



Załącznik Nr 2  
do UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY DUSZNIKI  
z dnia .....

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DUSZNIKI

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ UZASADNIENIE  
ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM**

TOM II

DUSZNIKI, 2019 r.

PRACOWNIA URBANISTYCZNA Magdalena Kalinowska

„PLAN 21”

Niniejsze opracowanie - Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Duszniki, sporządził zespół projektowy w składzie:

Główny projektant:

mgr Magdalena Kalinowska

(Członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów nr Z-383)

Zespół projektowy:

mgr inż. arch. kraj. Julita Bogumińska

mgr inż. Katarzyna Kalisz



*Herbem Gminy jest kłos zboża (złoto-żółty), stanowiący pionową oś górnej części dwudzielnej w pas tarczy (żółto-błękitna). W dolnej – zielonej; biały orzeł piastowski na czerwonym tle małej tarczy w połowie ściennej. Pola rozdziela czarna pięciolinia na białym tle. Herb wpisany jest w tarczę w połowie ściennej. Kłos symbolizuje pracę rolnika i jego godność, orzeł piastowski określa nasze narodowe korzenie, pięciolinie – związki ze śpiewaczą tradycją.*

1. Wizja rozwoju gminy .....	5
1.1. Ogólne cele i kierunki rozwoju .....	5
1.2. Mocne i słabe strony, zagrożenia i szanse rozwoju .....	5
1.3. Główne funkcje gminy i poszczególnych miejscowości .....	8
2. Kierunki ochrony zasobów środowiska przyrodniczego .....	9
2.1. Kierunki przewidywanych zmian w środowisku przy utrzymaniu dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu .....	9
2.2. Możliwości rozwojowe gminy (walory i słabości środowiska) .....	10
2.3. Ocena istniejącego zainwestowania i zagospodarowania.....	11
2.4. Główne problemy do rozwiązania.....	13
2.5. Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną .....	18
3. Kierunki ochrony zasobów środowiska kulturowego.....	18
3.1. Zasady ochrony obiektów i zespołów indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków .....	20
3.2. Zasady kształtowania nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i w otoczeniu obiektów zabytkowych .....	23
3.3. Zasady ochrony i utrzymania zewidencjonowanych zabytków architektury i budownictwa o lokalnych walorach zabytkowych, tworzących charakterystyczny krajobraz miejscowości (wymagające uszczegółowienia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) .....	24
3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	25
3.5. Regionalne cechy zabudowy i zagospodarowania .....	26
4. Kierunki rozwoju mieszkalnictwa i usług .....	27
4.1. Mieszkalnictwo .....	27
4.2. Usługi .....	30
5. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej i produkcji.....	32
6. Kierunki rozwoju leśnictwa i rolnictwa .....	34
7. Kierunki eksploatacji kruszywa naturalnego .....	36
8. Kierunki rozwoju usług turystyki, sportu i rekreacji .....	37
9. Kierunki rozwoju terenów zieleni, ogrodów działkowych i cmentarzy .....	38
10. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....	39
10.1. Kierunki rozwoju sieci dróg publicznych .....	39
10.2. Kierunki rozwoju systemu ścieżek rowerowych.....	43
10.3. Kierunki rozwoju gminnej komunikacji publicznej .....	44
11. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej .....	44
11.1. Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia ludności w wodę .....	44
11.2. Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków .....	44
11.3. Kierunki rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną .....	46
11.4. Kierunki rozwoju odnawialnych źródeł energii .....	48
11.5. Kierunki rozwoju sieci gazowej.....	49
11.6. Kierunki i zasady zagospodarowania odpadów .....	50

11.7.	Kierunki rozwoju infrastruktury teletechnicznej .....	51
11.8.	Kierunki rozwoju ciepłownictwa .....	52
II.	UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM .....	53
1.	Ogólne zasady kształtowania polityki przestrzennej w gminie Duszniki .....	53
2.	Program działań związanych z realizacją polityki przestrzennej .....	54
3.	Ocena przydatności terenu dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania .....	57
4.	Zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi oraz zasady organizowania i koordynowania inwestycji.....	58
5.	Zadania własne gminy wynikające ze studium.....	59
6.	Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	60
6.1.	Zadania wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego .....	60
6.2.	Zadania wynikające z innych dokumentów planistycznych.....	60
7.	Obowiązujące opracowania planistyczne dla terenów gminy .....	61
8.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	61
9.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych .....	61
10.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej .....	62
11.	Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .....	62
12.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych ....	62
13.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.....	63
14.	Tereny rozwojowe i obszary strategiczne .....	63
15.	Zasady zagospodarowania obszarów zabudowanych i podlegających zabudowie.....	67
15.1.	Obszary przeznaczone pod nową zabudowę w miejscowości Duszniki .....	68
15.2.	Obszary przeznaczone pod nową zabudowę w poszczególnych miejscowościach gminy Duszniki.....	70
15.3.	Standardy wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego .....	89
15.4.	Etapowanie realizacji zabudowy terenów .....	97
16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	97
17.	Obszary przeznaczone pod odnawialne źródła energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW .....	98
17.1.	Elektrownie wiatrowe .....	98
17.2.	OZE – fotowoltaika .....	98
18.	Rozpoznanie, udokumentowanie, eksploatacja złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ..	99
19.	Tereny zamknięte.....	101
20.	Obszary zdegradowane .....	101
	SPIS TABEL .....	102

## **1. Wizja rozwoju gminy**

### 1.1. Ogólne cele i kierunki rozwoju

Do głównych i nadrzędnych celów rozwoju gminy Duszniki należą:

- zapewnienie mieszkańcom możliwie najlepszego poziomu życia,
- wypracowanie pozytywnego wizerunku gminy jako nowoczesnej, dynamicznie rozwijającej się, bezpiecznej i dbającej o ekologię,
- wykorzystanie potencjału, struktury i organizacji wewnętrznej gminy do nowych wyzwań i wymagań w dłuższym horyzoncie czasowym,
- zachowanie zasobów naturalnych, architektonicznych i kulturowych.

Cele te zgodne są z zasadą zrównoważonego rozwoju, której koncepcja została określona w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tj. Dz.U. 2018 poz. 799 ze zm.). Wskazuje ona, iż zrównoważony rozwój to „taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń”.

### 1.2. Mocne i słabe strony, zagrożenia i szanse rozwoju

W celu podsumowania analizy stanu istniejącego obszaru gminy Duszniki wykorzystano technikę analityczną – analizę SWOT. Stanowi ona dobry punkt wyjścia do formułowania kierunków i przyszłej polityki rozwojowej gminy. Polega ona na usystematyzowaniu i poszeregowaniu informacji w cztery kategorie: mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia rozwoju. Dwie pierwsze kategorie postrzegane mogą być zarówno jako czynniki wewnętrzne oraz te, które określają stan obecny (Tab. 1). Dwie kolejne kategorie to wykładnie określające czynniki zewnętrzne oraz przyszłe determinanty rozwoju jednostki (Tab. 2).

Tab. 1 Mocne i słabe strony gminy Duszniki

Mocne strony	Słabe strony
<b>Sfera społeczna i jakość życia mieszkańców</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– stały wzrost liczby mieszkańców gminy,</li> <li>– dodatnie saldo migracji w gminie,</li> <li>– niższa stopa bezrobocia w gminie, niż w województwie wielkopolskim,</li> <li>– korzystny układ osadniczy,</li> <li>– wzrastająca przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m<sup>2</sup>]</li> <li>– rozwinięty układ szkół podstawowych, gimnazjów i przedszkoli zapewniający łatwy dostęp do nich stanowiący potencjalną atrakcyjność dla nowego osadnictwa młodego pokolenia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– malejąca liczba osób w wieku przedprodukcyjnym oraz wzrost liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym (proces starzenia się społeczeństwa),</li> <li>– niski odsetek osób z wykształceniem wyższym,</li> <li>– w strukturze zasobów mieszkaniowych gminy dominuje budownictwo stare, mały przyrost nowych zasobów mieszkaniowych,</li> <li>– małe zasoby mieszkaniowe komunalne i socjalne.</li> </ul>
<b>Sfera gospodarcza i infrastruktura</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– przebieg autostrady A2, drogi krajowej nr 92 oraz drogi wojewódzkiej nr 306 przez teren gminy jako punkt zainteresowania inwestycjami wykorzystującymi dostęp do dróg, autostrady (np. centra logistyczne),</li> <li>– kilkanaście silnych gospodarstw o dużym areale i odpowiedniej specjalizacji produkcji,</li> <li>– dobry układ dróg, ułatwiający inwestowanie w każdej części gminy oraz swobodny sposób komunikacji,</li> <li>– bliska odległość od granicy państwa oraz centrum województwa wlkp. – miasta Poznania jako atut pod względem lokalizacji przedsięwzięć wykorzystujących to położenie na osi transportowej,</li> <li>– wciąż atrakcyjny rynkowy aspekt cen ziemi w porównaniu do lokalizacji w promieniu 15 km od Poznania,</li> <li>– posiadanie wielu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,</li> <li>– większość mieszkańców gminy (ok. 92%) posiada dostęp do sieci wodociągowej,</li> <li>– połączenia komunikacyjne z głównymi miastami regionu – niewielka odległość od dużych ośrodków miejskich (m.in. Poznania),</li> <li>– korzystne warunki geologiczne dla zabudowy,</li> <li>– złoża surowców naturalnych.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– brak bezpośredniego zjazdu na autostradę A2,</li> <li>– duże rozdrobnienie gospodarstw z tradycyjnymi gałęziami produkcji uniemożliwiające wprowadzenie nowoczesnych i konkurencyjnych branżowo specjalizacji,</li> <li>– brak zauważalnej tendencji do wiązania się gospodarstw w celu wspólnego inwestowania, co ogranicza znacząco sposób konkurencyjność gospodarstw w bliskiej perspektywie,</li> <li>– niski wskaźnik ludności zawodowo czynnej z wyższym wykształceniem wraz z opuszczaniem terenu gminy przez młodych, dobrze wykształconych ludzi obniża możliwość inwestowania w alternatywne dla rolnictwa gałęzie produkcji,</li> <li>– niski wskaźnik rozwoju przedsiębiorczości,</li> <li>– brak silnego przedsiębiorstwa będącego 'zachętą' dla innych inwestorów,</li> <li>– zły stan dróg lokalnych, brak sieci energetycznych na potencjalnie atrakcyjnych terenach inwestycyjnych, brak sieci kanalizacyjnych i obniżające atrakcyjność inwestycyjną oraz rozwój nowego osadnictwa.</li> </ul>
<b>Sfera środowiska przyrodniczego, kulturowego i turystyka</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– rezerwat przyrody „Duszniczki”,</li> <li>– występowanie Obszaru Mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 –</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– mało urozmaicony krajobraz gminy,</li> <li>– przeciętny poziom lesistości gminy,</li> <li>– zanieczyszczenie wód</li> </ul>

<p>Grądy Bytyńskie,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– występujące założenia dworsko – folwarczne,</li> <li>– lasy w środkowo - wschodniej części gminy jako szansa rozwoju rekreacji i turystyki gminy,</li> <li>– bardzo korzystne warunki glebowe,</li> <li>– zabytki architektury, zróżnicowane w regionalnej skali elementy środowiska kulturowego i przyrodniczego (m.in. liczne parki podworskie),</li> <li>– korzystne warunki klimatyczne.</li> </ul>	<p>powierzchniowych,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zły stan techniczny większości obiektów zabytkowych,</li> <li>– słabo rozwinięta baza turystyczna (gastronomiczna, noclegowa),</li> <li>– brak jezior,</li> <li>– mała ilość zagospodarowanych miejsc wypoczynkowych i rekreacyjnych (m.in. pól biwakowych),</li> <li>– zaniedbane parki.</li> </ul>
--	--

Źródło: opracowanie własne.

Tab. 2 Szanse i zagrożenia rozwoju gminy Duszniki

Szanse	Zagrożenia
<b>Sfera społeczna i jakość życia mieszkańców</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– dalszy wzrost liczby mieszkańców gminy,</li> <li>– dobre zasoby ludności czynnej zawodowo, pozwalające na znalezienie zasobów dla praktycznego rozwoju średniej wielkości przedsięwzięć gospodarczych,</li> <li>– duży potencjał tkwiący w młodzieży przy dodatkowym wysokim wskaźniku ludności zawodowo czynnej jako szansa na rozwój nowych przedsiębiorstw i ożywienie gospodarcze, a co się z tym wiąże nowe miejsca pracy i podniesienie jakości życia mieszkańców,</li> <li>– bezpieczeństwo publiczne w odróżnieniu od sytuacji w dużych miastach,</li> <li>– stopniowy wzrost liczby mieszkańców gminy z wykształceniem średnim i wyższym,</li> <li>– wyznaczanie terenów pod nowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz usługi i produkcję.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– stosunkowo niewysokie wykształcenie społeczeństwa ograniczające dostęp do gminy inwestorów z najnowocześniejszymi gałęziami przemysłu i usług co z drugiej strony przy potencjalnych inwestycjach utrzymuje tendencję niskich zarobków,</li> <li>– brak perspektyw na nowe i atrakcyjne miejsca pracy, co odstrasza młodzież i zniechęca do zdobywania dalszego wykształcenia,</li> <li>– odpływ młodzieży z gminy w poszukiwaniu lepszych warunków życia,</li> <li>– dalszy proces starzenia się społeczeństwa,</li> <li>– dalszy proces odpływu młodych osób z terenów wiejskich gminy,</li> <li>– pogarszanie się warunków życia ludności, w związku ze starzeniem się zasobów budownictwa mieszkalnego komunalnego.</li> </ul>
<b>Sfera gospodarcza i infrastruktura</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– wyznaczanie nowych obszarów pod działalność gospodarczą,</li> <li>– uaktywnienie i wdrożenie nowych programów unijnych wspierających rozwój obszarów wiejskich,</li> <li>– przynależność do stowarzyszeń gminnych oraz Strategia Województwa jako szansa w dążeniu do nawiązywania współpracy z gminami bliźniaczymi z Europy i Polski,</li> <li>– określenie w planie zagospodarowania</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ograniczony budżet gminy i niedostatek środków inwestycyjnych,</li> <li>– średnia jakość dróg publicznych,</li> <li>– niejasna i niestabilna polityka podatkowa wobec przedsiębiorców,</li> <li>– przywiązanie do tradycyjnych form gospodarowania i produkcji rolnej,</li> <li>– powstanie wielkopowierzchniowych sklepów sieciowych, konkurujących z lokalnymi przedsiębiorcami.</li> </ul>

przestrzennego gminy rezerw terenów pod budownictwo przemysłowe i mieszkaniowe, – rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci gazowej na obszarach wiejskich gminy.	
<b>Sfera środowiska przyrodniczego, kulturowego i turystyka</b>	
– wzrost atrakcyjności turystycznej gminy poprzez rozbudowę sieci szlaków i ścieżek turystycznych, – wyznaczanie nowych form ochrony obszarów i obiektów najcenniejszych przyrodniczo, – rozbudowa obszarów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej dla mieszkańców okolicznych dużych miast (np. Poznania czy miasta powiatowego – Nowego Tomysła), – rozwój świadomości regionalnej, – stworzenie symbolu gminy, promocja.	– konflikt między dążeniem do rozwoju techniczno-ekonomicznego, a wymogami ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, – małe możliwości finansowe gminy na ochronę dziedzictwa kulturowego gminy, – brak hoteli, brak pól biwakowych.

Źródło: opracowanie własne

### 1.3. Główne funkcje gminy i poszczególnych miejscowości

Przyszły rozwój gminy ściśle związany jest z aktualnymi funkcjami zarówno całej gminy jak i poszczególnych miejscowości. Funkcje te będą kontynuowane bądź modyfikowane. Główną funkcją gminy Duszniki jest produkcja rolnicza oraz jej obsługa. Poszczególne miejscowości pełnią różne, wzajemnie uzupełniające się funkcje.

Tab. 3 Istniejące funkcje główne i uzupełniające wg. miejscowości w gminie Duszniki

Lp.	Miejscowość	Funkcja główna	Funkcja uzupełniająca
1.	Duszniki	mieszkalnictwo, usługi, rolnictwo	działalność produkcyjna, gospodarka leśna
2.	Młynkowo	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi
3.	Kunowo	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, produkcja rolnicza - hodowlana, wydobycie kruszywa naturalnego
4.	Mieściska	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, gospodarka leśna
5.	Grzebienisko	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, sport i rekreacja, działalność produkcyjna
6.	Ceradz Dolny	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi
7.	Brzoza	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi
8.	Wierzeja	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi
9.	Wilkowo	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi
10.	Sędzinko	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, sport i rekreacja
11.	Sędziny	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, produkcja rolnicza - hodowlana, wydobycie kruszywa naturalnego



12.	Sarbia	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, produkcja rolniczo – hodowlana
13.	Zakrzewko	mieszkalnictwo, rolnictwo	produkcja rolniczo - hodowlana, gospodarka leśna
14.	Niewierz	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, działalność produkcyjna, gospodarka leśna
15.	Chełminko	mieszkalnictwo, rolnictwo	usługi, produkcja rolniczo – hodowlana
16.	Podrzewie	mieszkalnictwo, rolnictwo,	usługi, produkcja rolniczo - hodowlana, sport i rekreacja
17.	Sękowo	mieszkalnictwo, rolnictwo,	usługi, działalność produkcyjna, wydobycie kruszywa naturalnego, produkcja rolniczo – hodowlana
18.	Wilczyna	mieszkalnictwo, rolnictwo,	usługi, produkcja rolniczo - hodowlana, działalność produkcyjna

Źródło: opracowanie własne

## **2. Kierunki ochrony zasobów środowiska przyrodniczego**

### 2.1. Kierunki przewidywanych zmian w środowisku przy utrzymaniu dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu

Upadek części uciążliwych i szkodliwych zakładów przemysłowych na obszarze Wielkopolski, liczne działania modernizacyjne oraz organizacyjne (obejmujące m.in. zmiany w technologii produkcji i restrukturyzację urządzeń energetycznych), poprawa stanu dróg oraz coraz większa efektywność działań proekologicznych wpłynęły korzystnie na stan higieny atmosfery gminy Duszniki.

Oceniając skalę istniejących przeobrażeń środowiska brano pod uwagę przede wszystkim:

- o zakres antropogenicznych przekształceń abiotycznych elementów środowiska,
- o zakres zmian wpływających na różnorodność występujących zbiorowisk roślinnych i stopień przekształcenia szaty roślinnej,
- o działania powodujące zanieczyszczenie środowiska (źródła zanieczyszczeń).

Utrzymanie dotychczasowego użytkowania oraz zagospodarowania terenu, a przy tym brak kompleksowej i konsekwentnej realizacji programu ochrony środowiska oznaczać może m.in.:

- o dalsze zmniejszanie się odporności i zdolności do równoważenia procesów wewnętrznych biocenozy (w pierwszym rzędzie licznych małych, izolowanych zespołów zieleni), a w konsekwencji ich obumieranie i degradację,
- o stałe pogarszanie się jakości drzewostanów, osłabienie zdolności pochłaniania i rozpraszania zanieczyszczeń,
- o wzrastający deficyt tlenu i wilgoci,
- o dalsze obniżanie się poziomu wód gruntowych i powierzchniowych, a w konsekwencji deficyt wody,
- o postępującą degradację wód powierzchniowych i gruntowych, w tym zanieczyszczenie głównego poziomu użytkowego i konieczność poszukiwania nowych obszarów wodonośnych,
- o akumulację zanieczyszczeń w glebie i roślinach, stopniową degradację oraz zmniejszenie aktywności biologicznej gleb, nasilenie procesów erozji, ubożenie zespołów roślinnych,
- o wzrost zanieczyszczenia powietrza i zwiększenie hałasów komunikacyjnych.

## 2.2. Możliwości rozwojowe gminy (walory i słabości środowiska)

Wśród atutów środowiska, szczególnie korzystnych dla rozwoju gminy Duszniki, wymienić należy przede wszystkim walory produkcyjne gleb. Wśród gruntów ornych wyraźnie przeważają gleby kompleksu 4 (żytniego b. dobrego) i 2 (pszennego dobrego) a więc gleby dobre i bardzo dobre. Gleby przydatne do produkcji rolnej znajdują się, poza obszarami zurbanizowanymi, właściwie na terenie całej gminy, a w szczególności w północno – wschodniej, środkowej i południowej części gminy. W środkowo – wschodniej części gminy występują walory przyrodniczo-krajobrazowe i rekreacyjne terenu, w tym tereny leśne, Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony „Grądy Bytyńskie” (PLH300051) oraz rezerwat przyrody „Duszniczki” (obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Grądy Bytyńskie PLH300051). Nadto, gmina jest zasobna w kopaliny podstawowe takie, jak gaz ziemny, kruszywa naturalne oraz wody termalne. Wykorzystanie istniejących złóż surowców mineralnych jest szansą dla rozwoju gminy. Należy ustalić bezpieczne warunki wydobywania kopaliny w sposób zapewniający ograniczenie do minimum negatywnego wpływu działalności górniczej na środowisko i krajobraz.

