

**UCHWAŁA NR VIII/39/11
RADY GMINY DUSZNIKI**

z dnia 26 kwietnia 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami
Jana Pawła II i ulicą Kolejową**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Duszniki uchwała, co następuje

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki uchwalonego uchwałą nr XIV/59/95 Rady Gminy Duszniki z dnia 8 listopada 1995 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Duszniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Duszniki o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalnym jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 5) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) urzędzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 4) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg;

- 2)zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3)nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4)na terenach MN dopuszcza się lokalizowanie szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 2 m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu oraz wolno stojących do wysokości 2 m;
- 5)na terenie U dopuszcza się lokalizowanie szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 3 m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu oraz wolno stojących do wysokości 2 m.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1)zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących - zawsze oraz potencjalnie - znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2)nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3)nakaz zachowania na terenie ZP dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4)nakaz uwzględnienia w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu położenia na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 145 Dolina Kopalna Szamotuły – Duszniki.

§ 6. Dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu a wymagających prac ziemnych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg parkingu z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenów 1MN i 2MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1)rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2)na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 3)dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym;
- 4)maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5)minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6)posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 7)dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 8)zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym albo materiału dachówko podobnego;
- 9)wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) 2 kondygnacje nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - b) nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 10)dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 11)zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach pastelowych;
- 12)lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny na terenie działki.

2. Dla terenów 3MN, 4MN, 5MN i 6MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego maksymalnie dwustanowiskowego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² ;
- 4) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² ;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczo-garażowych;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 9) dachy pochyle o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) zastosowanie dachówki ceramicznej, w kolorze ceglasto – czerwonym lub brązowym albo materiału dachówko podobnego;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - b) nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 12) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 13) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 14) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach pastelowych;
- 15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki usługowe z częścią magazynową, administracyjno-biurowe, handlowe o powierzchni sprzedażowej do 400m² ;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 20% powierzchni działki;
- 5) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 6) wysokość budynków – nie większą niż 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 7) dopuszczenie kondygnacji podziemnej,
- 8) dachy płaskie lub pochyle o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) nakaz zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego;
- 10) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie pomiędzy granicą działki a linią zabudowy;
- 11) wyznaczenie miejsc postojowych na terenie nieruchomości dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu oraz dla ciężarowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności.

4. Dla terenu ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70% powierzchni terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się kształtowanie nawierzchni ciągów pieszych, rowerowych, obiektów małej architektury i oświetlenia oraz zieleni w sposób tworzący kompozycyjnie spójne rozwiązanie architektoniczne i urbanistyczne.

§ 9. Obszar, dla którego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego leży częściowo na obszarze i terenie górniczym Duszniki.

§ 10. 1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- a) 600 m² dla terenów 3MN, 4MN, 5MN i 6MN;
- b) 250 m² dla terenów 1MN i 2MN;
- c) 2000 m² dla terenu U.

§ 11. W zakresie szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) droga publiczna, klasy dojazdowej, oznaczona symbolem KD-D o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) droga wewnętrzna, oznaczona symbolem KDW o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - c) teren KD-D stanowi poszerzenie drogi publicznej, która zlokalizowana jest poza granicami planu,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach dróg,
 - e) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu dróg i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z drogi wewnętrznej KDW oraz z drogi gminnej – ul. Kolejowej;
- 3) podłączenie do sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 4) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych zabudowy szeregowej i usługowej do projektowanej kanalizacji deszczowej,
 - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do gruntu lub rowów melioracyjnych, poprzez urządzenia podczyszczające, lub sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 6) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw niskoemisyjnych spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
- 7) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

8) nakaz magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;

9) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

§ 13. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Duszniki.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie

1. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w północno-zachodniej części Dusznik, którego granice wyznaczają: ulica Jana Pawła II – droga powiatowa Nr 1882P, Niewierska – droga powiatowa Nr 2734P, Kolejowa – droga gminna oraz od południa dz. 595, 596 i 594/12.

2. Obecnie teren jest zdewastowany i niezagospodarowany, nie jest wykorzystywany nawet rolniczo. Obszar ten objęty był miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Rady Gminy Duszniki z dnia 21 listopada 1990 r., uchwała Nr VI-27/1990 (opubl. w Dz. U. Woj. Poznańskiego Nr 14, poz. 335) i znajdował się na terenie oznaczonym symbolem RPO, symbol ten oznaczał teren ośrodków produkcji rolnej i zwierzęcej, ośrodek produkcyjno – hodowlany – RSP Sarbia Zakład w Dusznikach.

3. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Jana Pawła II i ulicą Kolejową umożliwi:

- a) utrzymanie i ochronę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) określenie granic terenów publicznych oraz zasad ich ochrony,
- c) zapewnienie prawidłowej dostępności komunikacyjnej dla poszczególnych terenów,
- d) określenie zasad obsługi zabudowy elementami infrastruktury technicznej,
- e) stworzenie podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych w postępowaniach dotyczących pozwoleń na budowę.

4. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego całkowicie stanowi własność prywatną. Zapisane w planie zasady zabudowy gwarantują właściwą strukturę przestrzenną obszaru.

5. Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Jana Pawła II i ulicą Kolejową prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

6. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Jana Pawła II i ulicą Kolejową wywołane zostało uchwałą Nr LIV/396/10 Rady Gminy Duszniki z dnia 26 stycznia 2010 r. Procedura planistyczna przebiegała bez zakłóceń – projekt planu uzyskał wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

7. W oparciu o przepisy określone w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001 Nr 62, poz. 627 z późn. zm.) została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Jana Pawła II i ulicą Kolejową.

8. Wójt Gminy Duszniki zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Duszniki projekt uchwały wraz z załącznikami:

- 1) rysunek planu: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Jana Pawła II i ulicą Kolejową”, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do projektu uchwały;
- 2) informację na temat braku uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Jana Pawła II i ulicą Kolejową, stanowiący załącznik Nr 2 do projektu uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Duszniki 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, stanowiące załącznik Nr 3 do projektu uchwały.

9. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Duszniki stwierdziła zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki (przyjętego uchwałą Nr XIV/59/95 Rady Gminy Duszniki z dnia 8 listopada 1995 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Nr X-50/2003 z dnia 2 lipca 2003 r., Nr XLII-217/05 z dnia 30 grudnia 2005 r., Nr LIII-278/06 z dnia 27 września 2006 r., Nr XXIX/172/08 z dnia 24 czerwca 2008 r. oraz Nr L/354/09 z dnia 27 października 2009 r.)

10. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Jana Pawła II i ulicą Kolejową, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/39/11

Rady Gminy Duszniki

z dnia 26 kwietnia 2011 r.

Zalacznik1.pdf

załącznik graficzny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/39/11
Rady Gminy Duszniki
z dnia 26 kwietnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Jana Pawła II i ulicą Kolejową

W związku z brakiem uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Jana Pawła II i ulicą Kolejową nie ma podstaw do rozstrzygnięcia zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/39/11
Rady Gminy Duszniki
z dnia 26 kwietnia 2011 r.
Zalacznik3.doc

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Duszniki o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Jana Pawła II i ulicą Kolejową inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania