

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Duszniki
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 294 w Sędzinku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559), 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 uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część działki o nr ewid. 294 położonej w Sędzinku, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza 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 części działki o nr ewid. 294 w Sędzinku”, 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. Załącznikiem nr 4 do uchwały jest dokument elektroniczny – dane przestrzenne.

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

1) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w niniejszej uchwale;

3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w trakcie realizacji przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi wraz z odpowiednim symbolem literowym lub literowym z liczbą porządkową;

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

DZIAŁ II Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

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

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 2) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, inwentarskich wyłącznie w ramach obsługi gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego oraz budowli rolniczych;
- 2) lokalizację zbiorników wodnych;
- 3) prowadzenie upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych.

Rozdział 3

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

§ 5. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 6. Zakazuje się odprowadzania zanieczyszczeń, szczególnie substancji toksycznych do gruntu i do wód powierzchniowych.

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

Rozdział 4

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

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. Dla terenu rolniczego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych;
- 2) zakaz realizacji budynków powyżej 8,0 m w kalenicy dachu;
- 3) dla budowli rolniczych dopuszcza się maksymalną wysokość do 14,0 m;
- 4) rozwiązanie dachów jako strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu połąci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) dla budynków gospodarczych, garażowych i budowli rolniczych dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 30%;

- 8) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,6;
- 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

§ 11. Na części obszaru planu znajduje się udokumentowane złożo wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 9

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

§ 13. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez drogę wewnętrzną KDW.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m.

§ 15. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) odprowadzanie ścieków:

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
- a) dostawa wody z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zaopatrzenie w ciepło:
- a) nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń,
 - b) stosowanie przy pozyskaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – gazowych, ciekłych i stałych oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii,
- 4) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, które będą rozbudowywane do występującego zapotrzebowania na energię;
- 5) zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się przyłączenie do sieci gazociągowej zgodnie z obowiązującym prawem energetycznym.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 12

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

§ 18. 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 1% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Duszniki.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Gminy Duszniki
z dnia 2022r.

Do rozpoczęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przystąpiono po podjęciu przez Radę Gminy Uchwały Nr XLIII/281/21 z dnia 30 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 294 położonej w miejscowości Sędzinko, gmina Duszniki. Przedmiotowy obszar usytuowany jest przy ul. Wilkowskiej w obrębie geodezyjnym Sędzinko, a jego powierzchnia wynosi ok. 5,4 ha. Aktualnie na obszarze tym prowadzone są uprawy polowe.

Podjęcie prac planistycznych miało za zadanie zapewnienie celów polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, gdzie tereny te zostały określone jako tereny rolnicze.

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.6721.2.2021.ŁR z dnia 12.07.2021r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy i instytucje. W kolejnym etapie procedury planistycznej projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 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,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m.in.:
 - plan przeznacza obszary pod tereny rolnicze,

- 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,
 - zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - na obszarze planu nie stwierdzono występowania obiektów zabytkowych,
- 5) wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez m.in. zapisy:
 - nie dotyczy ustaleń 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,
 - nie dotyczy.
- 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 nie zabezpiecza potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – nie dotyczy ustaleń planu.

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 Sędzinko z przeznaczeniem terenów na cele rolne, co jest zgodne ze stanem istniejącym.

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 wyznacza się tereny rolnicze.

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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie sporządzonej prognozy skutków finansowych uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 294 w Sędzinku” stwierdza się, że jego uchwalenie nie będzie miało wpływu na budżet gminy. Plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu jako rolne, co jest zgodne z ustaleniami studium. Projekt planu nie wyznacza innych terenów, które wymagałyby poniesienia nakładów z budżetu gminy na ich realizację.