów powierzchni szczelnej do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 23.** 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.

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

## **Rozdział 11.**

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

**§ 25.** Dla obszaru objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

## **Rozdział 12.**

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

**§ 26.** 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**

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Duszniki.



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

Przewodniczący Rady

**Marek Liszkowski**



**załącznik nr 2  
do Uchwały Nr LXXI/435/22  
Rady Gminy Duszniki  
z dnia 21 listopada 2022 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 419/1, 419/3, 419/6, 419/7 i 419/8 położonych w miejscowości Niewierz, gmina Duszniki**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 23.07.2020 r. do 19.08.2020 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 7.09.2020r. W ustawowym terminie złożono 1 uwagę, która nie została uwzględniona przez Wójta.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 7.03.2022r. do 22.03.2022r. Uwagi można było składać do dnia 6.04.2022r. Uwagi nie wpłynęły.

Wobec nieuwzględnienia przez Wójta złożonej uwagi, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Duszniki rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwagi dotyczącej obszaru objętego uchwałą, zgodnie z poniższym wykazem.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwa i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr LXXI/435/22 Rady Gminy Duszniki z dnia 21.11.2022r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	

**Pierwsze wyłożenie planu do publicznego wglądu**

1.	4.09.2020	Bank Spółdzielczy, ul. Rynek 7, 64-500 Szamotuły	<p>W imieniu właściciela działek wnosimy o uwzględnienie poniższych uwag i propozycji:</p> <p>1) w rozdziale 1 proponujemy zmianę par.3:  <i>§ 3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U ustala się przeznaczenie na:</i>  <i>1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;</i>  <i>2) lokalizację zabudowy usługowej;</i>  <i>3) lokalizację zabudowy handlowej;</i>  <i>4) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, i zabudowy usługowej i handlowej</i></p> <p>2) § 14. Dla terenu oznaczonego</p>	419/1, 419/3, 419/6, 419/7, 419/8	P/U	-		X		X	
----	-----------	--------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------	-----	---	--	---	--	---	--

		<p>symbolem P/U ustala się:</p> <p>1) utrzymać istniejącą zabudowę tylko w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków wraz z gruntem niezbędnym do korzystania z tych budynków,</p> <p>2) gabaryty, wysokość i geometrię dachów obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków utrzymać zgodnie ze stanem istniejącym,</p> <p>3) dla terenów zabudowy usługowej i handlowej, produkcyjnej, składów i magazynów podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1500m<sup>2</sup> w układzie wolnostojącym,</p> <p>4) maksymalna powierzchnia zabudowy 45% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 55% powierzchni działki budowlanej</p> <p>Zasady wydzielenia działek budowlanych o których mowa w pkt 3 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej na tym terenie oraz wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.</p> <p>6) dopuszczenie lokalizacji dojeżdżających, ścieżek pieszych i rowerowych.</p>				X		X	
						X		X	
						X		X	
						X		X	
						X		X	
						x		x	

**Drugie wyłożenie planu do publicznego wglądu – uwag nie złożono**

**załącznik nr 3  
do Uchwały Nr LXXI/435/22  
Rady Gminy Duszniki  
z dnia 21 listopada 2022 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 2022 r., poz. 503) 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 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1634 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 2021 r., poz. 716 ze zmianami) i nie będą obciążały budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXI/435/22  
Rady Gminy Duszniki  
z dnia 21 listopada 2022 r.  
Zalacznik4.xml

**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 LXXI/435/22**  
**Rady Gminy Duszniki**  
**z dnia 21 listopada 2022 r.**

Do rozpoczęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przystąpiono po podjęciu przez Radę Gminy Uchwały Nr LVI z dnia 25 września 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 419/1, 419/3, 419/6, 419/7 i 419/8 położonych w miejscowości Niewierz, gmina Duszniki.

Obszar opracowania planu obejmuje teren o powierzchni 6,12 ha zlokalizowany u zbiegu ul. Parkowej i ul. Turowskiej we wsi Niewierz. Teren opracowania stanowi w większości strefę zespołu folwarcznego w Niewierzu, który jest objęty ochroną konserwatorską. Na obszarze tym znajdują się historyczne budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Dawniej na obszarze tym funkcjonowało gospodarstwo rolne, a obecnie od wielu lat znaczna część terenu jest nieużytkowana. W związku z powyższym przystąpiono do opracowania planu, w którym zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki” zaprojektowano tereny przeznaczone pod teren przemysłu, usług, zabudowy zagrodowej oraz teren rolniczy.

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.6721.1.2019.AB z dnia 12.02.2019r. 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.

Grunty rolne klasy III o powierzchni 3,3280 ha znajdujące się na obszarze opracowania planu uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.232.2019 z dnia 29.05.2020r. na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. W kolejnym etapie procedury planistycznej projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 23.07.2020r. do 19.08.2020r. W dniu 3.08.2020r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a uwagi do projektu planu można było składać do dnia 7.09.2020r. Do projektu planu wpłynęła 1 uwaga która nie została przez Wójta uwzględniona.

Jednocześnie właściciel terenu rozpoczął procedurę w zakresie ekspertyz technicznych obiektów budowlanych w celu wykreślenia z ewidencji zabytków. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków wniosek uwzględnił, i Zarządzeniem nr 8/WEŻ/2021 z dnia 28 maja 2021r. 3 budynki znajdujące się na obszarze planu zostały wyłączone z Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 7.03.2022r. do 22.03.2022r. W dniu 9.03.2022r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a uwagi do projektu planu można było składać do dnia 6.04.2022r. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

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 zachowanie terenów rolniczych oraz ograniczeniu zabudowy do istniejących obiektów,

2)walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m.in.:

- w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej zespołu folwarcznego w Niewierzu,

- ustalono zakaz realizacji nowej zabudowy,

- określenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych,

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in.:

- utrzymanie w planie funkcji rolniczej dla północnej części terenu opracowania,

- wystąpiono z wnioskiem o odrolnienie części gruntów rolnych, ze względu na fakt, że od wielu lat nie są one w ten sposób użytkowane,

- zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w planie określono zasady ochrony obiektów historycznych podlegających ochronie prawnej – budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej zespołu parkowego,

5)wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez m.in. zapisy:

- w planie są zawarte zapisy regulujące m.in. natężenie hałasu na obszarze planu,

6)walory ekonomiczne przestrzeni,

- poprzez ich utrzymanie w projekcie planu,
- 7) prawo własności,
- na obszarze objętym opracowaniem planu grunty stanowią 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,
- potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione m.in. poprzez wprowadzenie zapisów zakazujących realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych
- w planie zawarto zapisy dopuszczające prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym z zakresu inwestycji celu publicznego,
- 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 i jego późniejszym wyłożeniu do publicznego wglądu, które zamieszczono na tablicach ogłoszeń, lokalnej prasie, oraz na stronach internetowych gminy,
  - przyjmowaniu wniosków i uwag do planu,
  - zorganizowanie dyskusji publicznej nt. rozwiązań przyjętych w projekcie planu;
  - możliwość uzyskania dodatkowych wyjaśnień dotyczących planu w Urzędzie Gminy,
- 12) w trakcie prac nad planem zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych,
- 13) projekt planu zabezpiecza potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

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.

W wyniku przeprowadzonych analiz zdecydowano się na przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tej części wsi Niewierz. Rozpoczęcie prac planistycznych pozwoli w przyszłości na zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu i będzie uwzględniało ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki.

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.”

- nie dotyczy ustaleń planu; w planie nie wyznacza się nowej zabudowy.

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 działek nr 419/1, 419/3, 419/6, 419/7 i 419/8 położonych w miejscowości Niewierz, gmina Duszniki” stwierdza się, że jego uchwalenie może mieć w przyszłości korzystny wpływ na budżet gminy. W planie zmienia się dotychczasowe użytkowanie rolnicze na teren aktywizacji gospodarczej, co może przyczynić się do powiększenia wpływów podatkowych. Jednocześnie projekt planu nie wyznacza innych terenów, które wymagałyby poniesienia nakładów z budżetu gminy na ich realizację.