Przez teren gminy Duszniki przechodzą dwa Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP): czwartorzędowy GZWP nr 145 Dolina Kopalna Szamotuły-Duszniki oraz trzeciorzędowy GZWP nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel. Gmina Duszniki znajduje się w granicy Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 60 (PLGW600060). Według Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry JCWPd nr 60 stan chemiczny i ilościowy oceniono na dobry oraz niezagrożony nieosiągnięciem celów środowiskowych, którymi są utrzymanie dobrego stanu wód.

Mimo że lasy stanowią niecałe 7% powierzchni gminy Duszniki, odznaczają się one przydatnością rekreacyjną (duża wartość zdrowotna, walory estetyczne). W części środkowo – wschodniej w sąsiedztwie lasów występuje korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Mogilnicy Wschodniej, której towarzyszy krajobraz często urozmaicony powierzchniami łąkowymi. Podobnie w części środkowo – zachodniej gminy, występuje korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Mogilnicy Zachodniej, kończący się w południowej części lasami.

Ważna jest również dobra dostępność komunikacyjna pomiędzy poszczególnymi obrębami gminy oraz połączenie komunikacyjne gminy w układem zewnętrznym, w tym z dużymi ośrodkami miejskimi tj. Poznaniem, Szamotułami.

Do słabości środowiska można zaliczyć budowę geologiczną oraz ubogą powierzchnię terenów leśnych. Nadto, spoiste podłoże powierzchni wysoczyznowych sprzyja szybkiemu odpływowi wód opadowych a nie ich retencji. W efekcie, podczas wiosennych roztopów i długotrwałych, intensywnych opadów deszczu dochodzi do podtapiania części gruntów. Jednocześnie latem występuje niedobór wody w glebie (uregulowanie, wyprostowanie i pogłębienie wielu rzek i cieków ułatwia szybki odpływ wody).

Niewielki udział łąk i zadrzewień pełniących rolę barier biogeochemicznych ułatwia spływ resztek nawozów i środków ochrony roślin do wód powierzchniowych. Wody rzek, wszystkich cieków głównych składających się na Mogilnicę, są mocno zanieczyszczone, wciąż bowiem nieuregulowana jest gospodarka wodno-ściekowa – prawie wszystkie miejscowości zostały zwodociągowane, jednakże są jeszcze znaczne braki w wyposażeniu gospodarstw domowych w sieć kanalizacyjną.

Niewiele jest miejscowych źródeł zanieczyszczenia powietrza, chociaż niekiedy niepokoić musi usytuowanie obiektów produkcyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Największy wpływ na stan higieny atmosfery ma tzw. emisja niska (z lokalnych kotłowni i palenisk indywidualnych) oraz ruchliwe trasy komunikacyjne, zwłaszcza w południowej części gminy autostrada A-2, prowadząca przez północną część gminy droga krajowa nr 92 oraz przecinająca gminę od północy na południe droga wojewódzka nr 306 (zanieczyszczenie spalinami, hałas itp.). Okresowo odczuwalne mogą być tzw. emisje transgraniczne, niosące zanieczyszczenia z odległych okręgów przemysłowych. Naturalna bariera w postaci zalesionego Wału Lwówecko-Rakoniewickiego częściowo łagodzi szkodliwe oddziaływanie przemieszczających się zanieczyszczeń.

### 2.3. Ocena istniejącego zainwestowania i zagospodarowania

Gmina Duszniki leży na falistej równinie moreny dennej, urozmaiconej wzniesieniami polodowcowymi. W jej równinnym krajobrazie dominują położone wokół wiosek pola uprawne i łąki.

Powierzchnia gminy w przeważającej części jest jednorodna, przeważają użytki rolnicze pośród, których wykształciły się jednostki osadnicze o dominującej funkcji mieszkalnej, uzupełnionej niezbędnymi usługami. W części środkowo – wschodniej krajobraz jest bardziej urozmaicony poprzez kompleksy leśne oraz niewielkie wzniesienia.

Ocena oraz charakterystyka istniejącego zainwestowania i zagospodarowania gminy przedstawia się następująco:

- o miejscowe rolnictwo, ukierunkowane jest głównie na produkcję roślinną i chów drobiu (lokalnie trzody chlewnej i bydła). Do intensyfikacji produkcji rolnej predestynowane są płaskie powierzchnie wysoczyznowe obejmujące głównie grunty obrębów: Duszniki, Podrzewie, Brzoza z Grodziszczkiem, Grzebienisko, Niewierz, Sędzinko z Zalesiem, Sękowo i Sędziny;  
Gleby środkowo – wschodniej części gminy np. w Mieściskach, Kunowie z racji położenia w sąsiedztwie lasów i łąk sąsiadujących z Mogilnicą Wschodnią, wyróżniających się walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, wskazane są raczej do umiarkowanego rozwoju (w zakresie optymalizującym wymagania produkcji i ochrony środowiska, z preferencjami dla sposobów użytkowania nie wymagających intensywnego nawożenia, np. rolnictwa ekologicznego i produkcji zdrowej żywności);
- o istniejące ośrodki produkcji rolnej to w większości gospodarstwa powstałe na bazie dawnych PGR i RSP adaptujące pozostawione zabudowania, często zrujnowane lub zdewastowane;
- o w wielu gospodarstwach rolnych prowadzona jest hodowla drobiu, trzody chlewnej;
- o na terenie gminy Duszniki grunty orne stanowią ok. 86,43 % ogólnej powierzchni gminy, w tym ok. 17,64% klasy I-III oraz ok. 68,79% klasy IV-VI w stosunku do ogólnej powierzchni gminy. Łąki pastwiska zajmują 4,68 %, w tym dominują użytki zielone kl. III i IV (2z) średnie i dobre;
- o gmina dysponuje dostatecznie dużą przestrzenią, która stanowić może potencjalną ofertę do kształtowania rozwoju społeczno – gospodarczego;
- o zwiększenie lesistości terenu zalecane jest zwłaszcza na glebach napiaskowych, w pierwszym rzędzie kl. VI, kompleksu żytniego bardzo słabego (7);
- o zmiany ustrojowe w kraju i wejście Polski do Unii Europejskiej spowodowało pewne ożywienie gospodarcze;
- o niezwykle pożądana jest projektowana obwodnica drogowa wsi Duszniki wyprowadzająca większość ruchu tranzytowego ze wsi – poprawi to standard życia jego mieszkańców;
- o znacznie mniejsze możliwości rozwojowe mają miejscowości gminy otoczone glebami wysokich klas bonitacyjnych (np. Sarbia, Wierzeja, Sędziny, Brzoza)

pozostaje głównie dopełnienie zabudową terenów istniejącego zainwestowania oraz wymiana zdekapitalizowanych budynków;

- o w ostatnich latach wyraźnie wzrosło zapotrzebowanie na tereny budowlane mieszkaniowe – duże walory przyrodniczo-krajobrazowe środkowo - wschodniej części gminy przyciągają ludzi szukających miejsca do zamieszkania w ciszy i w bliskim kontakcie z naturą (zwłaszcza rejon Mieściska, Grzebienisko, Ceradz Dolny);
- o warunkiem poprawy standardu życia i wypoczynku oraz zwiększenia atrakcyjności rekreacyjnej jest kompleksowa realizacja zaleceń dotyczących terenów zieleni;
- o sieć dużych obniżeń dolinnych, sprzyjających ukształtowaniu systemu powiązań przyrodniczo-ekologicznych oraz ułatwiających cyrkulację powietrza jest nieciągła, w górnej części dorzecza Mogilnicy bardzo często pozbawiona podbudowy biologicznej – funkcjonowanie połączeń ekologicznych zaburzone lub utrudnione;
- o pewną rekompensatą są miejscami liczne i efektowne obsadzenia dróg i mniejszych cieków;
- o dzięki usytuowaniu terenu w obrębie GZWP nie ma deficytu wody pitnej;
- o niepokoi zanieczyszczenie wód powierzchniowych, przyjmujących duże ładunki zanieczyszczeń rolniczych (obszarowych) i ścieków komunalnych - gmina jest niemal w całości zwodociągowana, tymczasem kanalizacja sanitarna znajduje się wciąż w fazie rozwoju.

#### 2.4. Główne problemy do rozwiązania

Zakładając zrównoważony rozwój gminy Duszniki należy dążyć do:

- o zachowania wysokich walorów środowiska oraz zwiększenie potencjału ekologicznego gminy,
- o utrzymania w miarę korzystnego bilansu wodnego oraz eliminowania niedostatków,
- o rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- o dalszej intensyfikacji produkcji rolnej,
- o nadania rolnictwu bardziej ekologicznego charakteru,
- o wykorzystania istniejących predyspozycji środowiska dla rozwoju mieszkalnictwa i rekreacji, a także w północnej części gminy dla rozwoju działalności produkcyjnej,
- o realizacji obwodnicy drogowej wsi Duszniki.

Inne szczegółowe kierunki działań to:

- 1) Ochrona terenów leśnych o charakterze węzłów ekologicznych, decydujących o potencjale ekologicznym terenu i zapewniających równowagę w środowisku. Mimo że nieliczne są to bardzo cenne przyrodniczo tereny gminy, o dominującym

udziale dojrzałych fitocenoz, nie zaburzonej strukturze gatunkowej i warstwowej. Szczególnie ważne dla zachowania równowagi ekologicznej. Stan zbiorowisk roślinnych oraz świata zwierzęcego nie budzi większych zastrzeżeń. Nie obserwuje się tu jeszcze wyraźnego wzrostu ubóstwa gatunkowego (będącego następstwem postępującej urbanizacji i uproszczenia struktury krajobrazu), charakterystycznego dla innych rejonów kraju. Utrudnienia w funkcjonowaniu systemu zasilania i wymiany wartości ekologicznych, wynikające głównie z sąsiedztwa terenów zainwestowanych, czy barier technicznych (drogi), są nieliczne.

- 2) Ochrona terenów otwartych, tworzących sieć obniżzeń dolinnych w tym korytarzy ekologicznych Mogilnicy Wschodniej i Zachodniej, stanowiących system zasadniczych i uzupełniających (lokalnych) łączników ekologicznych, zapewniających równowagę w środowisku i pełniących jednocześnie rolę układu wentylacyjnego gminy. Są to szczególnie cenne przyrodniczo tereny gminy. Od sprawności działania tego układu (zasilania i wymiany wartości ekologicznych) zależy prawidłowe funkcjonowanie wielu systemów przyrodniczych, zachowanie zróżnicowanej struktury krajobrazowej i różnorodności biologicznej środowiska. Utrzymanie wysokich walorów środowiska przyrodniczego nie wymaga wielkich nakładów inwestycyjnych. W większości są to tereny nie zainwestowane, zajęte w dużej mierze przez urozmaicone ekosystemy leśne, łąkowe i wodne.
- 3) Traktowanie dużych zespołów leśnych jako ważnego składnika równowagi ekologicznej w biosferze oraz niezbędnego zaplecza środowiska przyrodniczego dla rekreacji. Gmina wyróżnia się niską lesistością. Największe tereny leśne znajdują się w środkowo – wschodniej oraz w środkowo – zachodniej części gminy. Niewielki kompleks leśny położony jest w południowej części gminy. Kompleksy te odznaczają się na ogół starym drzewostanem i średnią przydatnością rekreacyjną (wartość zdrowotna, walory estetyczne). Należy jednak pamiętać, że znaczna część lasów pełni ważne funkcje ochronne (głównie wodo- i glebochronne), stąd penetracja turystyczna powinna być ograniczona do wyznaczonych szlaków. Lasy wpływają korzystnie (łagodząco) na mikroklimat sąsiednich terenów. Wymuszają cyrkulację powietrza wzbogacając jego skład fizyko-chemiczny w tlen, ozon oraz inne substancje śladowe podnoszące komfort bioklimatyczny.
- 4) Preferowanie różnorodności biologicznej ekosystemów, zgodnej z uwarunkowaniami siedliskowymi, podjęcie działań na rzecz objęcia ochroną prawną miejsc cennych przyrodniczo. Lasy są obszarami o dynamicznej równowadze, wyrażającej się naturalną współzależnością pomiędzy cechami siedliskowymi ekosystemu (rzeźba terenu, gleby, warunki wodne, mikroklimat itp.) a zbiorowiskami roślinnymi oraz światem zwierzęcym. Przebudowa części drzewostanów oraz wzbogacenie ich składu gatunkowego mogłaby poprawić nieco zubożoną strukturę krajobrazu części

- gminy, zwiększyć atrakcyjność estetyczną występujących kompleksów leśnych oraz ich odporność na czynniki naturalne (abiotyczne i biotyczne) oraz antropogeniczne.
- 5) Ewentualne wzbogacenie biocenoz leśnych nektarodajnymi gatunkami roślin zielnych; obsadzenia drzew owocowych wzdłuż dróg gminnych.
  - 6) Ochrona drzewostanów parkowych (zapewnienie im rewaloryzacji, rewitalizacji i fachowej pielęgnacji), większych skupisk zieleni, i okazałych drzew, pojedynczych tworów przyrody żywej itp. Zespoły parkowe występujące w gminie stanowią niezwykle ważne dla prawidłowego funkcjonowania systemu zasilania i wymiany wartości ekologicznych gminy tereny. Zaniedbane tereny parków w gminie przy jednoczesnej odbudowie zachowanych częściowo założeń dworskich, mogłyby stanowić atrakcję turystyczną gminy. Zwiększyłoby to prestiż poszczególnych miejscowości i być może spowodowało wzrost świadomości ekologicznej miejscowych społeczności. Parki stanowią utrwalony element krajobrazu wiejskiego wzbogacając w sposób znaczący jego wartości estetyczne.
  - 7) Zadrzewienie gruntów zdegradowanych i nie użytkowanych rolniczo oraz gleb niskich klas bonitacyjnych, względnie zagrożonych erozją z wykorzystaniem drzewostanów wielogatunkowych. Realizacja powyższych zaleceń stwarza możliwość wzbogacenia składu gatunkowego lasów, przeciwdziałania niekorzystnym procesom erozyjnym itp. Brak tego typu działań, to postępujące niszczenie mniej odpornych fragmentów lasu, intensyfikacja procesów erozyjnych, zmniejszenie bądź utrata wartości produkcyjnych gleb, itp.
  - 8) Preferencje dla rozwoju ekologicznego kierunku gospodarki rolnej.
  - 9) Dostosowanie produkcji rolnej do warunków środowiska, zwłaszcza zasobności i produktywności gleb oraz ograniczanie negatywnych skutków oddziaływania rolnictwa na środowisko, poprzez racjonalne stosowanie środków nawożenia mineralnego i upowszechnianie biologicznych metod zwalczania szkodników.
  - 10) Zorganizowanie warunków dla różnych form rekreacji poprzez m.in. wyznaczenie szlaków rowerowych i pieszych. Korzystnym działaniem byłoby również wprowadzenie ścieżek do jazdy konnej, śródleśnych pól biwakowych itp. Warunki do wypoczynku powinni znaleźć tu ludzie szukający spokoju i bliskiego kontaktu z naturą.
  - 11) Dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych, obejmującej m.in. ograniczenie zabudowy rozproszonej (zagrodowej).
  - 12) Uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej terenów gminy oraz poprawa skuteczności oczyszczania zanieczyszczeń pochodzących z terenów skoncentrowanej działalności gospodarczej lub skupionej zabudowy rekreacyjnej.
  - 13) Poprawa stanu czystości wód powierzchniowych i niedopuszczanie do pogorszenia jakości wód podziemnych. Duży wpływ na czystość wód powierzchniowych i podziemnych ma stan sanitarny Mogilnicy, która prowadzi wody znacznie

zanieczyszczone. Dzieje się tak m.in. w wyniku przedostawania się do wód zanieczyszczeń obszarowych z pól uprawnych. Konieczna jest zatem większa dbałość o istniejącą roślinność przybrzeżną, na obszarach wysoczyznowych pożądane wprowadzenie większej ilości drzew i krzewów oraz zwiększenie powierzchni użytków zielonych w dolinach małych cieków.

- 14) Utrzymanie w miarę korzystnego bilansu wodnego. Realizację powyższego celu zapewnić może przeciwdziałanie procesom zaniku drobnych cieków i zbiorników wodnych, racjonalne wykorzystanie wody, modernizacja istniejącej sieci wodociągowej, sukcesywna rozbudowa kanalizacji zwłaszcza sanitarnej, zwiększenie gęstości zadrzewień śródpolnych i łąk oraz odbudowa zniszczonych oczek wodnych.
- 15) Przeciwdziałanie procesom zaniku drobnych cieków i zbiorników wodnych oraz obniżania się poziomu wód gruntowych (szczególna ochrona gleb wytworzonych na podłożu organicznym, ochrona roślinności łąkowej i przybrzeżnej, ograniczenie technicznej obudowy cieków, unikanie prostowania ich przebiegów itp.). W dużej mierze od gospodarki wodno-ściekowej w gminie zależy stan sanitarny poszczególnych rzek i cieków. Wymagania prowadzonych w przeszłości prac melioracyjnych spowodowały usunięcie ich naturalnej obudowy biologicznej stanowiącej rodzaj filtra dla zanieczyszczeń obszarowych z pól uprawnych. Należy znaleźć rozwiązanie, nieutrudniające prowadzenia konserwacji cieków i rowów melioracyjnych, a pozwalające na ochronę zachowanych zadrzewień oraz uzupełnienie powstałych ubytków. Liczne drobne cieki, niejednokrotnie obsadzone zielenią, łączące tereny wysoczyznowe z systemem dużych obniżeń dolinnych, tworzą sieć lokalnych powiązań przyrodniczo-ekologicznych, są naturalnymi klinami nawietrzającymi (napływ czystego powietrza z terenów leśnych) i kanałami grawitacyjnego spływu wychłodzonego powietrza, ostojami zwierząt itp. Z potrzebą ochrony naturalnych cech wód powierzchniowych oraz ich obudowy biologicznej wiąże się działania mające na celu spowolnienie dalszego obniżania się poziomu wód gruntowych i przeciwdziałanie procesom zaniku szeregu cieków i zbiorników wodnych. Roślinność łąkowa pełni ważną funkcję regulacyjną, wpływając korzystnie na zmniejszenie odpływu wód opadowych z terenów wysoczyznowych. Szczególnie dużą zdolność retencji wód mają grunty organiczne, występujące w podłożu łąk i nieużytków wodnych (podmokłości) wytworzonych na glebach torfowych, mułowotorfowych i murszowatych, a obecnych jedynie w dnach niektórych dolin.
- 16) Ograniczenie dopływu substancji biogenych i toksycznych do rzek i cieków poprzez utrzymanie lub wprowadzenie na ich obrzeżach zieleni łąkowej, pełniącej rolę tzw. bariery biogeochemicznej - wskazane jest utworzenie kilkunasto-kilkudziesięciometrowej strefy wolnej od zabudowy, wypełnionej zróżnicowaną zielenią o strukturze ażurowej, ułatwiającej przewietrzanie terenu. Będzie ona pełnił



rolę naturalnej bariery biogeochemicznej, ograniczającej dopływ zanieczyszczeń do cieku.

- 17) Poprawa stanu sanitarno-klimatycznego gminy (zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza i obniżenie poziomu hałasu) - odbywać się to powinno m.in. poprzez likwidację lub zmianę technologii produkcji przedsiębiorstw usytuowanych w obrębie terenów działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, magazynów i składów oraz ograniczenie hałasu komunikacyjnego generowanego m.in. przez przebiegającą przez gminę autostradę A2, drogę krajową nr 92 oraz drogę wojewódzką nr 306.
- 18) Aktywne przeciwdziałanie skażeniu środowiska, preferencje dla zmiany technologii ogrzewania i upowszechnianie czystych ekologicznie nośników energii oraz tworzenie warunków do wprowadzenia niekonwencjonalnych źródeł energii, stosowania zamkniętych obiegów wody itp. - w trosce o środowisko ogromne znaczenie mają przyjęte priorytety zachęcające mieszkańców gminy do określonych działań proekologicznych i rozwijania świadomości ekologicznej społeczności lokalnych.
- 19) Odtwarzanie zasobów oraz walorów środowiska, poprzez przeciwdziałanie zmianom cech konfiguracyjnych terenu i prowadzenie rekultywacji terenów zdegradowanych.
- 20) W doraźnych działaniach na rzecz poprawy stanu środowiska powinno znaleźć się miejsce na uporządkowanie terenów zdegradowanych na skutek eksploatacji surowców mineralnych. Pożądane wydaje się zalesienie, bądź zadrzewienie gruntów rolniczo nieprzydatnych i nieużytków. Miejscami wskazane jest również wyrównanie postrzępionej linii brzegowej lasów, uzupełnienie pozostawionych enklaw lub wręcz przeciwnie, stworzenie drobnych zadrzewień ostojowych, klinów nawietrzających itp. Odpowiednie ukształtowanie zieleni poprawić może cyrkulację powietrza na obszarze całej gminy.
- 21) Oszczędna i racjonalna gospodarka złożami kruszywa naturalnego oraz zwracanie uwagi na stosowanie technologii wydobywania zapobiegającej ujemnym wpływom na środowisko.
- 22) Inspirowanie do wprowadzania technologii bezodpadowych.
- 23) Propagowanie roli zieleni wysokiej w krajobrazie (m.in. jej wpływu na utrwalenie terenów podatnych na erozję, kształtowanie cyrkulacji powietrza, zdolności retencyjnych itp.) wśród społeczności lokalnej.

Na etapie opracowywania planów miejscowych, wyznaczając tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, należy określać, które z nich należą do poszczególnych rodzajów terenów objętych ochroną akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi. Emisje hałasu w granicach terenów objętych ochroną akustyczną nie mogą przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, które określone zostały w przepisach odrębnych.

Przy wyznaczaniu terenów i lokalizowaniu obiektów wymagających ochrony akustycznej należy zachowywać właściwe odległości od źródeł hałasu. Przy zagospodarowaniu poszczególnych obszarów powinno eliminować się możliwość kolizji sąsiadujących ze sobą funkcji – tereny potencjalnie uciążliwe powinny być sytuowane w odpowiedniej odległości od tych wymagających komfortu akustycznego. W przypadku braku takiej możliwości konieczne jest stosowanie skutecznych środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 2.5. Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego gminy szczególnie ważne jest zachowanie podstawowych zasobów środowiska poprzez ochronę i wzmocnienie systemu przyrodniczego w zakresie nieodnawialnych i długoodnawialnych zasobów.

Na terenie gminy Duszniki obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych to:

- Rezerwat przyrody „Duszniczki” wraz z otuliną,
- Specjalny obszar ochrony „Grądy Bytyńskie” (PLH300051) – Obszar Natura 2000,
- Główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 145 „Dolina Kopalna Szamotuły-Duszniczki”,
- Główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”,
- zabytkowe parki podworskie w Brzozie, Ceradzu Dolnym, Dusznikach, Niewierzu, Podrzewiu, Sarbii, Sędzinach, Sękowie, Wilczynie i Zakrzewku.

Nie ma potrzeby wyznaczania obszarów proponowanych do objęcia ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie obszarów GZWP nr 145 i 146 zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych i innych stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych. Ponadto lokalizacja inwestycji, która swym charakterem może stanowić zagrożenie dla wód podziemnych, powinna być poprzedzona badaniami hydrogeologicznymi i zastosowaniem odpowiednich zabezpieczeń w trakcie budowy i eksploatacji.

### **3. Kierunki ochrony zasobów środowiska kulturowego**

Zasady ochrony zasobów środowiska kulturowego określone zostały w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. (t.j. Dz.U. 2017 poz. 2187 ze zm.). Zobowiązuje ona także wszystkich obywateli do ochrony dóbr kultury, a samorządy lokalne do zorganizowania i zapewnienia w tym celu środków finansowych, prawnych i organizacyjnych. Organy administracji publicznej odpowiadają również za

zadania związane z zapobieganiem niszczeniu oraz niewłaściwemu użytkowaniu zabytków, przeciwdziałaniem kradzieży, a także nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę. Ochrona zabytków polega również na uwzględnianiu zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska przyrodniczego.

Główne cele ochrony zasobów kulturowych gminy Duszniki obejmują:

- zachowanie dziedzictwa kulturowego gminy Duszniki, w tym ochrony konserwatorskiej, która obejmuje obiekty i obszary szczególnie wartościowe, o zachowanej historycznej strukturze przestrzennej,
- zachowanie i ekspozycja zasobów krajobrazu kulturowego oraz jego struktury,
- zachowanie i formowanie wysokiej jakości środowiska antropogenicznego oraz zapewnienie jego trwałego i zrównoważonego użytkowania.

Główne cele ochrony zasobów kulturowych mogą zostać osiągnięte poprzez realizację celów szczegółowych, którymi są:

a) w zakresie ochrony przestrzennych wartości krajobrazu kulturowego:

- utrzymanie historycznie ukształtowanej struktury osadniczej, w tym układów przestrzennych wsi sołeckich, a także sieci dróg,
- utrzymanie i rewaloryzacja historycznej zabudowy układów przestrzennych występujących na terenie gminy, rehabilitacja i rewitalizacja zdegradowanych obszarów i obiektów,
- zachowanie dominant kulturowych i krajobrazowych,
- kontynuacja kształtowania krajobrazu kulturowego zgodnie z tradycją oraz nawiązywanie do historycznych i regionalnych rozwiązań w tym zakresie,
- przeciwdziałanie i zapobieganie bezplanowym i chaotycznym podziałom terenu, powstawaniu nowych budowli substandardowych oraz lokalizacji obiektów wymagających znacznych przekształceń topografii terenu,
- ochrona terenów zabytkowych cmentarzy,
- uporządkowanie spraw własnościowych;

b) w zakresie ochrony obiektów kultury materialnej:

- ochrona stanowisk archeologicznych przed zniszczeniem i dewastacją, ich bieżące ewidencjonowanie oraz nanoszenie nowoodkrytych stanowisk na mapę gminy,
- utrzymanie i eksponowanie cmentarzysk i innych obiektów archeologicznych posiadających charakterystyczną formę krajobrazową,
- zachowanie walorów estetycznych oraz dążenie do dobrego stanu technicznego obiektów zabytkowych, w tym kościołów, szkół, obiektów użyteczności publicznej, obiektów produkcyjnych, zespołów dworskich i zespołów folwarcznych, zabudowy zagrodowej oraz innych elementów zagospodarowania miejscowości,

- zachowanie przestrzennych układów siedlisk, pomników, krzyży, kapliczek przydrożnych, urządzeń technicznych i komunikacyjnych, układów zieleni parków, cmentarzy, zadrzewień przydrożnych i śródpolnych,
- utrzymanie i eksponowanie wartości zabudowy historycznej, jej proporcji, formy, typu dachów, układu drzwi i okien, zdobnictwa, materiałów budowlanych;

c) w zakresie zachowania wartości niematerialnych środowiska kulturowego gminy Duszniki:

- utrzymanie historycznych nazw miejscowości i obiektów topograficznych,
- działania edukacyjne i promocyjne wśród mieszkańców gminy, potencjalnych turystów oraz inwestorów.

### 3.1. Zasady ochrony obiektów i zespołów indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków

Osiągnięcie wymienionych głównych i szczegółowych celów ochrony dziedzictwa kulturowego gminy Duszniki wymaga podejmowania wielu działań ze strony władz lokalnych, urzędów i instytucji, przedsiębiorców oraz mieszkańców gminy. Najważniejszym instrumentem w tym zakresie jest odpowiednia i racjonalna polityka przestrzenna władz gminy, określająca m.in. zasady ochrony i gospodarowania zasobami środowiska kulturowego gminy.

Do głównych zasad ochrony obiektów i zespołów indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków należą:

- trwałe zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- utrzymanie (ewentualnie rewaloryzacja) otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich, zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- zabezpieczenie widoku na zabytek, umożliwiającego ekspozycję obiektów lub obszarów z ustalonych kierunków widokowych;
- na terenie zabudowanym podlegającym ochronie konserwatorskiej konieczne jest respektowanie stałych zasad kształtowania architektury w odniesieniu do zabytkowej zabudowy; należy dążyć do usunięcia lub przebudowy obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą, dostosować nowe obiekty do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury (sposób usytuowania budynku na działce, liczba kondygnacji, rodzaj i sposobów ustawienia kalenic, możliwy do zastosowania materiałów budowlanych z preferencją dla materiałów tradycyjnych, zastosowanie określonych detali architektonicznych; ustalone zasady powinny obowiązywać w stosunku do małej

architektury: ogrodzeń, nawierzchni, schodów zewnętrznych, latarni, kiosków, słupów ogłoszeniowych, tablic informacyjnych, ławek i itd.);

- wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane, montaż instalacji technicznych, reklam, podział zabytku wpisanego do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego;
- na terenie zabytkowych założeń parkowych należy utrzymać wyznaczone granice parków, bezwzględnie chronić stary zachowany drzewostan i układ kompozycyjny oraz przestrzenny, nie należy stawiać żadnych nowych budynków lub ogrodzenia bez wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu zgody na lokalizację i zatwierdzenia projektu; wszelkie wycinki w parku, nowe nasadzenia i prace pielęgnacyjne muszą uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu.

Osiągnięcie wymienionych celów ochrony dziedzictwa kulturowego gminy Duszniki wymaga podejmowania wielu działań ze strony władz lokalnych, urzędów i instytucji, przedsiębiorców oraz mieszkańców gminy. Najważniejszym instrumentem w tym zakresie jest odpowiednia i racjonalna polityka przestrzenna władz gminy, określająca m.in. zasady ochrony i gospodarowania zasobami środowiska kulturowego gminy. Do głównych zasad i kierunków ochrony obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków należą:

- utrzymanie wszystkich obiektów i obszarów zabytkowych figurujących w rejestrze i ewidencji zabytków, zapewnienie ich dobrego stanu technicznego i estetycznego,
- wszelkie prace rewitalizacyjne, remontowe, konserwatorskie, rozbiórkowe w obiektach i w ich otoczeniu wymagają wykonania odpowiednich projektów inwestycyjnych oraz uzgodnień z organami właściwymi ds. ochrony zabytków,
- zachowanie właściwego stanu otoczenia obiektów, w tym zieleni, obiektów małej architektury oraz zagospodarowania sąsiednich obszarów,
- na obszarach wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków lokalizacja nowych obiektów budowlanych oraz przekształcenie obiektów istniejących musi być uzgodnione z właściwym organem służby ochrony zabytków,
- przestrzeganie obowiązku, jaki nałożony został na właścicieli i użytkowników obiektów wpisanych do rejestru zabytków, w tym obiektów i obszarów ochrony archeologicznej, dotyczącego konieczności uzgadniania z odpowiednimi organami z zakresu ochrony zabytków wszelkich zmian w zakresie funkcji, formy i detali architektonicznych, wystroju wnętrz itd.,
- uwzględnianie wytycznych konserwatorskich przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów objętych ochroną, bądź będących w sąsiedztwie.

Wpisanie nowych obiektów do rejestru i ewidencji zabytków powinno nastąpić w drodze specjalistycznych prac i procedur określonych w obowiązujących przepisach prawa. Uzpełnieniem wymienionych głównych zasad ochrony prawnej obiektów i obszarów zabytkowych jest upowszechnianie informacji o wartościach historycznych, krajobrazowych i kulturowych tychże obiektów. Działanie to przyczyni się do zwiększenia społecznej roli w procesie ochrony zabytków, tak bardzo istotnej w przypadku małych, lokalnych społeczności. Edukacyjny aspekt w procesie ochrony zabytków może być realizowany poprzez m.in.:

- włączenie najbardziej atrakcyjnych obiektów zabytkowych w trasy turystyczne, ścieżki i trasy edukacyjne, za pomocą oznakowania turystycznego obszaru (drogowskazy, tablice informacyjne, mapy, przewodniki),
- uwzględnianie obiektów zabytkowych w treści map, przewodników, materiałów promocyjnych gminy,
- organizacja imprez kulturalnych, sportowych, turystyczno-rekreacyjnych itp.

Nową formą ochrony obiektów i obszarów zabytkowych jest ich rewitalizacja, czyli zespół działań (w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej) prowadzących do ożywienia zniszczonych, zdegradowanych obiektów i obszarów, poprzez nadanie im nowych funkcji, przy jednoczesnym zachowaniu ich walorów historycznych, architektonicznych oraz kulturowych. W gminie Duszniki procesy rewitalizacji powinny dotyczyć w szczególności zniszczonych zabudowań dworskich i folwarcznych oraz przestrzeni parków.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 6 ust. 1 pkt. 3 lit. a, art. 36 ust. 1 pkt. 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. tj. Dz. U. 2017 r. poz. 2187 z późniejszymi zmianami). Inwestor, w tych obszarach winien uzyskać pozwolenie właściwej służby ochrony zabytków na prowadzenie prac archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na zabudowę.

Należy objąć ścisłą ochroną konserwatorską zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 2187 ze zm) stanowiska wpisane do rejestru zabytków. Wszelkie prace ziemne na obszarach wpisanych do rejestru (z wyjątkiem stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków) oraz ujęte w ewidencji zabytków oraz w strefach występowania stanowisk archeologicznych wymagają prowadzenia badań archeologicznych. Na terenie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się prowadzenia wszelkich robót budowlanych oraz wszelkich działalności gospodarczych w tym

w szczególności: wydobywania kruszywa, budowy przemysłowych oraz innych działań faktycznych, których skutkiem miałyby być przekształcenie terenu, a prace porządkowe prowadzone w ich obrębie wymagają uzgodnienia z właściwą służbą ochrony zabytków. Ponadto w trakcie prowadzenia prac ziemnych na terenach upraw polowych, w lasach, przy budowie dróg, uzbrojenia komunalnego, realizacji obiektów kubaturowych itd., przypadkowe odkrycia obiektów archeologicznych należy zabezpieczyć, a fakt ten zgłosić do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 3.2. Zasady kształtowania nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i w otoczeniu obiektów zabytkowych

Do najważniejszych zasad zaliczyć należy:

- określenie strefy ochrony widokowej w celu zachowania (przywrócenia) historycznej panoramy zabytku (obiekty sakralne, zespoły dworsko-parkowe, układ urbanistyczny);
- określenie zasad zagospodarowania np. zakaz zabudowy, nasadzeń drzew, lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych i innych zakłócających wygląd na eksponowany zabytek;
- w przypadku planowanego zagospodarowania terenu w granicach strefy należy wnioskować o opracowanie analiz widokowych dopuszczających możliwości i określających zasady inwestowania;
- wykluczenie zabudowy zakłócającej ekspozycje zabytku, wykluczenie lokalizacji obiektów o formach i kubaturze obcych w historycznie ukształtowanej przestrzeni (urządzeń przemysłowych albo dużych ferm zwierzęcych, lokalizacja wież telefonii komórkowej oraz pojawiające się potencjalne nowe zagrożenie – elektrownie wiatrowe – wpływające deprecjonująco na panoramę miejscowości i zespołów zabytkowych, stanowiąc konkurencję dla zabytkowej architektury – wież kościołów, będących historycznymi dominantami obszarów wiejskich; tego typu inwestycje mają niekorzystny wpływ na ukształtowanie zabytkowej przestrzeni jako element nie harmonizujący z krajobrazem kulturowym; poprzez ingerencję elementów obcych niszczeniu ulegają wartości widokowe, przestrzenne założenia, panoramy oraz otoczenie zabytkowych obiektów o wartości lokalnej);
- w sąsiedztwie parków nie lokalizować inwestycji mogących niekorzystnie wpływać na warunki mikroklimatyczne panujące w parkach oraz stan zieleni, powodujących degradację obszarów parkowych oraz otulin parków poprzez źródła zanieczyszczeń: środki ochrony roślin, zrzuty ścieków na łąki, ścieki, nielegalne składowiska odpadów;
- należy dążyć do zachowania lub odtworzenia historycznych układów komunikacyjnych i osi widokowych.

W zakresie działań zmierzających do ochrony i zachowania zabytkowej zabudowy na terenie gminy Duszniki należy w szczególności:

- zachować wartościową zabudowę wiejską,
- ograniczać zmiany w bryle, detalach architektonicznych oraz rozmiarach obiektów,
- realizacja nowej zabudowy w sąsiedztwie zabytkowych obiektów bądź w miejscach lokalizacji dotychczasowej zabudowy historycznej powinna być oparta o cechy istniejących obiektów,
- zachowanie historycznie ukształtowanych układów zieleni parkowej, okazałych obsadzeń przydrożnych, drzew o charakterze pomnikowym,
- maksymalne ograniczenie lokalizacji wolnostojących nośników reklam w sąsiedztwie obiektów zabytkowych.

3.3. Zasady ochrony i utrzymania zewidencjonowanych zabytków architektury i budownictwa o lokalnych walorach zabytkowych, tworzących charakterystyczny krajobraz miejscowości (wymagające uszczegółowienia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

Do najważniejszych zasad zaliczyć należy:

- zapewnienie zachowania walorów funkcjonalnych i użytkowych obiektu,
- zagospodarowanie na nowe funkcje przy utrzymaniu walorów zabytkowych,
- opracowanie dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku jego rozbiórki,
- ochrona historyczna układów: ruralistycznych, parcelacyjnych, komunikacyjnych, w tym: przekroje ulic, nawierzchnie, zasady zagospodarowania parceli, szpalery przydrożne, integralność zabytkowej struktury przestrzennej wsi,
- należy wprowadzić odpowiednie ustalenia odnośnie ochrony obiektów ujętych w ewidencji zabytków gminy posiadających walory historyczne bądź, celem uniknięcia degradacji spowodowanej wymogami współczesności i w związku z tym prowadzonymi adaptacjami i remontami; obiekty te powinny zostać określone jako podlegające ochronie konserwatorskiej ze względu na czas powstania, walory architektoniczne, historyczne, wartość lokalno-kulturową i przynależność do historycznej zabudowy miejscowości; należy dążyć do utrzymania historycznej formy architektonicznej obiektu: gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej (w przypadku budynków z elewacjami ceglаныmi lub z dekoracją architektoniczną należy zrezygnować ze stosowania zewnętrznego ocieplenia w postaci płyt styropianowych, wełny mineralnej oraz blachy dachówkopodobnej jako pokrycia dachowego,
- określenie zasad kształtowania współczesnych elementów zagospodarowania obszaru chronionego poprzez kontynuację tradycyjnego sposobu



zagospodarowania terenu z możliwością zagospodarowania na nowe funkcje, utrzymanie historycznie wykształconej linii zabudowy, formy dachów, wysokości i formy ogrodzeń, rozwiązań komunikacyjnych, w tym ustalenia zasad parkowania i miejsc postojowych,

- wykluczenie funkcji ze względu na zabytkowy charakter obszaru, mogą to być np.: funkcje usługowe i inne, generujące np. wzmożony ruch pojazdów, wymagające dużej ilości miejsc postojowych itp.

Ochrona poszczególnych obiektów zabytkowych nierozzerwalnie wiąże się z ochroną wartości kulturowych krajobrazu i przestrzeni gminy. W tym aspekcie należy zwrócić uwagę przede wszystkim na:

- zachowanie i utrzymanie terenów otwartej przestrzeni krajobrazu rolniczego,
- zachowanie harmonijnego krajobrazu w aspekcie widoczności z perspektywy ciągów komunikacyjnych oraz punktów widokowych,
- zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz ich uzupełnianie,
- zachowanie i ekspozycja krzyży i kapliczek przydrożnych,
- zachowanie przebiegu dróg wraz z ich okazałymi obsadzeniami.

#### 3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Stanowiska wpisane do rejestru zabytków objęte są ścisłą ochroną konserwatorską zgodnie z art. 7 ust. 1, ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. W przypadku stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków konserwator zabytków nie wyraża zgody na prowadzenie jakichkolwiek robót budowlanych. Na terenie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się prowadzenia wszelkich robót budowlanych oraz wszelkich działalności gospodarczych w tym szczególności: wydobywania kruszywa, budowli przemysłowych oraz innych działań faktycznych, których skutkiem miałyby być przekształcenie terenu, a prace porządkowe prowadzone w ich obrębie wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na obszarze gminy Duszniki stanowiska archeologiczne rozmieszczone są w skali gminy stosunkowo równomiernie. Stanowiska archeologiczne znajdują się w rejonie miejscowości Brzoza, Niewierz, Sędzinko i Wilczyna. Wytyczne dotyczące ochrony obiektów archeologicznych na terenie gminy Duszniki, zgodne z obowiązującymi przepisami prawa wskazują na:

- konieczność zgłaszania odpowiedniemu organowi służby archeologiczno-konserwatorskiej zamiarów podjęcia prac ziemnych (w tym przede wszystkim z wykonywaniem głębokich wykopów), prac melioracyjnych, budową infrastruktury technicznej i transportowej oraz zalesianiem użytków rolnych w obrębie bądź otoczeniu stanowiska archeologicznego,

- konieczność dokonywania uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów w granicach obszarów kulturowych.

Podczas inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem, a wymagających prac ziemnych podejmowanych:

- przy lub w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej,
- na terenie zabytkowych parków podworskich ujętych w ewidencji konserwatorskiej,
- w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych wyznaczonych w części graficznej Studium,

należy prowadzić badania archeologiczne. Inwestor winien przy tym uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o wydaniu pozwolenia na budowę. Ponadto przed rozpoczęciem inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy ustalić faktyczną ilość stanowisk archeologicznych znajdujących się w kolizji z planowaną inwestycją. W tym celu należy przeprowadzić rozpoznawcze badania powierzchniowo – sondażowe, na które inwestor również musi uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w którym zostanie określony zakres niezbędnych prac archeologicznych.

### 3.5. Regionalne cechy zabudowy i zagospodarowania

I. Zabudowa mieszkaniowa w gminie Duszniki winna cechować się:

- a) lokalizacją wg zasady dominującej w danej miejscowości;
- b) dążeniem przy adaptacji i modernizacji budynków istniejących oraz wnoszeniu nowej zabudowy mieszkalnej do zachowania następujących cech typowych dla zabudowy regionu Wielkopolski:
  - rzut budynku prostokątny bez dobudówek o proporcjach 1 do 2 (druga kondygnacja w ramach poddasza),
  - wysokość budynku 1-2 kondygnacji, dopuszcza się do 3 kondygnacji jeżeli zabudowa nawiązuje do istniejącej,
  - dach dwuspadowy, wielospadowy o spadku połaci ok. 35° – 45°,
  - krycie budynków materiałami nie powodującymi dysharmonii z istniejącym budownictwem na danym terenie,
  - symetryczna bądź bliska symetrycznej kompozycja otworów na elewacji frontowej,
  - zaznaczony cokół budynku,
  - nieznacznie wysunięty okap,

- stosowanie tradycyjnych rozwiązań materiałowych, w tym kolorystyki występującej lokalnie w miejscowości;

II. Budynki użyteczności publicznej, w tym samodzielne sklepy, remizy, obiekty gastronomiczne, sportowe i inne winny być projektowane indywidualnie, w wielkości i formach nawiązujących do budownictwa tradycyjnego;

III. Zalecane jest używanie kamienia polnego, kamienia ciosanego lub kostki kamiennej do wykonywania nawierzchni podjazdów i dziedzińców, budowy murów oporowych i ogrodzeń lub ich części;

IV. Wskazane jest stosowanie różnych odmian parkanów drewnianych, drewnianych i metalowych bram i furtek, należy ograniczyć ogrodzenia z siatki, prętów zbrojeniowych oraz ograniczyć stosowanie ogrodzeń z płyt betonowych.

#### **4. Kierunki rozwoju mieszkalnictwa i usług**

##### 4.1. Mieszkalnictwo

W kontekście możliwości rozwojowych gminy Duszniki istotne jest wyznaczenie nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową i usługową wszystkich typów, gdyż rozwój tej sfery życia społeczno-gospodarczego gminy w największym stopniu wpływa na szeroko pojmowany rozwój lokalny. Liczba ludności gminy Duszniki systematycznie wzrasta. Średnia gęstość zaludnienia w Gminie w 2017r. wyniosła 57 osób/km<sup>2</sup> i wzrasta ona również systematycznie od 2007 roku (kiedy to wynosiła 52 osoby/km<sup>2</sup>). Charakterystyczną cechą gminy, przemawiającą bez wątpienia na korzyść, poza wzrostem liczby ludności, jest dodatnie saldo migracji. Oznacza to, że z roku na rok więcej osób przybywa na pobyt stały do gminy niż ją opuszcza. Świadczy to o tym, że gmina stwarza dogodne warunki do życia i rozwoju.

W Studium wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę letniskową, mieszkaniowo – usługową oraz ich połączenia z funkcjami uzupełniającymi. Tereny te oznaczone zostały na rysunku Studium symbolami:

- **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MN/RM** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,

- **MN/P/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
- **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **ML/MN** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – zabudowy letniskowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Z punktu widzenia jakości życia mieszkańców gminy Duszniki istotne jest podnoszenie standardów zamieszkania w już istniejących zasobach mieszkaniowych gminy.

Należy uwzględnić potrzeby mieszkaniowe wszystkich grup społecznych zamieszkujących gminę. Wiąże się to z realizacją polityki mieszkaniowej władz gminy wobec najuboższych ekonomicznie obywateli. W tym celu w planach rozwojowych i inwestycyjnych należy uwzględnić budowę nowych budynków (m.in. budownictwo socjalne), a także rehabilitację i odnowę starych zasobów mieszkaniowych. Odnosi się to głównie do zabytkowej substancji mieszkaniowej. Konieczne są również inwestycje związane z wymianą infrastruktury technicznej, jej rozbudową, usprawnianiem systemu komunikacji drogowej, zagospodarowywaniem terenów zielonych, wyznaczaniem terenów sportu i rekreacji oraz wypoczynku.

Przy realizacji nowej zabudowy należy także mieć na uwadze następujące zapisy:

- przyjmuje się zasadę utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, remontu z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowej, z zachowaniem walorów historycznych układów przestrzennych i zabudowy oraz budowę nowej zabudowy,
- należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku poprzez zachowanie odpowiedniej odległości nowoprojektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej od ciągów komunikacyjnych, gwarantując ochronę przed negatywnym oddziaływaniem w zakresie emisji hałasu,
- należy zakazać lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń, których funkcjonowanie mogłoby spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska,
- bezwzględnie należy zachować istniejące tereny zieleni, pojedyncze zespoły zieleni śródpolnej oraz naturalne rowy otwarte; w miarę możliwości należy zachować i chronić wysoką zieleń przydrożną,
- nowe działki budowlane, stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny posiadać powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, o znacznej powierzchni biologicznie czynnej, z zapewnionym dostępem komunikacyjnym oraz możliwością podłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej,

- należy zapobiegać nadmiernemu wydłużaniu zabudowy wzdłuż głównych tras komunikacyjnych,
- proponowanie nowych układów urbanistycznych odznaczających się zawartością i różnorodnością funkcji powinno odbywać się z poszanowaniem istniejących układów ruralistycznych,
- plombowa zabudowa mieszkaniowa winna nawiązywać gabarytami i charakterem do zabudowy sąsiedniej,
- do momentu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się wyposażenie nowej zabudowy mieszkaniowej w indywidualne rozwiązania w tym zakresie, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków,
- należy ustalić zasady obsługi w zakresie infrastruktury, między innymi zaopatrzenie w wodę zdatną do spożycia przez ludzi, odprowadzanie ścieków, ogrzewanie, gospodarkę odpadami i inne,
- należy zapewnić zachowanie odpowiedniej odległości nowej zabudowy od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, sieci gazociągowych, ropociągu, gwarantując ochronę przed szkodliwym promieniowaniem i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- dla prawidłowej ochrony przeciwpożarowej należy zachować odpowiednie odległości zabudowy od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi; analogicznie, zgodnie z przepisami odrębnymi, należy przyjmować odległość od lasu innych obiektów zakwalifikowanych do kategorii zagrożenia ludzi,
- należy uwzględnić linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania uwzględniając potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi.

Największe powierzchniowo tereny mieszkaniowe (MN) zostały wyznaczone w miejscowości Mieściska, Grzebienisko, Ceradz Dolny i Wilczyzna. Zabudowę mieszkaniową jednorodziną nową bądź stanowiącą uzupełnienie istniejącej wyznaczono również w miejscowościach: Zakrzewko, Sędzinko, Sędziny, Sękowo, Kunowo, Wierzeja.

W przeznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową wzięto pod uwagę również funkcje towarzyszące takie, jak usługi czy drobną działalność gospodarczą, stąd praktycznie we wszystkich miejscowościach wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U). Największe powierzchniowo tereny mieszkaniowo - usługowe (MN/U) wyznaczone zostały w miejscowościach: Duszniki, Grzebienisko i Ceradz Dolny, gdzie na obszarze całej miejscowości dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Znaczne tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo - usługową wyznaczono również

w miejscowościach: Mieściska, Sędzinko, Sękowo, Podrzewie, Niewierz, Wilkowo i Wilczyna. Zabudowę mieszkaniowo – usługową o charakterze bardziej uzupełniającym istniejące już zainwestowanie wyznaczono w pozostałych obrębach gminy tj. Sarbia, Wierzeja, Brzoza, Sędziny, Zakrzewko, Chełminko, Młynkowo, Kunowo.

Wyznaczono również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością uzupełniających funkcji produkcyjnych i usługowych (MN/P/U) przede wszystkim w miejscowościach: Duszniki, Podrzewie, Sękowo, a także jednostkowo w miejscowościach: Młynkowo, Kunowo, Grzebienisko, Ceradz Dolny, Wilczyna, Wierzeja, Sędzinko, Niewierz, Chełminko, Wilkowo. Tereny wyznaczono jako uzupełnienie istniejącej zabudowy bądź w sąsiedztwie terenów produkcyjnych i usługowych, w pobliżu ważnych ciągów komunikacyjnych.

Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM) zostały wyznaczone we wszystkich obrębach za wyjątkiem Mieścisk, w miejscach istniejącej już zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy bądź jako uzupełnienie. W Mieściskach wyznaczono łącznie zabudowę zagrodową z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

W miejscowościach Duszniki, Wilczyna, Sękowo, Sędzinko, Sędziny, Sarbia, Podrzewie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w miejscu istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W miejscowości Ceradz Dolny w oparciu o istniejące plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczono tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – zabudowy letniskowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ML/MN).

#### 4.2. Usługi

Gmina Duszniki charakteryzuje się dużą decentralizacją instytucji i placówek usługowych. Dotyczy to zarówno usług rynkowych, jak i nierynkowych. Podmioty tego typu funkcjonują w większości sołectw. Miejscowość Duszniki stanowi centralny ośrodek gdzie skupiona jest większość jednostek usługowych, zaspokajających podstawowe potrzeby. Ważnymi ośrodkami lokalnymi w zakresie świadczonych usług są również miejscowości: Podrzewie, Sękowo, Wilczyna, Grzebienisko, Sędzinko, Sędziny.

Głównym zadaniem rozwojowym w odniesieniu do placówek już istniejących jest podnoszenie jakości świadczonych usług przy jednoczesnym tworzeniu warunków dla powstawania nowych obszarów pod działalność usługową, w tym komercyjną. Rozwój usług powinien towarzyszyć rozwojowi obszarów mieszkaniowych w gminie przy zachowaniu zasad proporcjonalności i racjonalności.

Priorytetem dla władz lokalnych przy prowadzeniu polityki przestrzennej gminy powinno być przede wszystkim zapewnienie dostępu do podstawowych usług

dla wszystkich mieszkańców terenu gminy oraz rozwój usług ponadpodstawowych i ponadlokalnych.

Obszary przeznaczone pod rozwój usług oznaczone zostały w Studium w zdecydowanej większości przypadków jako obszary towarzyszące obszarom zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej oraz jako wyłączne funkcje usługowe, stanowiące przede wszystkim usługi administracji publicznej, oświaty i edukacji oraz kultu religijnego. Są to tereny oznaczone symbolami:

- **U** - tereny zabudowy usługowej,
- **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
- **MN/P/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
- **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej,
- **RU/U/P** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej.

Rozwój sfery usług dotyczyć przede wszystkim będzie:

- utrzymania i możliwości lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), bądź w wypadku lokalizacji usług wolnostojących terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- zgodnie z art. 144 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3 powodować przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- przygotowania przez władze gminy różnorodnej oferty nowych terenów na terenie gminy wraz z wszelkimi informacjami dotyczącymi m.in. wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, dostępności komunikacyjnej itd.,
- przekształceń jakościowych już istniejących obiektów i obszarów usługowych oraz ich otoczenia, poprzez poprawę walorów architektonicznych, standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zastosowanie ułatwień dla klientów,
- prowadzenia polityki przestrzennej gminy w sposób zapewniający równomierny i racjonalny rozwój usług w gminie, poprzez sterowanie ich powstawaniem zgodnie z potrzebami mieszkańców i interesem gminy,
- niwelowania różnic w wyposażeniu obszarów w usługi handlu, rzemiosła, kultury i sportu na poszczególnych obszarach wiejskich.

W skali całej gminy obszarem o nadrzędnej roli w zakresie funkcji usługowej jest miejscowość Duszniki, która stanowi także centralny ośrodek administracyjny gminy. W miejscowości tej koncentruje się zdecydowana większość placówek handlowych i usługowych, w tym siedziby urzędów i instytucji, pełniących funkcje centrotwórcze. Obszar ten wpływa na tworzenie więzi społecznych, tworzy wizytówkę gminy.

Na całym obszarze wiejskim, w granicach wyznaczonych terenów rozwojowych jednostek osadniczych, można lokalizować usługi, które nie są uciążliwe i nie kolidują z innymi funkcjami terenów sąsiadujących. Należy jednak dążyć do scentralizowania i wytworzenia się lokalnych ośrodków usług podstawowych, które położone są centralnie w stosunku do istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej.

Miejscowościami predestynowanymi do pełnienia funkcji lokalnych ośrodków usługowych są również Podrzewie, Sękowo, Wilczyzna, Wilkowo, Grzebienisko, Sędzinko, Sędziny, w których zlokalizowanych jest, zaraz po Dusznikach, najwięcej budynków usługowych. Są to głównie usługi oświaty i edukacji oraz kultu religijnego. Zabudowa usługowa przewidziana jest również w pozostałych miejscowościach, przede wszystkim w postaci funkcji towarzyszącej obszarom zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej (MN/U, MN/P/U).

Istniejące i nowoprojektowane obiekty i placówki usługowe, zwłaszcza te związane z administracją publiczną, opieką zdrowotną oraz oświatą należy modernizować i projektować zgodnie z zasadami dostępności dla osób niepełnosprawnych, w otoczeniu wysokiej jakości przestrzeni publicznej (zieleń urządzona, skwery) oraz z zapewnieniem odpowiedniej liczby miejsc postojowych.

Ponadto działalność usługowa nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na tereny zabudowy sąsiadującej. Proponuje się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej na terenach sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej.

## **5. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej i produkcji**

Gospodarka gminy Duszniki zdominowana jest przez sektor usługowy. Brak jest w gminie większych zakładów przemysłowych, a działalność produkcyjna reprezentowana jest głównie przez małe i średnie przedsiębiorstwa o zróżnicowanym profilu. Generalnymi działaniami w aspekcie rozwoju sektora lokalnej gospodarki będą:

- podnoszenie jakości oferowanych usług i produktów,
- przygotowanie przez lokalne władze różnorodnej oferty terenów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze,
- opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zwłaszcza dla nowych obszarów aktywizacji gospodarczej,



- rozbudowywanie i modernizacja sieci infrastruktury technicznej i drogowej,
- wypracowanie systemu pomocowego dla już funkcjonujących i potencjalnych inwestorów, z wykorzystaniem takich narzędzi jak np. ułatwienia instytucjonalne i organizacyjne.

Pożądanymi kierunkami rozwoju działalności gospodarczej i produkcyjnej w gminie Duszniki będą:

- rozwój małych i średnich podmiotów gospodarczych,
- dopuszczanie do realizacji dużych przedsięwzięć inwestycyjnych w tym stosujących w procesie produkcyjnym nowoczesnych technologii nie zagrażających zdrowiu ludzi oraz przyjaznych dla środowiska przyrodniczego,
- zakaz inwestycji naruszających standardy jakości środowiska przyrodniczego poza użytkowanym terenem,
- w planowaniu rozwoju należy uwzględnić dotychczasowe branże produkcji oraz te podmioty, których produkcja oparta będzie na lokalnych surowcach i zasobach,
- przy lokalizowaniu nowych zakładów produkcyjnych należy maksymalnie wykorzystywać i zagospodarowywać nieużytkowane obiekty i tereny poprodukcyjne,
- ewentualna zmiana użytkowania lub przebudowa gospodarczych założeń folwarcznych na inne cele związane z nowymi formami aktywności gospodarczej wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- rozwój obszarów przeznaczonych pod działalność gospodarczą i produkcyjną powinien następować z zachowaniem bezpieczeństwa dla poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, terenów upraw polowych w sposób nie kolizyjny w stosunku do funkcji mieszkaniowej,
- działalność gospodarcza nie może powodować naruszeń warunków zamieszkania na terenach sąsiednich, powodować utrudnień w ruchu drogowym, zagrożeń zdrowia i życia powodowanych wzmożonym ruchem samochodów osobowych i ciężarowych.

W myśl przepisów z zakresu ochrony środowiska ochrona poszczególnych komponentów środowiska polega na zapewnieniu jak najlepszego ich stanu, w szczególności poprzez:

- utrzymanie poziomów hałasu i pól elektromagnetycznych, poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych samych poziomach oraz zmniejszenie poziomów hałasu i pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane,

- utrzymanie jakości wód powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach oraz doprowadzanie jakości wód co najmniej do wymaganego przepisami poziomu, gdy nie jest on osiągnięty,

- utrzymanie poziomu substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Nowoprojektowane i wielkopowierzchniowe tereny działalności gospodarczej, w tym obiektów produkcyjnych, usług, składów i magazynów, oznaczone na rysunku Studium symbolem **P/U**, wyznaczono przede wszystkim w północnej części gminy wzdłuż drogi krajowej nr 92 oraz w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 306 w takich miejscowościach jak Podrzewie, Sękowo, Wilczyna. Tereny działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów wyznaczono również w innych miejscowościach gminy mianowicie w: Dusznikach, Grzebienisku, Ceradzu Dolnym, Sędzinku (w sąsiedztwie autostrady A – 2) Sędzinach, Sarbii, Chełminku. Są to jednak tereny w znacznej części już istniejące, bądź pełniące funkcję uzupełniającą względem istniejącej zabudowy. Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej wyznaczone zostały na rysunku Studium symbolami:

- **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
- **RU/U/P** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- **MN/P/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej.

## **6. Kierunki rozwoju leśnictwa i rolnictwa**

Gospodarka rolna i leśna, wraz z rozwojem innych dziedzin życia społeczno-gospodarczego, wymaga przemian i dostosowywania jej do nowych, zmieniających się wewnętrznych i zewnętrznych czynników rozwoju oraz barier ich hamujących.

Przemiany i restrukturyzacja rolnictwa, w tym terenów wiejskich powinny polegać przede wszystkim na:

- przebudowie struktury gospodarstw rolnych indywidualnych w kierunku gospodarstw bardziej efektywnych, większych powierzchniowo, których produkcja dostosowywana będzie do zmieniającego się popytu i potrzeb mieszkańców,
- różnicowaniu struktury zasiewów,
- rozwoju przemysłu rolnego i przetwórczego, opartego na lokalnych zasobach i surowcach,
- rozwoju działalności pozarolniczej oraz rozbudowie sieci usług towarzyszących,
- racjonalnym gospodarowaniu zasobami środowiska, w tym ochronie gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych,

- ekologicznym kierunku produkcji rolnej.

W zakresie obecnie prowadzonej gospodarki rolnej przewiduje się:

- utrzymanie istniejących terenów rolniczych, pastwisk, łąk, zadrzewień za wyjątkiem terenów przeznaczonych na rysunku Studium na inne cele,
- utrzymanie i zwiększenie istniejących zadrzewień śródpolnych, cieków i urządzeń melioracyjnych; w przypadkach podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym organem,
- stosowanie nawozów, w sposób który nie powoduje zagrożenia dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska,
- rozwijanie działań na rzecz komasacji silnie rozdrobnionych gruntów rolnych,
- promowanie rozwoju produkcji zdrowej żywności,
- ograniczenie wyłączenia z produkcji rolnej gleb klas I-III oraz gleb pochodzenia organicznego wszystkich klas bonitacyjnych.

Odnośnie gospodarki leśnej przewiduje się utrzymanie terenów leśnych jako istotnego elementu systemu ekologicznego oraz przede wszystkim zakaz lokalizacji na terenach leśnych zabudowy nie związanej z obsługą gospodarki leśnej. Dodatkowo na terenach leśnych zakazuje się degradacji stosunków wodnych oraz nakazuje ochronę zasobów glebowych.

W zakresie gospodarki leśnej wyznaczono tereny związane z gospodarką leśną tj.:

- **Zld** – tereny przeznaczone do zalesienia,
- lasy.

Studium przewiduje tereny pod zalesienie wynikające z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Młynkowo, Wilczyna, Sękowo, Sędzinko, Mieściska, Brzoza, Wilkowo, Wierzeja, co jednak nie oznacza, że w innych obrębach takie obszary nie są dopuszczone. Wynika to z faktu, iż w granicach gminy występują głównie gleby wysokiej klasy bonitacyjnej. Jeśli nastąpi konieczność przeznaczanie terenów pod zalesienie powinno odbywać się przy uwzględnieniu poniższych kryteriów:

- przeznaczanie na cel zalesienia wszystkich gruntów, na których produkcja rolna jest nieopłacalna,
- nie powinno zalesiać się obszarów, które stanowią punkty widokowe i panoramy krajobrazowe, a także obszarów podlegających ochronie.

Realizacja zalesień i zadrzewień na terenie gminy powinna być prowadzona na podstawie projektu i programu gospodarki zadrzewieniowej według następujących zasad:

- zalesienia obszarów o słabych gruntach ornych oraz terenów powyroboiskowych – w ramach rekultywacji,
- zadrzewienia kępowe, punktowe – na granicy użytkowania pomiędzy polem a łąką i w pobliżu oczek wodnych,
- zadrzewienia pasmowe – śródpolne, tworzące sieć zadrzewień na kierunkach panujących wiatrów i zadrzewienia rzędowe wzdłuż dróg.

Proponuje się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz przydrożnych, wpływających korzystnie na walory użytkowe i estetyczno-krajobrazowe i pełniących funkcję izolacyjną i ochronną.

Na rysunku Studium w zakresie gospodarki rolnej wyznaczono następujące obszary:

- **RU/U/P** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- **MN/RM** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

Zlokalizowane są one w miejscowościach Duszniki, Kunowo, Ceradz Dolny, Brzoza, Wilczyzna, Sękowo, Sędziny, Sarbia, Zakrzewko, Chełminko, Podrzewie.

## **7. Kierunki eksploatacji kruszywa naturalnego**

Na terenie gminy Duszniki udokumentowane są złoża gazu ziemnego, kruszywa naturalnych oraz wód termalnych.

W oparciu o występujące złoża oraz ustanowione obszary i tereny górnicze wyznaczono na rysunku Studium tereny:

- **PG** – tereny eksploatacji kruszywa naturalnego.

Tereny eksploatacji kruszywa naturalnego wyznaczone zostały w obrębach: Kunowo, Brzoza, Sękowo, Sędziny, Niewierz. W przeważającej części są to obszary będące w czynnej eksploatacji złóż.

Dla terenów eksploatacji kopalin konieczne jest:

- zapewnienie bezpieczeństwa powszechnego, spełnienie wymogów dotyczących ochrony elementów środowiska, w tym obiektów budowlanych, racjonalnej gospodarki złożem, określenie filarów ochronnych dla obiektów lub obszarów wymagających ich ustanowienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- określenie uwarunkowań zagospodarowania terenów górniczych oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w obszarze górniczym z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń

komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni,

- wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nie objętych eksploatacją,
- wykonanie rekultywacji terenu po zakończonej eksploatacji złóż kopalni w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji.

Na rysunku Studium nie określa się obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **8. Kierunki rozwoju usług turystyki, sportu i rekreacji**

Na terenie gminy Duszniki nie wyznacza się oddzielnych terenów przeznaczonych pod usługi turystyki, mogą one jednak zostać realizowane w ramach usług wyznaczonych w granicach terenów MN/U, U, MN/P/U, P/U czy RU/P/U.

Na rysunku Studium wyznaczono jedynie tereny:

- **US** – tereny sportu i rekreacji,

Tereny sportu i rekreacji zlokalizowane są w miejscowościach: Duszniki, Grzebienisko, Brzoza, Sękowo, Sędzinko, Niewierz, Chełminko, Podrzewie, Wilkowo.

Rozwój przedsięwzięć w zakresie rozwoju turystyki, rekreacji i wypoczynku obejmować powinny:

- odpowiednie zagospodarowanie lokalnych walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i harmonii ze środowiskiem przyrodniczym, co umożliwi dostęp do tych zasobów mieszkańcom i turystom,
- monitoring ruchu turystycznego, w celu przeciwdziałania i zapobiegania degradacji zasobów środowiska,
- opracowanie spójnej z zamierzeniami gmin sąsiadujących, koncepcji rozbudowy infrastruktury turystycznej i uzupełniającej – tras turystycznych, bazy noclegowej, gastronomicznej, agroturystycznej itd.,
- budowę sieci szlaków turystycznych pieszych, rowerowych, konnych z uwzględnieniem istniejących ścieżek rowerowych o znaczeniu priorytetowym w skali powiatu oraz ścieżek międzygminnych,
- budowę systemu informacji turystycznej, obejmującego:
  - sieć jednolitych graficznie tablic i znaków informacyjnych (mapy, plansze, drogowskazy), umożliwiających lepszą penetrację terenu i najciekawszych obiektów gminy,
  - przygotowanie i dystrybucję materiałów informacyjnych takich jak mapy, plany, przewodniki, foldery,

- organizację imprez kulturalnych i sportowych związanych z regionem i promujących lokalne atrakcje turystyczne,
- rewitalizację istniejących parków podworskich wraz z ich historyczną zabudową.

## **9. Kierunki rozwoju terenów zieleni, ogrodów działkowych i cmentarzy**

W zakresie terenów zieleni w tym parków, ogrodów działkowych i cmentarzy przewiduje się zachowanie wszystkich istniejących terenów zieleni. Obszary te wyznaczono na rysunku Studium symbolami:

- **Z** – tereny zieleni,
- **ZC** – cmentarze,
- **ZD** – tereny ogrodów działkowych.

Tereny zieleni obejmują przede wszystkim zieleni parkową zabytkową wchodzącą w granice zabytkowych założeń dworsko – folwarcznych, skwery zieleni w centrach wsi oraz zieleni okalającą istniejące cmentarze, stanowiącą zieleni izolacyjną. Tereny zieleni wyznaczono w miejscowościach: Duszniki, Młynkowo, Kunowo, Mieściska, Grzebienisko, Ceradz Dolny, Brzoza, Wilczyna, Sękowo, Wierzeja, Sędziny, Sarbia, Zakrzewko, Niewierz, Podrzewie. W przypadku założeń pałacowo-parkowych należy zachować strefy ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, strefy ochrony ekologicznej oraz ochrony krajobrazu wraz z wszelkimi ograniczeniami związanymi z prowadzeniem inwestycji zarówno na obszarach parków, jak i w ich najbliższym otoczeniu, w porozumieniu z właściwą służbą ochrony zabytków.

Nowe tereny zieleni, przez które należy rozumieć także zieleni towarzyszącą i izolacyjną, należałoby wprowadzić na obszary o zróżnicowanym sposobie zagospodarowania i użytkowania, na tereny położone wzdłuż cieków wodnych oraz przy tranżytowych i często uczęszczanych szlakach transportowych, zwłaszcza przy autostradzie A2, drodze krajowej nr 92 i drodze wojewódzkiej nr 306.

Na rysunku Studium wyznaczono tereny istniejących cmentarzy w miejscowościach: Duszniki, Wilczyna, Wierzeja, Sędziny, Podrzewie, Grzebienisko. W sąsiedztwie istniejących cmentarzy należy zachować strefy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi. Na rysunku Studium wyznaczono strefy ochronne od cmentarzy wynoszące 50m i 150m.

Zachować należy również istniejące tereny ogrodów działkowych (ZD). Jako wyodrębnione tereny wyznaczone w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w miejscowościach Wilczyna i Sarbia. Na terenach ZD dopuszcza się również lokalizację ogrodów przydomowych.

## **10. Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

Wskazania Studium w zakresie systemu komunikacji i transportu w gminie Duszniki opierać się będą na terenach obsługi komunikacji samochodowej, sieci dróg publicznych i wewnętrznych, sieci ścieżek rowerowych oraz komunikacji publicznej. Tereny obsługi komunikacji samochodowej zlokalizowane są w południowej części gminy w pasie drogowym autostrady A2 w miejscowości Sędzinko i stanowią miejsca obsługi podróżnych. Na terenie całego gminy dopuszcza się budowę infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 10.1. Kierunki rozwoju sieci dróg publicznych

Układ dróg publicznych na terenie gminy Duszniki tworzy sieć dróg głównych: droga krajowa - autostrada A2, droga krajowa nr 92, droga wojewódzka nr 306, drogi powiatowe oraz lokalne i dojazdowe – drogi gminne.

Do głównych założeń i wytycznych kształtowania sieci drogowej na terenie gminy Duszniki należą:

- sukcesywna modernizacja dróg powiatowych i gminnych na terenie całej gminy,
- budowa oraz uzupełnianie chodników wzdłuż dróg przebiegających przez poszczególne miejscowości, a dla potrzeb komunikacji publicznej zatok postojowych, zwłaszcza na obszarach zwartej zabudowy,
- wprowadzanie w miejscach szczególnie uciążliwych i niebezpiecznych, zwłaszcza na obszarach intensywnej zabudowy, rozwiązań usprawniających ruch samochodowy, np. rond, sygnalizacji świetlnej, progów zwalniających, szczególnie w miejscach o największej liczbie wypadków i kolizji drogowych,
- zapewnienie właściwego klimatu akustycznego poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, a w przypadku gdy to nie jest możliwe wprowadzanie rozwiązań minimalizujących ponadnormatywną jego emisję (np. budowa ekranów akustycznych, tworzenie pasów zwartej zieleni ochronnej, stosowanie 'cichych' nawierzchni, izolacja budynków na terenach przeznaczonych pod działalność gospodarczą itd.),
- przekształcenia istniejącej sieci drogowej w taki sposób, by możliwie w największym stopniu wyprowadzić ruch tranzytowy poza obszary intensywnej zabudowy wiejskiej, przy zachowaniu płynności ruchu,
- wyznaczenie miejsc postojowych i parkingów zarówno dla samochodów osobowych, jak i ciężarowych,
- przyjęcie minimalnych odległości linii projektowanej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic zgodnie z przepisami odrębnymi,

- sukcesywne uzyskiwanie parametrów technicznych dróg zgodnych z obowiązującymi aktualnie warunkami technicznymi projektowania i sytuowania dróg przy zachowaniu rezerwy terenu na ich rozbudowę.

Dla drogi krajowej A2, przebiegającej równoleżnikowo przez południowy obszar gminy Duszniki oraz drogi krajowej nr 92 wskazuje się następujące ustalenia:

- utrzymuje się w Studium przebieg autostrady A2, pas drogowy autostrady został objęty decyzją lokalizacyjną i nie należy wprowadzać żadnych zmian w sposobie jego zagospodarowania;
- przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z w/w drogami należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego; zgodnie z § 11 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu uciążliwości drogi określonych w przepisach o Ochronie i Kształtowaniu Środowiska pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwość do poziomu określonego w w/w przepisach oraz w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*. Odległość negatywnego oddziaływania dla autostrady A2 wynosi:
  - nie mniej niż 150 m dla wielokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - nie mniej niż 120 m dla jednokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - nie mniej niż 50 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi.

Odległość negatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 92 wynosi nie mniej niż 200m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nie mniej niż 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi dla lokalizacji obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi.

- z uwagi na możliwość wystąpienia na obszarach położonych przy autostradzie A2 i drodze nr 92 uciążliwości wywołanych ruchem drogowym, nie należy lokalizować nowej zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie w/w dróg;
- obsługa komunikacyjna terenów położonych przy autostradzie A2 możliwa jest wyłącznie poprzez drogi zlokalizowane poza pasem drogowym autostrady z włączeniem do niej na istniejących węzłach drogowych;



- dojazd do terenów oznaczonych symbolem P/U, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2, możliwy będzie wyłącznie poprzez układ dróg zlokalizowanych poza pasem drogowym autostrady; w przypadku zamiaru wykorzystania dróg wewnętrznych (serwisowych) zrealizowanych w ramach budowy autostrady, należy przeprowadzić procedurę przejęcia zarządu tych dróg przez Gminę Duszniki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze nr 92 możliwa jest poprzez istniejący układ komunikacyjny z włączeniem do drogi krajowej na istniejących węzłach drogowych; nie jest możliwe sytuowanie nowych zjazdów bezpośrednio z drogi lub wykorzystanie istniejących zjazdów do nowego zagospodarowania terenów, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- prowadzenie infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem autostrady należy przewidzieć poza pasem drogowym autostrady; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w pasie drogowym za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę drogi krajowej odrębnym trybem;
- w przypadku, gdy realizacja zamierzenia inwestycyjnego podniesie poziom wód gruntowych, należy obniżyć do pierwotnego poziomu zwierciadła tych wód;
- zakaz kierowania wód opadowych i roztopowych w kierunku pasa drogowego autostrady (ukształtowanie powierzchni obszarów przyległych do pasa drogowego autostrady powinno uniemożliwić spływ wód opadowych z tych terenów w kierunku pasa drogowego autostrady); wymóg ten dotyczy również dróg publicznych i wewnętrznych, dla których należy zaprojektować osobne systemy odwodnienia;
- zakaz umieszczania reklam, urządzeń reklamowych, obiektów reklamowych i szyldów skierowanych do użytkowników autostrady i drogi nr 92 mogących rozpraszać uwagę użytkowników autostrady;
- oświetlenie terenów położonych przy autostradzie A2 i drodze nr 92 należy zaprojektować w taki sposób, aby nie wystąpiło zjawisko oślnienia użytkowników autostrady;
- w odniesieniu do dróg poprzecznych do autostrady oraz wewnętrznych zlokalizowanych w pasie drogowym autostrady należy zachować minimalne odległości pomiędzy skrzyżowaniami określone w Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- zjazdy publiczne i indywidualne należy lokalizować poza obszarem oddziaływania skrzyżowań, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla drogi wojewódzkiej nr 306 Lipnica – Wilczyna – Buk – Stęszew – Nowe Dymaczewo wskazuje się następujące ustalenia:

- dla istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej utrzymuje się istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmuje się parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej (G);
- dostępność terenu do drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z dróg wojewódzkich, za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów z tych dróg; dopuszcza się przebudowę włączy do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi; przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączy (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej oraz przebudowie istniejących, należy uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrętnych (lewoskręt czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących itp.;
- podział geodezyjny działek posiadających dostępność do drogi wojewódzkiej nie może generować bezpośrednio zjazdów na drogę wojewódzką, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- obiekty budowlane na terenach przylegających do drogi wojewódzkiej należy lokalizować zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z art. 42 i 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o *drogach publicznych*, uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 w/w ustawy;
- lokalizacja obiektów budowlanych od strony drogi wojewódzkiej, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.) wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np. utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, oślnienie;
- obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi (jak np. hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenia powietrza); w przypadku lokalizacji w/w obiektów w zasięgu uciążliwości inwestor ma obowiązek stosowania w tych obiektach środków technicznych zmniejszających uciążliwość do poziomu określonego w przepisach odrębnych;
- zagospodarowując działkę budowlaną, przylegającą do pasa drogowego drogi wojewódzkiej, należy urządzić stosownie do jej przeznaczenia i zabudowy, miejsca

postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających czasowo na terenie działki, w jej granicach; nie zezwala się na lokalizację miejsc postojowych i parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej;

- lokalizację infrastruktury technicznej, nie związanej z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej (jak np. kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) należy przewidzieć poza pasem drogowym; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni wyłącznie celem przejść poprzecznych.

Uciążliwości należy przez to rozumieć oddziaływanie powodujące przekraczanie standardów jakości środowiska, tj. przekraczanie dopuszczalnych wartości parametrów określonych w przepisach odrębnych, powodując negatywne zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska.

## 10.2. Kierunki rozwoju systemu ścieżek rowerowych

Budowa ścieżek rowerowych w gminie w znacznym stopniu wpłynie na wzrost bezpieczeństwa dla użytkowników ruchu drogowego. Pomimo dogodnych warunków dla rozwoju sieci szlaków i tras rowerowych, rower jako środek transportu nie odgrywa obecnie znaczącej roli w systemie komunikacji w gminie.

Do głównych kierunków rozwoju sieci tras rowerowych w gminie należą:

- budowa tras rowerowych łączących atrakcyjne elementy zainwestowania gminy,
- zorganizowanie spójnego systemu ścieżek i tras rowerowych, łączących wszystkie miejscowości w gminie, a także gminy sąsiednie gwarantujących łatwiejszy dostęp mieszkańców do placówek usługowych, handlowych, terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych,
- wykorzystanie w procesie budowy nowych ścieżek rowerowych istniejących dróg polnych i leśnych oraz dróg gminnych,
- uwzględnianie w modernizacji ulic i dróg gminnych budowy odrębnych pasów dla ruchu rowerowego lub ciągów pieszo-rowerowych,
- odpowiednie oznakowanie i zagospodarowanie szlaków rowerowych w tablice informacyjne, mapy, wiaty przeciwdeszczowe, miejsca postojowe, pojemniki na odpady,
- wprowadzenie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących wyznaczania tras ścieżek rowerowych o funkcjach turystycznych i komunikacyjnych,
- wskazane jest przy budowie systemu tras rowerowych podejmowanie współpracy z władzami gmin sąsiednich.

### 10.3. Kierunki rozwoju gminnej komunikacji publicznej

W zakresie komunikacji publicznej, działania władz gminy powinny dążyć do rozwoju gminnej komunikacji zbiorowej uzupełniającej już istniejącą komunikację publiczną (PKS, przewoźnicy prywatni), w celu zwiększenia dostępności przestrzennej obszaru gminy. W tym celu zawarto umowę z Zarządem Transportu Miejskiego w Poznaniu.

## **11. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej**

Na terenie gminy Duszniki, dopuszcza się wszędzie, gdzie nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi, lokalizację infrastruktury technicznej. Ponad to na rysunku Studium wyznaczono tereny **IT** – tereny infrastruktury technicznej.

Tereny te jako oddzielne jednostki zostały wyznaczone w miejscowościach: Duszniki, Kunowo, Grzebienisko, Ceradz Dolny, Podrzewie, Sarbia.

### 11.1. Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia ludności w wodę

Zaopatrzenie terenów gminy Duszniki w wodę odbywać się będzie z istniejących i projektowanych wodociągów. Funkcjonujący system zaopatrzenia ludności w wodę należy utrzymywać z koniecznością wykonywania niezbędnych remontów, a w przypadku wystąpienia takiej potrzeby, dalszej rozbudowy sieci wodociągowej. Sytuacja taka wystąpi m.in. w następstwie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usługowego i działalności gospodarczej na obszarach przewidzianych do tego typu zabudowy.

Powinno dążyć się do połączenia działających już odcinków wodociągów na terenie gminy, celem zapewnienia ciągłości dostaw wody.

### 11.2. Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków

Jednym z celów strategicznych rozwoju każdej gminy, w tym gminy Duszniki jest uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej. W tym zakresie konieczne jest wykonanie szeregu inwestycji:

- kontynuowanie rozbudowy i budowy sieci kanalizacyjnej w granicach całej gminy;
- uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy oraz stworzenie niezawodnego systemu zaopatrzenia w wodę;
- modernizację sieci wodociągowej na terenie całej gminy oraz dążenie do 100% zwodociągowania gminy.

Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (zwłaszcza substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i wód powierzchniowych. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- budowę komunalnych oczyszczalni ścieków wraz z budową zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby oczyszczania ścieków komunalnych,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- na obszarach przewidzianych do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą do czasu jej wybudowania dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych tylko jako rozwiązania tymczasowego,
- dopuszczenie docelowego indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzenie ich do szczelnych zbiorników bezodpływowych, tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych i zbiorników bezodpływowych musi być zgodne z przepisami odrębnymi;
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów dla otoczenia należy wprowadzać zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych. Na terenach zainwestowanych obowiązuje zasada podłączania obiektów mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, sukcesywnie wraz z rozbudową i budową nowych systemów kanalizacji.

Ścieki opadowe i roztopowe ujmowane z powierzchniowego odwodnienia ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni utwardzonych, należy odprowadzać i oczyszczać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ustalenia w zakresie uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej powinny ponadto uwzględniać zapisy Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych zarówno w zakresie oczyszczania i odprowadzania ścieków, jak i budowy, rozbudowy oraz modernizacji komunalnych systemów, względnie rozwiązań technicznych w tym zakresie.

### 11.3. Kierunki rozwoju zaopatrzenia w energię elektryczną

#### Sieć dystrybucyjna

W ramach zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej ustala się:

- utrzymanie dotychczasowego sposobu zasilania gminy,
- adaptację istniejących i budowę nowych elementów systemu energetycznego, tj. sieci średniego napięcia 15kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV, sieci niskiego napięcia,
- realizację nowych i modernizację sieci elektroenergetycznych w uzasadnionych przypadkach jako kablowe, a stacji transformatorowych jako kompaktowych, zwłaszcza na terenach zwartej zabudowy,
- zachowanie wzdłuż istniejących i planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych pasów technologicznych, w obrębie których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie,
- pasy wolne od zabudowy wzdłuż istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w uzgodnieniu z właściwym gestorem sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym Polskimi Normami.

W związku z rozwojem społeczno-gospodarczym gminy, nowymi inwestycjami budowlanymi wystąpić może konieczność rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną. Niezbędne w tym przypadku będzie wygospodarowywanie powierzchni pod lokalizację nowych stacji transformatorowych. Konieczne jest również bieżące monitorowanie stanu sieci energetycznej, wraz z prowadzeniem inwestycji modernizacyjnych, w tym realizacja inwestycji polegającej na stopniowej wymianie napowietrznych sieci energetycznych na sieci kablowe, zwłaszcza na terenach zabudowy mieszkaniowej.

Należy przewidywać zapewnienie dostępu do urządzeń energetycznych w celu prowadzenia konserwacji i usuwania awarii. Należy wykorzystać istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną. W miarę możliwości należy wyznaczyć niezbędne tereny dla lokalizowania stacji transformatorowych oraz należy rezerwować odpowiednie pasy terenów wolne od zabudowy i przeszkód terenowych na obszarze istniejących lub projektowanych dróg publicznych dla pobudowania linii energetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, miejsca w liniach rozgraniczających ulic na cele prowadzenia sieci elektroenergetycznych. Przewiduje się również budowę infrastruktury elektroenergetycznej SN-15kV oraz nn-0,4kV w zależności od zapotrzebowania mocy szczytowej. Tereny pod budowę stacji transformatorowych dla nowych obszarów wymagających dostaw energii elektrycznej (np. osiedli mieszkaniowych) należy wyznaczyć z uwzględnieniem zasady lokalizacji stacji w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążenia wokół stacji i dojazd sprzętu ciężkiego do stacji. Ze

względów technicznych i ekonomicznych nie zaleca się lokalizacji stacji na obrzeżach osiedli.

Należy wyznaczyć pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zaleceniem by w poziomie nie były mniejsze niż:

- dla linii WN - 110kV - 22m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii SN - 15kV (20kV) – 12 m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii nn- 0,4kV - 4 m (po 2m po każdej ze stron od osi linii).

W pasach ochrony funkcyjnej obowiązują ustalenia dotyczące sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym. Dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z budowanej, przebudowanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.

#### Sieć przesyłowa

Na obszarze gminy Duszniki znajduje się fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV relacji „Krajnik-Plewiska”, wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 80 metrów (po 40 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują następujące ograniczenia użytkowania i zagospodarowania jego terenu:

- I. w pasie technologicznym linii, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej:
  - a) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi tj.:
    - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
    - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną i rekreacyjną,
    - odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
  - b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
  - c) nie należy tworzyć hałd, nasypów oraz sadzić pod linią roślinności wysokiej powyżej 3m,

- II. teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
- III. wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
- IV. zalesienia terenów w pasie technologicznym linii mogą być prowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów,
- V. lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii,
- VI. dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych 400 kV albo linii wielotorowych, wielo-napięciowych po trasie istniejącej linii o napięciu 400 kV; istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce; dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana w jej miejscu; realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania linii w innych niż dotychczasowe w miejscach;
- VII. planuje się również budowę dodatkowej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV po nowej trasie, której przebieg nie jest jeszcze znany,
- VIII. ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej oraz nowych linii po ich ewentualnym wybudowaniu.

#### 11.4. Kierunki rozwoju odnawialnych źródeł energii

Na rysunku Studium wyznaczono tereny:

- **OZE** – tereny odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki wytwarzającej energię o mocy przekraczającej 100kW.

Jest to jeden teren wyznaczony w miejscowości Sarbia, w oparciu o wydaną decyzję o warunkach zabudowy. Strefa ochronna odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki wytwarzającej energię o mocy przekraczającej 100kW, wyznaczona na rysunku Studium, jest tożsama z granicami terenów OZE.



#### 11.5. Kierunki rozwoju sieci gazowej

##### Gazociągi i rurociągi naftowe tranzytowe

Przez teren gminy Duszniki, w jego północnej części przebiega czynny gazociąg wysokiego ciśnienia DN1400, 8.4 MPa wraz kablem światłowodowym stanowiący System Gazociągów Tranzytowych Jamał-Europa Zach., którego właścicielem jest EuRoPol GAZ S.A. Strefa ochronna gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia DN 1400 Jamał - Europa Zachodnia, w tym odległości podstawowe gazociągu od obiektów terenowych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wynoszą maksymalnie 100m. W strefie ochronnej gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia DN1400 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla rurociągów naftowych DN 800 i DN 500 przecinających północną część gminy, stanowiących własność PERN S.A. ustalono strefy bezpieczeństwa. Dla rurociągu DN 800 strefa bezpieczeństwa wynosi minimum 20 m, dla rurociągu DN 500 minimum 16 m, których środkami są osie rurociągów. Strefa powinna być wolna od wszelkiego rodzaju budowli, budynków, ogrodzeń, składów i materiałów itp. Nie należy sadzić pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągów i kabla światłowodowego. Tereny działek przeznaczonych pod zabudowę powinny znajdować się poza strefą bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych. Budynki można lokalizować w odległości minimum 20 m od rurociągów naftowych. Powyższa strefa przez ograniczenia w jej użytkowaniu i wykonywaniu robót budowlanych ma zapewnić nienaruszalność, a więc bezpieczeństwo dla rurociągów naftowych i kabla światłowodowego. Projekty linii elektroenergetycznych WN i nn w odległości do 100 m i elektrownie wiatrowe w odległości do 250 m od rurociągów naftowych należy uzgadniać z właściwym gestorem. Do bieżącej obsługi rurociągów naftowych i kabla światłowodowego należy przyjąć pasy eksploatacyjne o szerokości 6 m dla rurociągów i 2 m dla kabla światłowodowego. Wszelkie planowane inwestycje podziemne i nadziemne przechodzące przez strefę bezpieczeństwa lub w jej pobliżu należy projektować zgodnie z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i instalacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie. Projekt należy uzgodnić z gestorem, a roboty wykonywać pod nadzorem przedstawiciela przedsiębiorstwa. Do kabla światłowodowego należy stosować normy obowiązujące w telekomunikacji. Przy projektowaniu zabudowy w sąsiedztwie rurociągów naftowych należy wziąć pod uwagę ocenę zagrożenia dla terenu przeznaczonego pod zabudowę od skutków

ewentualnego rozszczelnienia rurociągów naftowych oraz zastosowanie odpowiednich rozwiązań zabezpieczających.

W zakresie ogólnych ustaleń dotyczących rozwoju sieci gazowej przewiduje się:

- zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejących, jak i sukcesywnie projektowanych i realizowanych gazociągów średniego ciśnienia na podstawie przepisów odrębnych;
- usytuowanie gazociągów zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- lokalizację gazociągów średniego i niskiego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg lub poza pasami jezdni, na podstawie przepisów odrębnych, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi; dopuszcza się lokalizację gazociągu średniego i niskiego ciśnienia poza pasami dróg w sposób nie kolidujący z istniejącym i projektowanym zainwestowaniem;
- utrzymanie przebiegu istniejących gazociągów;
- zachowanie odpowiednich odległości podstawowych, względnie stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przy projektowaniu sieci gazowych należy uwzględnić obowiązujące przepisy prawa oraz normy branżowe. Lokalizacja obiektów budowlanych względem zarówno istniejącej, jak i planowanej sieci gazowej w/c, powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w przepisach. Ponadto doprowadzenie gazu ziemnego do potencjalnych odbiorców na przedmiotowym rejonie może nastąpić, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczenia paliwa gazowego, zgodnie z zachowaniem przepisów odrębnych.

#### 11.6. Kierunki i zasady zagospodarowania odpadów

Gospodarka odpadami na terenie gminy Duszniki prowadzona jest w oparciu o dwa główne w tym zakresie akty prawne:

- ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. 2018 poz. 992 ze zm.),
- ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. 2017 poz. 1289 ze zm.).

Na terenie gminy Duszniki działalność w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości prowadzą różne przedsiębiorstwa w tym tj.: Komunalny Zakład Budżetowy w Dusznikach. Punkty selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) znajdują się w Dusznikach, Grzebienisku i Podrzewiu.

Współczesne standardy gospodarki odpadami wiążą się z wdrażaniem systemu selektywnej zbiórki odpadów oraz wprowadzaniem technologii recyclingu i odzysku odpadów. Niezbędnymi działaniami w tym zakresie jest wyposażenie każdego gospodarstwa domowego w odpowiednie pojemniki i kontenery na odpady, które

wywożone będą sukcesywnie na składowisko odpadów. Sytuacja taka ograniczyć może również powstawanie dzikich składowisk odpadów.

Do odpowiedniej realizacji programu selektywnej gospodarki odpadami i osiągnięcia założonych celów niezbędny jest proces edukacji i uświadamiania mieszkańców gminy. W tym celu należy podjąć działania edukacyjne dzieci i młodzieży, przedstawicieli firm i instytucji, poprzez organizację szkoleń, wykładów, konkursów, prowadzenie kampanii reklamy społecznej (ulotki, foldery, plakaty).

Głównym celem rozwoju gminy Duszniki w zakresie gospodarki odpadami jest zminimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów w sektorze komunalnym oraz wdrożenie nowoczesnego systemu ich odzysku i unieszkodliwiania. Dla osiągnięcia założonych celów, konieczne jest podjęcie następujących kierunków działań w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi na terenie omawianej gminy:

- podnoszenie świadomości społecznej obywateli, w szczególności w zakresie minimalizacji wytwarzania odpadów, kreowania zachowań konsumentów w kierunku zakupu produktów o minimalnej wielkości opakowań, produktów wykonanych z recyklingu oraz ograniczenia zakupu produktów jednorazowego użytku, a także popularyzacja stosowania materiałów wysokiej jakości,
- wprowadzanie systemowej gospodarki odpadami komunalnymi,
- podniesienie skuteczności selektywnej zbiórki odpadów, w szczególności wprowadzenie selektywnej zbiórki papieru w biurach i szkołach, recyklingu opakowań, tonerów z drukarek i kopiarek,
- wdrażanie i usprawnienie selektywnej zbiórki odpadów wielkogabarytowych, budowlanych i niebezpiecznych,
- redukcja w odpadach kierowanych na składowiska zawartości składników biodegradowalnych, poprzez ich kompostowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- podjęcie działań zmierzających do rekultywacji dzikich składowisk odpadów,
- czasowe składowanie odpadów z grupy niebezpiecznych na terenie własnej nieruchomości i utylizowanie w wyspecjalizowanych zakładach przetwórstwa bądź składowanie w miejscach wyznaczonych do tego typu odpadów.

Ww. działania mają na celu zapobieganie i zmniejszanie ilości powstających odpadów. Gospodarka odpadami na terenie gminy powinna odbywać się zgodnie z ustaleniami *Planu gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego*. Gmina Duszniki wchodzi w skład III Regionu gospodarowania odpadami.

#### 11.7. Kierunki rozwoju infrastruktury teletechnicznej

Na terenie gminy funkcjonuje podstawowy system telekomunikacyjny, który zapewnia łączność telefoniczną dla mieszkańców, podmiotów w gminie.

W zakresie rozwoju infrastruktury teletechnicznej przewiduje się:

- zachowanie istniejących elementów infrastruktury teletechnicznej oraz budowę nowych,
- możliwość wykorzystania wszelkich dostępnych środków łączności, jak i sieci telefonicznych i kablowych, telefonii radiowej i telefonii komórkowej,
- lokalizację nowych elementów tego typu infrastruktury, takich jak centrale czy szafy dostępowe zwłaszcza w pasach w granicach przestrzeni publicznych (np. dróg i ulic) po uzasadnieniu techniczno – ekonomicznym oraz z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z ochrony osi widokowych i krajobrazu, a także po uzgodnieniu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- lokalizację masztów telefonii komórkowej,
- obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych podłączeń na warunkach określonych przez operatorów sieci,
- na terenie gminy została wybudowana sieć teletechniczna, której operatorem jest INEA.

W zakresie rozwoju telefonii bezprzewodowej, opartej na rozbudowie i powstawaniu nowych masztów stacji bazowych, należy lokalizować tego typu obiekty w taki sposób by maksymalnie ograniczyć negatywne ich oddziaływanie na ludzi, zwierzęta oraz na krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

#### 11.8. Kierunki rozwoju ciepłownictwa

W zakresie rozwoju ciepłownictwa ustala się:

- zaopatrzenie w energię cieplną z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi (np. drewno, biomasa), gazowych i olejowych oraz ogrzewania opartego o źródła czystej energii, takie jak pompy ciepła, kolektory słoneczne itp.,
- przechodzenie na bardziej czyste paliwa energetyczne takie jak olej opałowy czy gaz płynny,
- stosowanie nowoczesnych rozwiązań w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł niskotemperaturowych (pompy ciepłne), energii wiatru i energii słonecznej,
- dążenie do zmniejszania zapotrzebowania na energię cieplną w wyniku postępującej termorenowacji budynków, co przyczyni się do oszczędności energii.

## **II. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM**

### **1. Ogólne zasady kształtowania polityki przestrzennej w gminie Duszniki**

Przedstawione w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki* zasady gospodarowania przestrzenią wytyczają politykę przestrzenną, której realizacja należy do zadań władz lokalnych. Polityka przestrzenna określona w *Studium* jest podstawą do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych, prowadzenia dalszych działań rozwojowych, a w szczególności do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla obszarów, które nie posiadają obowiązującego planu miejscowego.

Na politykę przestrzenną gminy Duszniki składają się następujące cele strategiczne rozwoju:

- 1) Zapewnienie mieszkańcom możliwie najlepszego poziomu życia poprzez stymulowanie wzrostu w lokalnej sferze gospodarczej, a przez to generowanie dochodów zarówno w sektorze podmiotów, jak i w sektorze gospodarstw domowych, a pośrednio również dochodów do budżetu gminy.
- 2) Wypracowanie pozytywnego wizerunku gminy jako nowoczesnej, dynamicznie rozwijającej się, bezpiecznej i dbającej o ekologię jednostki administracyjno-terytorialnej, poprzez koncentrowanie się na działaniach związanych z poprawą infrastruktury technicznej, utrzymaniem stanu bezpieczeństwa, polepszeniem estetyki oraz wdrażaniem działań promocyjnych.
- 3) Zapewnienie wysokiej jakości obsługi administracyjnej i zarządzania strategicznego przez aparat samorządowy, umożliwiający długofalowy rozwój gminy i pozyskiwanie partnerów dla przedsięwzięć rozwojowych.
- 4) Zachowanie zasobów naturalnych, architektonicznych i kulturowych, zachowanie ładu przestrzennego oraz harmonii pomiędzy naturalnym krajobrazem wraz z tradycyjnym budownictwem wiejskim oraz nowymi obiektami.

Realizacja w/w celów odbywać powinna się zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, racjonalnego przeznaczenia terenów pod nowe inwestycje oraz ogólnie pojmowanego harmonijnego rozwoju społeczno-gospodarczego. Wszystkie kategorie są ze sobą spójne, a realizacja każdej z nich nie może odbywać się w oderwaniu od pozostałych oraz w oderwaniu od przestrzeni gminy, środowiska przyrodniczego i człowieka.

W tym celu konieczna jest skuteczna współpraca pomiędzy wszystkimi podmiotami zainteresowanymi rozwojem gminy Duszniki, wypracowaniem prawidłowych

instrumentów organizacyjnych, planistycznych i finansowych oraz prowadzeniem dialogu ze społecznością lokalną.

Prowadzenie polityki przestrzennej gminy zgodnie z ww. zasadami i wskazówkami przyczyni się do podniesienia jakości życia mieszkańców, harmonijnego funkcjonowania obszarów zainwestowanych, estetycznej przestrzeni krajobrazu oraz zachowania walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego gminy.

## **2. Program działań związanych z realizacją polityki przestrzennej**

Elementami środowiska decydującymi o przydatności funkcjonalno-przestrzennej gminy Duszniki są głównie: walory przyrodniczo-krajobrazowe środkowo – wschodniej części gminy (na które składa się zróżnicowanie rzeźby terenu, zespoły leśne i mozaika zbiorowisk roślinnych) oraz zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych (III) na obszarze wschodniej, środkowo – wschodniej i południowej części gminy.

W strukturze przyrodniczo-funkcjonalnej gminy wyróżniono:

- strefę nasilonych procesów urbanistycznych (A),
- strefę mieszkalno – rekreacyjną (B) zajmującą rozległe połacie środkowo – wschodniej części gminy,
- strefę rolniczą (C) obejmującą użytkowane rolniczo powierzchnie gminy,
- strefę przemysłowo - rolniczą (D) w północnej części gminy.

- A. STREFA NASILONYCH PROCESÓW URBANISTYCZNYCH** to głównie tereny zurbanizowane wsi Duszniki rozciągające się w środkowej części gminy; obszar predestynowany do dalszego rozwoju społeczno – gospodarczego, funkcji osadniczej, usług, działalności gospodarczej;
- B. STREFA MIESZKALNO – REKREACYJNA** (środkowo – wschodnia części gminy) obejmuje tereny leśne, obszar Natura 2000, rezerwat przyrody oraz tereny zurbanizowane, zwłaszcza rozwijające się mieszkalnictwo jednorodzinne;
- C. STREFA ROLNICZA** – w zachodniej, środkowo – zachodniej i południowej części gminy, obejmująca tereny użytkowane rolniczo, z niewielką powierzchnią lasów we wschodniej części, położona poza zasięgiem systemu obszarów chronionych i w większości zajęta przez dobre gleby – stanowiąca naturalną bazę żywieniową gminy, predestynowana do intensyfikacji produkcji rolnej z ograniczeniem rozwoju zabudowy mieszkaniowej do uzupełnienia (dopełnienia) terenów już zainwestowanych;
- D. STREFA PRZEMYSŁOWO - ROLNICZA** – w północnej części gminy wzdłuż drogi krajowej nr 92 predestynowana do rozwoju działalności gospodarczej, w tym produkcyjnej, usług, magazynów, składów a także z uwagi na dobre gleby do dalszego użytkowania rolniczego.

Reasumpcja walorów gminy skłania do sformułowania następujących wskazań i podstawowych zasad prorozwojowych:

- dna terenów dolin Mogilnicy Wschodniej, Górnej Mogilnicy oraz ich bezimiennych dopływów, powinny być wyłączone z zabudowy; w obszary te należy wprowadzać łąkowe zadrzewienia i zieleni ponieważ tworzą one lokalny system ekologiczny gminy;
- wody opadowe i roztopowe mogą być kierowane do wód powierzchniowych poprzez zorganizowane systemy kanałów lub rowów, tworzonych wyłącznie dla terenów utwardzonych;
- całość zamierzeń inwestycyjnych w gminie, niezależnie od ich charakteru i funkcji, powinna być realizowana na następujących warunkach:
  - kierowania wytwarzanych przez nie ścieków bytowych, przemysłowych, komunalnych do projektowanych systemów kanalizacyjnych; należy ograniczyć do minimum tzw. rozwiązania tymczasowe, które wobec warunków hydrograficznych gminy są nie do przyjęcia;
  - stosowanie we wznoszonych obiektach systemów grzewczych niskoemisyjnych, opartych o inne paliwa niż węgiel;
  - wyposażenia tych obiektów w takie systemy usuwania i unieszkodliwiania odpadów, które zagwarantują ochronę terenu gminy przed ich wpływem;
- projektowane na obszarze gminy obiekty usługowe i produkcyjne, winny być lokalizowane w sąsiedztwie tras komunikacyjnych;
- w strefy przylegające do tras komunikacyjnych, w przypadku ich niezabudowywania, należy wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej;
- dla obszarów gromadzących zasoby przyrodnicze gminy już objętych prawnymi formami ochrony przyrody lub przewidywanych do objęcia taką ochroną należy zagwarantować ochronę przed nadmiernym zainwestowaniem;
- na terenach Obszaru Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony „Grądy Bytyńskie” (PLH300051) oraz rezerwatu przyrody „Duszniczki” (obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Grądy Bytyńskie PLH300051) winny zdecydowanie przeważać funkcje ochronne; funkcje innego typu mogą być wprowadzane wyłącznie pod warunkiem nie naruszania w istotnym zakresie zasobów środowiska przyrodniczego, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- lasy gminy, niezależnie od ich stanu własnościowego, jako lasy pełniące także funkcje ochronne, winny być w całości utrzymane;
- należy obejmować ochroną konserwatorską obszary i obiekty ważne zarówno z punktu widzenia środowiska przyrodniczego, jak i kulturowego;

- należy dążyć do zmniejszenia stosowania paliw stałych, zwłaszcza węgla, jako nośnika energii dla ogrzewania wszystkich przewidywanych w studium terenów przeznaczonych pod obiekty kubaturowe;
- należy unikać lokalizacji oraz rozbudowy obiektów obniżających walory przyrodnicze i krajobrazowe obszaru;
- wskazane jest opracowanie działań hamujących procesy degradujące i niszczące struktury i ekosystemy, poprzez podejmowanie przedsięwzięć rehabilitacyjnych, renowacyjnych i rewitalizacyjnych;
- należy utrzymywać i kontynuować racjonalne gospodarowanie terenów przestrzeni otwartej oraz zabudowanej;
- należy zapobiegać rozwojowi i wprowadzaniu do przestrzeni gminy elementów uciążliwych, które powodują znaczące przekroczenia standardów jakości środowiska i obniżają jakość życia na terenie gminy Duszniki.

Dla tak założonych głównych kierunków rozwoju i szczegółowych kategorii działań określono poniższe programy przedsięwzięć:

- opracowanie działań hamujących procesy degradujące i niszczące struktury i ekosystemy poprzez podejmowanie przedsięwzięć rehabilitacyjnych, renowacyjnych i rewitalizacyjnych,
- opracowanie szczegółowego programu rozwoju sieci infrastruktury technicznej, uwzględniającego możliwy rozwój obszarów zabudowanych na terenie gminy, w tym rozwój sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, systemu gospodarowania odpadami,
- opracowanie programu wprowadzania i uzupełniania pasów zieleni śródpolnej, glebochronnej, wodochronnej, izolacyjnej i przydrożnej,
- kontroli i egzekwowania wprowadzania elementów ochronnych od strony uciążliwych zakładów i obiektów,
- opracowanie programów restauracyjnych i modernizacyjnych zespołów podworskich, w tym parków podworskich, wiejskich oraz ogrodów,
- hamowanie i zapobieganie procesom degradacji gleb, w tym erozji, poprzez zapewnienie prawidłowej struktury gruntów rolnych, łąk, pastwisk i zadrzewień,
- wprowadzanie i promocja metod ekologicznego sposobu prowadzenia gospodarki rolnej, w tym ogólnie pojęta edukacja ekologiczna społeczeństwa,
- przygotowywanie terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wszelkiego typu, zabudowy usługowej i produkcyjnej, budowę dróg publicznych, uzbrajanie terenu w niezbędną infrastrukturę, rozbudowę infrastruktury społecznej, zagospodarowanie terenów zieleni i podnoszenie jakości przestrzeni publicznej,
- modernizację istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- promocję gminy jako obszaru atrakcyjnego w aspekcie zamieszkania, lokalizacji zakładów pracy itd.,



- podjęcie działań związanych z budową nowego odcinka drogi na wschód od wsi Duszniki, odciążającego ruch tranzytowy z centrum wsi.

### **3. Ocena przydatności terenu dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania**

Analizując całokształt uwarunkowań obszaru gminy dla realizacji poszczególnych funkcji użytkowych można wyróżnić następujące kierunki w zakresie form zagospodarowania:

Tab. 4 Ocena przydatności terenu dla poszczególnych funkcji użytkowania

<b>FUNKCJA</b>	<b>STOPIEŃ PRZYDATNOŚCI</b>	<b>CZYNNIKI SPRZYJAJĄCE</b>	<b>OGRANICZENIA, ZAGROŻENIA, UCIAŹLIWOŚCI</b>
Rekreacyjna /turystyczna/	obszar średnio przydatny	-liczne obiekty zabytkowe, -możliwość wytyczania ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych, - dobrze rozwinięta sieć dróg, - możliwość tworzenia baz turystycznych	- brak rozbudowanej bazy rekreacyjnej i turystycznej (usługi hotelowe, gastronomiczne, itp.) - brak zbiorników wodnych, - brak turystycznych tradycji gminnych
Rolnicza	obszar wysoce przydatny	- znaczny udział gleb wysokich i średnich klas bonitacyjnych, - niski stopień degradacji środowiska, - wielowiekowe tradycje gminy, - korzystne warunki geomorfologiczne i klimatyczne	- erozja i splukiwanie gleb, - niedostateczny stopień wyposażenia w urządzenia melioracyjne i ich złe utrzymanie, - ograniczenia ekologiczne dotyczące możliwości stosowania nawozów i środków ochrony roślin
Leśna	obszar niezbyt przydatny	- wskazane zalesienie powierzchni zagrożonych splukiwaniem i erozją oraz słabych gleb i nieużytków w celu zwiększenia lesistości gminy	- niski udział gleb niższych klas bonitacyjnych, - niewielkie powierzchnie predysponowane do zalesienia
Mieszkaniowo – Usługowo – Przemysłowa	obszar przydatny	- potrzeba rozbudowy bazy usługowej i przemysłowej, - istnienie terenów przydatnych do zabudowy zwłaszcza mieszkaniowej, - dobre skomunikowanie gminy z innymi jednostkami	- brak systemów kanalizacyjnych, - znaczny udział gleb wysokich i średnich klas bonitacyjnych, - zagrożenie hałasem

		osadniczymi w tym z miastem Poznaniem, - wysoki stopień zwodociągowności gminy	komunikacyjnym części obszaru gminy
--	--	---	-------------------------------------

źródło: opracowanie własne

Gmina Duszniki to teren głównie rolniczy, tylko fragmentarycznie w środkowo – wschodniej części, wyróżniający się dużymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi i atrakcyjnością rekreacyjną. Rolnictwo uzupełniane jest rozwijającą się zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zwłaszcza we wschodniej części gminy. Szansą na pewne ożywienie gospodarcze jest przebiegająca przez teren gminy droga krajowa nr 92, droga wojewódzka nr 306 oraz wyznaczenie w ich sąsiedztwie terenów działalności gospodarczej, w tym produkcji, usług, składów i magazynów. W południowej części gminy przebiega autostrada A2, jednak z uwagi na brak bezpośrednich zjazdów nie stanowi ona atrakcyjności dla lokalizacji działalności gospodarczej. Tymczasem pozostaje intensyfikacja rolnictwa. Głównie, poprawa kondycji miejscowych usług i działalności gospodarczej oraz przyciągnięcie nowych inwestorów. W miarę możliwości zwiększenie lesistości terenu i większe zainteresowanie jego możliwościami rekreacyjnego wykorzystania, nawet jeśli miałyby to być formy wypoczynku adresowane do dosyć wąskiego grona osób, preferujących ciszę i bliski kontakt z przyrodą.

#### **4. Zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi oraz zasady organizowania i koordynowania inwestycji**

Na jakość przestrzeni gminy przy realizacji inwestycji, wpływ ma sposób gospodarowania terenami w gminie i przeznaczanie ich na określone cele. W tym przypadku należy zwrócić szczególną uwagę na:

- lokalizację nowych zakładów usługowych, względnie produkcyjnych w miejscach koncentracji przedsiębiorstw danej branży,
- przeprowadzanie analiz scalania i parcelacji gruntów w zależności od potrzeb, w celu uzyskania efektywnej i poprawnej struktury własności i przestrzeni,
- racjonalne gospodarowanie gminnymi zasobami gruntowymi.

Podstawą do prowadzenia gospodarki nieruchomościami i zarządzania zasobem gminnym jest m.in. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.). Według ww. ustawy do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości:

- stanowiące przedmiot własności gminy, które nie zostały przekazane w użytkowanie wieczyste,
- będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy,
- nabyte w drodze umowy na własność lub użytkowanie wieczyste gminy,

- nabyte w drodze wyłączenia na rzecz gminy,
- stanowiące własność gminy w drodze zamiany lub darowizny, albo co do których gmina uzyskała prawo użytkowania wieczystego,
- stanowiące własność gminy i w stosunku, do których po dniu w którym ustawa zaczęła obowiązywać, wygasło prawo użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub użytkowania,
- pozostały po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych komunalnych zasobach prawnych oraz zlikwidowanych jednostkach organizacyjnych,
- stały się własnością gminy na skutek zrzeczenia się,
- zostały nabyte w drodze pierwokupu,
- zostały nabyte w drodze podziałów oraz scaleń i podziałów,
- zostały przejęte na własność gminy na podstawie innych tytułów prawnych.

Zasoby gminne mogą zostać wykorzystane w celu prowadzenia polityki rozwojowej gminy, dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację budownictwa mieszkaniowego, w tym socjalnego oraz budowy i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Z punktu widzenia racjonalnej gospodarki zasobem nieruchomości gminnych, konieczne będzie wprowadzenie cyfrowego systemu informacyjnego, który umożliwi m.in. prowadzenie monitoringu zmian zachodzących w strukturze zagospodarowania gminy Duszniki. Opracowany w ten sposób system wpłynąć może również na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej gminy, związany z lepszym dostępem do informacji dla potencjalnych inwestorów.

Zasoby gminne mogą zostać wykorzystane w celu prowadzenia polityki rozwojowej gminy, dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację budownictwa mieszkaniowego, w tym socjalnego oraz budowy i modernizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

## **5. Zadania własne gminy wynikające ze studium**

Studium wskazuje na szereg inwestycji – zadań własnych gminy, które narzucone zostały na władze gminne przez obowiązujące przepisy prawa. Z przepisów tych wynika, iż gmina zobligowana jest m.in. do:

- zapewnienia odpowiedniego poziomu usług podstawowych – oświaty, opieki zdrowotnej i społecznej, zgodnie z występującymi potrzebami,
- wyrównywania poziomu życia mieszkańców wszystkich obszarów gminy.

Do zadań własnych gminy należą także przedsięwzięcia związane m.in. z:

- ładem przestrzennym, ochroną środowiska, gospodarką wodną,
- siecią ulic i dróg gminnych, mostami,

- siecią infrastruktury technicznej w tym kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągów, utrzymania czystości i porządku, składowisk i unieszkodliwiania odpadów, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz,
- zasobami gminnego budownictwa mieszkaniowego, w tym socjalnego,
- sferą życia społecznego, w tym m.in. kulturą, ochroną zabytków, kulturą fizyczną, sportem i turystyką, polityką prorodziną,
- porządkiem publicznym i bezpieczeństwem obywateli, ochroną przeciwpożarową i przeciwpowodziową,
- utrzymaniem gminnych obiektów użyteczności publicznej, obiektów administracyjnych, cmentarzy gminnych, zieleni i zadrzewień,
- targowiskami i halami targowymi,
- promocją gminy, współpracą z organizacjami pozarządowymi, społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

## **6. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

### 6.1. Zadania wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Zgodnie z obowiązującymi przepisami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* musi uwzględniać zapisy dotyczące inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, a odnoszące się do terenu na którym studium obowiązuje. Zgodnie z w/w planem dla terenu gminy Duszniki zawarto propozycje zadań rządowych i samorządowych, które służyć mają realizacji celów publicznych o skali ponadlokalnej.

Zgodnie z Planem zagospodarowania województwa wielkopolskiego przyjętego Uchwałą Nr XLVI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r. – Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2010 r. Nr 155, poz. 2953. wyznaczano dla gminy Duszniki m.in. następujące zadania:

- w zakresie dotyczącym sieci dystrybucyjnej – budowę wcięcia do istniejącej linii 110 kV GPZ Plewiska – GPZ Pniewy;
- w zakresie planowanych ważniejszych obwodnic miejscowości – obwodnica miejscowości Duszniki.

### 6.2. Zadania wynikające z innych dokumentów planistycznych

Przy projektowaniu i zagospodarowywaniu terenu należy uwzględnić zadania, wynikające z innych dokumentów planistycznych i strategicznych, dotyczących:

- modernizacji dróg powiatowych, wojewódzkich, krajowych,

- zwiększania lesistości gminy, w oparciu o „Krajowy Program Zwiększania Lesistości” opracowany przez Ministerstwo Środowiska,
- ochrony i renowacji zabytków na terenie gminy,
- systemu oczyszczania ścieków komunalnych, w oparciu o „Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych” z aktualizacjami (trzecia z 2011 roku).

## **7. Obowiązujące opracowania planistyczne dla terenów gminy**

Na terenie gminy Duszniki obowiązuje 109 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan na 01.2018r.). Procedura sporządzania planów miejscowych jest przeprowadzana sukcesywnie, w zależności od złożonych wniosków, od prowadzonej polityki przestrzennej gminy, w tym możliwości finansowych gminy. Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określono na rysunku Studium a ich wyszczególnienie znajduje się w części dotyczącej uwarunkowań rozwoju Studium.

## **8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Na terenie objętym Studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

## **9. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie planowania przestrzennego i prowadzenia polityki przestrzennej przez władze gminy, należy obowiązkowo sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów:

- o wszystkie tereny, dla których opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów odrębnych, w tym m.in. w przypadku zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i terenów leśnych na cele nieleśne,
- o obszary historycznej i współczesnej zabudowy, dla których konieczne jest przeprowadzenie działań rehabilitacyjnych, restrukturyzacyjnych i rewitalizacyjnych,
- o nowe tereny przeznaczone pod zabudowę dla obsługi których należy stworzyć nowy układ komunikacyjny (drogi, miejsca postojowe) oraz uzbroić teren w podstawowe elementy infrastruktury technicznej tj. sieć wodociągową, sieć elektroenergetyczną, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

## **10. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

Studium nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości. Uzależnione jest to od określenia przeznaczenia terenu oraz powierzchni i kształtu działki inwestycyjnej. Jeśli w trakcie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyniknie potrzeba przeprowadzenia tych procedur, działania takiego nie będzie się uznawać za sprzeczne z poniższym dokumentem.

Na obszarach objętych Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych. Na obszarach objętych Studium nie wyznacza się obszarów na których ustala się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## **11. Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

Na obszarach objętych Studium nie wyznacza się obszarów dla których zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Będą one opracowywane sukcesywnie w zależności od potrzeb i wpływających wniosków a także w zależności od możliwości finansowych gminy.

## **12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Na obszarze gminy Duszniki nie stwierdzono występowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

Gmina Duszniki znajduje się:

- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6c) lit. b) ustawy *Prawo wodne*, tj. poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ );
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6c) lit. a) ustawy *Prawo wodne* tj. poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ );
- poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ );
- poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Rzeka Samica Stęszewska przepływająca przez teren gminy Duszniki, zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego (tab. 10.2 Raportu z wykonania wstępnej oceny ryzyka powodziowego – dokument dostępny na [www.kzgw.gov.pl](http://www.kzgw.gov.pl)) została zakwalifikowana do opracowania map zagrożenia i map ryzyka powodziowego w II cyklu planistycznym, na odcinku km 0 do km 33.

W związku z powyższym ustalenia dotyczące ochrony przeciwpowodziowej uznaje się za bezprzedmiotowe.

### **13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

Na obszarze gminy Duszniki brak jest obszarów pomników zagłady w myśli ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 421 z późn. zm.), dlatego też ustalenia w tym zakresie uznaje się za bezprzedmiotowe.

### **14. Tereny rozwojowe i obszary strategiczne**

W niniejszym Studium wyznaczono nowe tereny, które umożliwią rozwijanie struktury przestrzennej gminy Duszniki w sposób jakościowy i ilościowy. Rozwój będzie dokonywać się na dwóch typach terenów:

- na terenach już zainwestowanych – poprzez uzupełnianie zabudowy na wolnych gruntach, dobudowywanie, rozbudowywanie istniejących obiektów, a także poprzez procesy rehabilitacji, rewaloryzacji, rewitalizacji i modernizacji; głównym celem tego typu rozwoju będzie rozwój jakościowy tych obszarów, na których należy zwrócić uwagę zwłaszcza na rozbudowę infrastruktury technicznej oraz udoskonalanie warunków komunikacyjnych;
- nowe tereny rozwojowe, które wymagają dalszych rozwiązań planistycznych oraz rozbudowy infrastruktury technicznej i drogowej na ich obszarze.

Wyznaczone na rysunku Studium tereny, przeznaczone pod zabudowę, oznaczają funkcję dominującą, a nie wyłączną. W związku z tym zabudowa ta może być uzupełniania innymi funkcjami z uwzględnieniem zasad i wskazówek określonych w Studium a także funkcjami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz z analiz przestrzennych dokonywanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź innych opracowań planistycznych dotyczących rozwoju gminy. Ponadto na terenach obszaru całej gminy dopuszcza się lokalizację szeroko rozumianej infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej. Na terenach rolniczych dopuszcza się budowę zabudowy zagrodowej.

Ogólnie pojmowany rozwój gminy, związany z dwoma typami terenów doprowadzić ma do:

- rozwoju jakościowego jednostek osadniczych,
- podnoszenia standardów zamieszkania oraz obsługi w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej,
- poprawy jakości i estetyki środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- poprawy jakości życia mieszkańców.

Na rysunku Studium oznaczono obszary o różnym przeznaczeniu, które stanowią dominujące kierunki rozwoju obszarów przeznaczonych pod zabudowę z możliwością uzupełnienia ich innymi funkcjami wzajemnie niekolidującymi, w zależności od potrzeb wynikających ze stanu istniejącego jak i zamierzeń projektowych:

1. **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
2. **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3. **MN/RM** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
4. **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
5. **MN/P/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
6. **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
7. **ML/MN** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – zabudowy letniskowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
8. **U** - tereny zabudowy usługowej,
9. **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
10. **RU/U/P** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,
11. **US** – tereny sportu i rekreacji,
12. **Z** – tereny zieleni,
13. **ZC** – cmentarze,
14. **ZD** – tereny ogrodów działkowych,
15. **IT** – tereny infrastruktury technicznej,
16. **OZE** – tereny odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki wytwarzającej energię o mocy przekraczającej 100kW,
17. **PG** – tereny eksploatacji kruszywa naturalnego,
18. **ZLd** – tereny przeznaczone do zalesienia.

Ponadto na rysunku studium zaznaczono następujące tereny:

1. drogi gminne oraz pozostałe ciągi komunikacyjne,
2. lasy,



3. łąki,
4. zadrzewienia,
5. tereny rolnicze klasy gruntów I-III,
6. tereny rolnicze klasy gruntów IV-VI,
7. pastwiska,
8. sady,
9. nieużytki,
10. wody powierzchniowe śródlądowe oraz wody powierzchniowe na roli.

