

**UCHWAŁA NR...../...../....
RADY GMINY DUSZNIKI
z dnia.....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Wierzei dla działek o nr ewid. 154/3 i 155.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) Rada Gminy Duszniki uchwała, co następuje:

§1

1. Po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Duszniki Nr XIV/59/95 z dnia 8 listopada 1995 roku wraz ze zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Wierzei dla działek o nr ewid. 154/3 i 155, zwany dalej „planem”.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Wierzei dla działek o nr ewid. 154/3 i 155”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Duszniki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Duszniki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§2

Ilećroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy rozumieć przez to linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 60% długości elewacji;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej, za wyjątkiem powierzchni budynków oraz ich części nie

- 6) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg wewnętrznych wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 1,60 m, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) zakaz budowy prefabrykowanych przeszłowych ogrodzeń betonowych od strony dróg wewnętrznych;
- 8) zakaz lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - a) dla wolno stojących szyldów, tablic informacyjnych powierzchnia płaszczyzny pojedynczego szyldu, tablicy informacyjnej nie większa niż $2,0\text{m}^2$ o wysokości do górnej krawędzi nie większej niż 3,0m,
 - b) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
 - c) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ścianach budynków nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien najwyższej kondygnacji budynku;
- 10) dopuszczenie niwelacji terenu do 0,5m oraz niwelacji dróg bez naruszania istniejących stosunków wodnych i interesu osób trzecich.

§5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych nakaz stosowania systemów grzewczych nie powodujących przekroczenia dopuszczalnej wielkości emisji substancji do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 3;
- 5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:
 - a) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz przetransportowania zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub wykorzystanie do nowego ukształtowania terenu w granicach własnej działki, bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

§12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zaopatrzenia budynków w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi lub do przydomowych oczyszczalni ścieków; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowej oczyszczalni ścieków dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem §5 pkt 3;
- 8) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z sieciami energetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, jednego

- a) budowę na jednej działce jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, jednego wolnostojącego budynku usługowego albo jednego wolnostojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego oraz jednej wiaty,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: nie wyżej niż 9,0 m,
 - wolnostojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: nie wyżej niż 6,0 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: 2,
 - wolnostojącego budynku usługowego: do 2,
 - wolnostojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: 1,
 - g) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe,
 - i) nachylenie połaci dachowych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: 35°-45°,
 - wolnostojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: 30°- 45°,
 - j) w granicy terenu 1MN/U nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 5,0m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - k) w granicy terenu 1MN/U nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 4,0m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki nie mniejszej niż 1000,0m², za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek, z uwzględnieniem pkt 3 i 4;
 - 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki: nie mniejszą niż 20,0m, za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 4;
 - 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi wewnętrznej,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych w obrębie działki, z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. b, §11 pkt 5;
 - 6) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 10%.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr . . / . . /
Rady Gminy Duszniki
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Wierzei dla działek o nr ewid. 154/3 i 155.

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy Duszniki Nr LII/354/14 z dnia 23 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Wierzei dla działek o nr ewid. 154/3 i 155, zwanego dalej „planem”.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Wyborczej” w dniu 23.12.2014r., a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Dusznikach w dniach od 18.12.2014 r. do 14.01.2015r. oraz na stronie internetowej [tut.](#) Urzędu BIP Duszniki.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie został złożony żaden wniosek do projektu planu.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr RRG.6724.2.4.2014 z dnia 17 grudnia 2014 r. powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismo nr WOO-III.410.530.2014.AM.1 z dnia 16 stycznia 2015r. oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szamotułach pismo nr ON.NS-72/1-44/14 z dnia 30 grudnia 2014 r.

- 2) uwzględnić 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 kulturowego, w §10 dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu oraz w §14-§17 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) uwzględnić 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 kulturowego;
- 4) uwzględnić wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, które na obszarze objętym planem nie występują;
- 5) uwzględnić 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 kulturowego oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu;
- 6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§17 tekstu uchwały;
- 7) uwzględnić prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§17 tekstu uchwały;
- 8) uwzględnić 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) uwzględnić 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) uwzględnić 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.

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 terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, tereny dróg wewnętrznych wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Projekt planu wprowadza tereny dróg wewnętrznych. Drogi te nie stanowią dróg publicznych. W związku z powyższym zadania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie będą miały wpływu na budżet gminy.

Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Duszniki wraz ze zmianami zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Duszniki Nr XIV/59/95 z dnia 8 listopada 1995 r.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wójt Gminy Duszniki