Na rysunku Studium wyznaczono także następujące obiekty i obszary:

1. granicę gminy Duszniki,
2. granice obrębów gminy Duszniki,
3. pomniki przyrody żywej (okazale drzewa) i nieożywionej (głazy narzutowe),
4. granicę rezerwatu przyrody „Duszniczki” wraz z otuliną,
5. granicę specjalnych obszarów ochrony "Grądy Bytyńskie", PLH300051, Natura 2000,
6. granicę regionalnych korytarzy ekologicznych dolin rzecznych,
7. granicę głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 145 Dolina Kopalna Szamotuły-Duszniki,
8. granicę głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie - Wronki – Trzciel,
9. lasy wodochronne,
10. lasy trwale uszkodzone na skutek działalności przemysłu,
11. odwierty,
  - odwiert istniejący,
  - odwiert zlikwidowany wraz ze strefą ochronną,
  - strefę ochronną odwiertów czynnych,
12. złoża surowców naturalnych (Z1-Z26):
  - granice złóż gazu ziemnego,
  - granice złóż kruszywa naturalnego,
  - granice złóż wód termalnych,
13. tereny i obszary górnicze,
  - obszary górnicze (O1-O15),
  - tereny górnicze (T1-T15),
14. obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków (1-11),
15. granice zabytkowych parków podworskich (A-J),
16. zespoły dworsko-folwarczne (I-IX),
17. stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków (1-4),

18. strefę ścisłej ochrony stanowisk archeologicznych,
19. strefę ochrony stanowisk archeologicznych,
20. drogę krajową - autostrada A2,
21. drogę krajową nr 92,
22. drogę wojewódzką,
23. drogi powiatowe,
24. planowaną obwodnicę miejscowości Duszniki,
25. szlaki turystyczne,
26. ścieżki edukacyjne,
27. strefę negatywnego oddziaływania autostrady A2:
  - nie mniej niż 150m dla wielokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - nie mniej niż 120 m dla jednokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - nie mniej niż 50 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi,
28. strefę negatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 92,
  - nie mniej niż 200 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - nie mniej niż 25 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi,
29. infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę,
  - stację elektroenergetyczną WN 110/kV/SN Główny Punkt Zasilania Duszniki,
  - przesyłową linię elektroenergetyczną 400 kV "Krajnik - Plewiska",
  - pas technologiczny przesyłowej linii elektroenergetycznej 400 kV "Krajnik – Plewiska", na terenie którego obowiązują ograniczenia jego użytkowania i zagospodarowania, po trasie której dopuszczalna jest budowa nowej elektroenergetycznej linii 400 kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej,
  - linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Duszniki - SE Plewiska oraz GPZ Duszniki – GPZ Pniewy,
  - pasy ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV,
30. infrastrukturę techniczną - gazociągi i rurociągi naftowe tranzytowe,
  - gazociąg tranzytowy wysokiego ciśnienia DN 1400 Jamał - Europa Zachodnia wraz z kablem światłowodowym,
  - strefę ochronną gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia DN 1400 Jamał - Europa Zachodnia, odległości podstawowe gazociągu od obiektów terenowych,

- rurociąg naftowy DN500,
  - rurociąg naftowy DN800 wraz z kablem światłowodowym,
  - strefę bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych DN500 i DN800,
31. infrastrukturę techniczną związaną z eksploatacją złóż i przesyłem gazu ziemnego,
- stację gazową Duszniki,
  - Ośrodek Grupowy (OG) Duszniki,
  - gazociągi i rurociągi czynne,
  - gazociągi i rurociągi nieczynne,
  - strefę kontrolowaną wzdłuż gazociągów i rurociągów,
32. granice strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urzędnia naziemnego - radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo oraz radaru dozoru,
- maksymalny zasięg ograniczenia wysokości dotyczący wszystkich obiektów budowlanych,
  - maksymalny zasięg ograniczenia wysokości jedynie dla turbin wiatrowych,
33. infrastrukturę radiowo – telewizyjną,
- pas łączności radiowo-telewizyjnej,
34. granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
35. inne strefy ochronne:
- strefę ochronną od cmentarzy wynoszącą 50,0m,
  - strefę ochronną od cmentarzy wynoszącą 150,0m,
  - strefę ochronną odnawialnych źródeł energii -fotowoltaiki wytwarzającej energię o mocy przekraczającej 100kW.

Na rysunku Studium przedstawiono tabelarycznie:

1. Walory kulturowe – szczegółowy wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
2. Złóża surowców, obszary i tereny górnicze – szczegółowy wykaz.

## **15. Zasady zagospodarowania obszarów zabudowanych i podlegających zabudowie**

Na obszarze gminy Duszniki wyznaczono nowe obszary przeznaczone pod rozwój dominujących funkcji i typów zabudowy i zagospodarowania terenu. Są to głównie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową, usługową, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

15.1. Obszary przeznaczone pod nową zabudowę w miejscowości Duszniki

1. Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MN/U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (MN/P/U), tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM):
- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MN/U), zlokalizowane są w centralnej części miejscowości Duszniki, stanowiąc uzupełnienie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami a także wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych, w tym drogi wojewódzkiej nr 306, dróg powiatowych nr 1883P, 1884P, 2734P, 2738P, 1882P, dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych. Zabudowa mieszkaniowo – usługowa (MN/U) poza centralną częścią Dusznik rozchodzi się zwłaszcza w kierunku północno – wschodnim wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 306 oraz w kierunku północnym wzdłuż drogi powiatowej nr 1883P i 1882P. Stanowi ona uzupełnienie istniejącej już zabudowy mieszkaniowo – usługowej w sąsiedztwie dróg publicznych. Nowe tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej wyznaczono po wschodniej i zachodniej stronie od zabudowanej centralnej części Dusznik. Stanowią one kontynuację kierunku rozwijających się osiedli mieszkaniowych i tworzyć będą wraz z istniejącą zabudową mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową zwartą zabudowę wsi;
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wyznaczone zostały przede wszystkim w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w północnej części wsi Duszniki przy drogach powiatowych nr 2734P oraz 1883P. Nowy teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono w północno – zachodniej części obrębu Duszniki przy drodze powiatowej nr 1882P oraz przy południowej granicy obrębu Duszniki w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 2738P;
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) wydzielono w środkowo – zachodniej i północnej części wsi Duszniki, a także w południowo – zachodniej części obrębu Duszniki, stanowią one uzupełnienie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM) stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wzdłuż dróg powiatowych nr 1882P i 1883P. Posiadają również charakter

- zabudowy rozproszonej, stanowiącej kontynuację istniejącej zabudowy zwłaszcza wzdłuż drogi powiatowej nr 2734P oraz w pośród terenów użytkowanych rolniczo;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (MN/P/U) wyznaczono w północnej części wsi Duszniki, w tym jako pas terenu w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 2734P, na terenie pomiędzy drogą wojewódzką nr 306 i drogą powiatową nr 1883P oraz w zachodnio – środkowej części wsi;
  - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) mają charakter rozproszony, stanowią w przeważającej części kontynuację istniejącej zabudowy zagrodowej, zlokalizowane są w sąsiedztwie dróg powiatowych bądź pośród terenów użytkowanych rolniczo.
2. Tereny zabudowy usługowej (U) wyznaczono w miejscu istniejących usług; są to m.in. usługi handlu, usługi kultu religijnego, usługi oświaty i edukacji, usługi administracji publicznej. Zlokalizowane są przede wszystkim w środkowo – północnej części wsi Duszniki oraz w części południowej, w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 306. Nowych terenów wyłącznie pod zabudowę usługową nie wyznaczano, ponieważ jej realizacja jest dopuszczona w granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy usługowej (MN/U).
  3. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P/U) wyznaczono w północno – zachodniej części wsi Duszniki, wzdłuż drogi powiatowej nr 2734P. Stanowią one kontynuację terenów P/U ustalonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe tereny P/U wyznaczone w zachodnio-środkowej oraz północno – wschodniej części wsi Duszniki stanowią kontynuację istniejącej już zabudowy usługowej i produkcyjnej.
  4. Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej (RU/U/P) wyznaczone w południowo - zachodniej części obrębu Duszniki stanowią kontynuację istniejących obiektów produkcji rolnej.
  5. W granicach wsi Duszniki wyznaczono również:
    - tereny cmentarzy (ZC) w południowej części Dusznik oraz w części północno – zachodniej, w miejscu istniejących cmentarzy;
    - tereny sportu i rekreacji (US) w południowej części Dusznik w pobliżu istniejącej szkoły oraz w części północnej jako kontynuację istniejących obiektów sportu i rekreacji;
    - tereny zieleni (Z), w centralnej części Dusznik jako zieleń parkową, rekreacyjną oraz w sąsiedztwie istniejących cmentarzy jako zieleń izolacyjną;

- tereny infrastruktury technicznej (IT) w miejscu istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w tym Główny Punkt Zasilania na południu Dusznik przy drodze wojewódzkiej nr 306.
- 6. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej.
- 7. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8. Orientacyjny pas przeznaczony pod planowaną obwodnicę miejscowości Duszniki, wyprowadzającą ruch tranzytowy z miejscowości Duszniki, wyznaczono na rysunku Studium, po wschodniej części wsi Duszniki.

#### 15.2. Obszary przeznaczone pod nową zabudowę w poszczególnych miejscowościach gminy Duszniki

##### **Młynkowo**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, zabudowę zagrodową, usługi;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej części wsi Młynkowo wzdłuż istniejących dróg powiatowych nr 1886P, 1884P. Tereny MN/U stanowią zarówno uzupełnienie i kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wsi;
- w północno – wschodniej części obrębu Młynkowo wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (MN/P/U) w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- tereny przeznaczone do zalesienia (ZLd) wyznaczono w północnej części obrębu w sąsiedztwie istniejących lasów w pobliżu drogi powiatowej nr 1886P zgodnie z przeznaczeniem w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- wyznacza się istniejące oraz stanowiące uzupełnienie tereny: zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM). Tereny mają charakter rozproszony, stanowią w przeważającej części kontynuację istniejącej zabudowy zagrodowej, zlokalizowane są w sąsiedztwie dróg powiatowych, dróg gminnych pośród terenów użytkowanych rolniczo;
- w centralnej części wsi Młynkowo wyznaczono tereny zieleni (Z);
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Kunowo**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, zabudowę zagrodową, mieszkalno – usługową, usługi, obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej części wsi Kunowo wzdłuż istniejących dróg powiatowych nr 1886P, 1887P oraz wzdłuż drogi gminnej w północnej części obrębu Kunowo. Tereny MN/U stanowią zarówno uzupełnienie jak i kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wsi;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wyznaczone zostały w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w północnej części wsi Kunowo przy drodze powiatowej nr 1886P, a także we wschodniej części obrębu Kunowo przy granicy z obrębem Mieściska, w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1887P. Tereny te stanowią będą zwarte osiedla mieszkaniowe;
- wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM). Tereny mają przede wszystkim charakter rozproszony, stanowią w przeważającej części kontynuację istniejącej zabudowy zagrodowej, zlokalizowane są w sąsiedztwie dróg gminnych oraz na terenach użytkowanych rolniczo;
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej (RU/U/P) wyznaczono w południowej części obrębu Kunowo, w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1886P, jako kontynuację istniejącej zabudowy wraz z poszerzeniem terenów przeznaczonych pod nową zabudowę RU/U/P;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (MN/P/U) w południowej części obrębu Kunowo w bezpośrednim sąsiedztwie terenów RU/U/P;
- ponadto w centralnej części wsi Kunowo oraz w północnej części wsi na terenie po eksploatacji kruszywa naturalnego wyznaczono tereny zieleni (Z) a także w północnej części wsi tereny infrastruktury technicznej (IT);
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Mieściska**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, zabudowę zagrodową, usługi;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej części wsi Mieściska wzdłuż istniejącej drogi powiatowej nr 1887P oraz w środkowo – wschodniej oraz wschodniej części wsi wzdłuż drogi gminnej. Tereny MN/U stanowią zarówno uzupełnienie jak i kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wsi Mieściska;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wyznaczone zostały w szczególności w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w zachodniej, środkowej i południowej części obrębu Mieściska. Tereny te stanowią zwarte osiedla mieszkaniowe. Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej (MN) wyznaczono również w sąsiedztwie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, po północnej części drogi powiatowej nr 1887P w kierunku północy do granicy z lasem a także jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż dróg gminnych;
- wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM). Tereny stanowią w przeważającej części kontynuację istniejącej zabudowy zagrodowej, zlokalizowane są w sąsiedztwie dróg gminnych;
- ponadto w centralnej części wsi Mieściska wyznaczono tereny zieleni (Z);
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wyznacza się w południowej części obrębu Mieściska występujące złoża surowców naturalnych.

## **Grzebienisko**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, zabudowę zagrodową, tereny zabudowy usługowej, w tym usługi handlu, oświaty i edukacji, administracji publicznej, usługi sportu i rekreacji, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej części wsi Grzebienisko wzdłuż istniejących dróg powiatowych nr 1886P, 1870P, 1890P, 1891P, 1892P oraz



w północnej części obrębu Grzebienisko, wzdłuż drogi powiatowej nr 1887P, przylegające do terenów zabudowy MN/U w sąsiednim obrębie Mieściska. Tereny MN/U stanowią zarówno uzupełnienie jak i kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wsi;

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wyznaczone zostały w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w centralnej części wsi Grzebienisko, a także we wschodniej części obrębu przy drodze powiatowej nr 1891P oraz 1892P oraz na północy obrębu przy drodze powiatowej nr 1870P i 1887P. Tereny te stanowią zwarte osiedla mieszkaniowe. Wyznaczono również tereny rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na północ oraz południowy – wschód od zwartej zabudowy wsi;
- wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM). Tereny mają charakter rozproszony, stanowią w przeważającej części kontynuację istniejącej zabudowy zagrodowej, zlokalizowane są w sąsiedztwie dróg gminnych, dróg powiatowych oraz wśród terenów użytkowanych rolniczo;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (MN/P/U) przy południowo – wschodniej granicy obrębu Grzebienisko;
- wyznacza się tereny zabudowy usługowej (U) w centralnej części wsi, przy drodze powiatowej nr 1886P oraz 1870P obejmujące istniejącą zabudowę usługową, a także tereny usług we wschodniej części obrębu Grzebienisko, wynikające z przeznaczenia w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- wyznacza się tereny sportu i rekreacji (US) w centralnej części wsi, przy drodze powiatowej nr 1886P oraz w północnej części wsi przy drodze gminnej, obejmujące istniejące obiekty sportu;
- wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P/U) w północno – zachodniej części wsi Grzebienisko, wzdłuż drogi powiatowej nr 1870P; stanowią one kontynuację istniejącej zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- ponadto w centralnej części wsi Grzebienisko i we wschodniej części obrębu wyznaczono tereny zieleni (Z) a także w południowej części wsi wyznaczono tereny infrastruktury technicznej (IT);
- wyznacza się teren istniejącego cmentarza (ZC) w centralnej części wsi;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;

- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Ceradz Dolny**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, wielorodzinne, zabudowę zagrodową, tereny zabudowy usługowej, w tym usługi handlu, tereny infrastruktury technicznej, obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz tereny zieleni, w tym parków zabytkowych;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej części wsi Ceradz Dolny wzdłuż istniejącej drogi powiatowej nr 1890P oraz na południe od drogi powiatowej w sąsiedztwie istniejących dróg gminnych; tereny MN/U stanowią zarówno uzupełnienie jak i kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wsi, zostały również wyznaczone w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wyznaczone zostały przede wszystkim w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego; zlokalizowane są po północnej i południowej stronie drogi powiatowej nr 1890P a także w południowo – wschodniej części obrębu Ceradz Dolny; tereny te stanowią zwarte osiedla mieszkaniowe;
- tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – zabudowy letniskowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (ML/MN) wyznaczone zostały w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego; zlokalizowane są w południowo – wschodniej części obrębu Ceradz Dolny;
- wyznacza się również pojedynczo tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (MN/P/U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM); tereny te położone są w granicy zwartej zabudowy wsi;
- wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) położone wśród terenów rolnych;
- wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P/U) w północno – środkowej części wsi Ceradz Dolny, w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1890P; stanowią one kontynuację istniejącej zabudowy usługowej i produkcyjnej;

- wyznacza się również tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej (RU/U/P) zlokalizowane w zachodniej części wsi, stanowiące część zabytkowego zespołu dworsko – folwarcznego oraz w północnej części wsi, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- wyznaczono ponadto w północno – zachodniej oraz w północno – wschodniej części obrębu Ceradz Kościelny tereny infrastruktury technicznej (IT);
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Brzoza**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, zabudowę zagrodową, tereny zabudowy usługowej, w tym usługi handlu, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, tereny zieleni – zabytkowych parków oraz tereny eksploatacji kruszywa naturalnego;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej części wsi Brzoza, wzdłuż istniejącej drogi powiatowej nr 1893P oraz na południe od drogi powiatowej wzdłuż istniejącej drogi gminnej; tereny MN/U wyznaczono również w zachodnio - środkowej części obrębu Brzoza; stanowią zarówno uzupełnienie jak i kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wsi;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (MN/RM); tereny położone są w zachodniej części obrębu Brzoza, wzdłuż istniejącej drogi powiatowej nr 1893P, wraz z terenami MN/U tworzą zwartą zabudowę wsi;
- wyznacza się pojedynczy teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w sąsiedztwie istniejącego zespołu dworsko – folwarcznego oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (MN/P/U) przy drodze powiatowej nr 1893P w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (RM) o charakterze rozproszonym, położone wśród terenów rolnych, zwłaszcza w północnej i południowo – zachodniej części obrębu Brzoza;

- wyznacza się tereny sportu i rekreacji (US) w północnej części wsi Brzoza, przy drodze powiatowej nr 1892P;
- wyznacza się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej (RU/U/P) zlokalizowane w południowo – wschodniej części wsi, stanowiące część zabytkowego zespołu dworsko – folwarcznego;
- wyznacza się tereny zieleni (Z) wchodzące w skład zabytkowego założenia folwarczno – dworskiego zlokalizowane w południowo – wschodniej części wsi, a także przy drodze powiatowej nr 1893P, we wschodniej części wsi oraz w zachodniej części obrębu Brzoza;
- w środkowej części obrębu Brzoza, wśród terenów rolnych występują obszary i tereny górnicze oraz złoża surowców naturalnych, w związku z czym wyznaczono tereny eksploatacji kruszywa naturalnego (PG), które w znacznej części obszaru są już w eksploatacji;
- wyznacza się tereny przeznaczone do zalesienia (ZLd) w północno – zachodniej części obrębu oraz na południe od wsi Brzoza w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej, w południowej części obrębu przebiega droga krajowa – autostrada A2;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Wierzeja**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, mieszkalnictwo wielorodzinne, zabudowę zagrodową, tereny zabudowy usługowej, w tym usługi handlu, usługi administracji publicznej, teren cmentarza;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej części wsi Wierzeja, wzdłuż istniejących dróg powiatowych nr 1889P, 1870P oraz wzdłuż istniejących dróg gminnych. Tereny MN/U stanowią zarówno uzupełnienie jak i kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wsi;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM); tereny położone są w północnej części obrębu Wierzeja, wzdłuż drogi powiatowej nr 1870P, w środkowo - zachodniej części wsi wzdłuż drogi gminnej, oraz w zachodniej części wsi wzdłuż drogi powiatowej nr 1889P; wraz z terenami MN/U tworzą zwartą zabudowę wsi;

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wyznaczone zostały w oparciu o stan istniejącej zabudowy oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego; wyznaczone zostały w środkowo – zachodniej części wsi Wierzeja na północ od drogi powiatowej nr 1889P oraz w południowo – wschodniej części wsi; tereny te stanowią zwarte osiedla mieszkaniowe;
- wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (MN/P/U) położony w środkowej części wsi u zbiegu dwóch dróg powiatowych nr 1889P i 1870P;
- wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w centralnej części wsi przy drodze powiatowej nr 18703P, jest to istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny;
- wyznacza się teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) o charakterze rozproszonym, położony wśród terenów rolnych, w północnej i wschodniej części obrębu Wierzeja;
- tereny przeznaczone do zalesienia (ZLd) wyznaczono w południowo – wschodniej części obrębu Wierzeja, wśród terenów rolniczych, w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- teren cmentarza (ZC) wyznaczono we wschodniej części wsi Wierzeja w miejscu istniejącego cmentarza;
- wyznacza się teren zieleni (Z) przylegający do terenu cmentarza;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Wilkowo**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, zabudowę zagrodową, mieszkaniowo – usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej i północnej części wsi Wilkowo wzdłuż istniejących dróg powiatowych nr 1893P, 1870P, 1894P oraz wzdłuż istniejących dróg gminnych; tereny MN/U stanowią zarówno uzupełnienie jak i kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wsi;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM); tereny położone są we wschodniej części wsi Wilkowo, wzdłuż drogi powiatowej

nr 1893P oraz w południowej części wsi wzdłuż drogi powiatowej; stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;

- wyznacza się również teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej (MN/P/U) położony w północno – zachodniej części wsi wzdłuż drogi gminnej oraz w środkowej części wsi tereny sportu i rekreacji (US);
- wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) o charakterze rozproszonym, położone wzdłuż drogi powiatowej nr 1893P;
- tereny przeznaczone do zalesienia (ZLd) wyznaczono w południowej części obrębu Wilkowo, pośród terenów rolniczych, w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej, w południowej części obrębu przebiega droga krajowa – autostrada A2;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Sędzinko**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, wielorodzinne, zabudowę zagrodową, mieszkaniowo – usługową, tereny zabudowy usługowej, w tym usługi handlu, oświaty i edukacji, administracji publicznej, usługi sportu i rekreacji;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej części wsi Sędzinko wzdłuż istniejącej drogi powiatowej nr 1894P oraz w południowej części obrębu, na południe od autostrady A2, wzdłuż istniejących dróg gminnych, przylegające do terenów zabudowy zagrodowej; tereny MN/U stanowią zarówno uzupełnienie jak i kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wsi;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wyznaczone zostały w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w centralnej, południowej i wschodniej części wsi oraz w południowej części obrębu, na południe od autostrady A2, wzdłuż istniejących dróg gminnych;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM); tereny wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 306 mają charakter rozproszony oraz stanowią w przeważającej części kontynuację istniejącej zabudowy zagrodowej; tereny MN/RM zlokalizowane są również w zachodniej części wsi wzdłuż drogi

gminnej oraz po południowej stronie autostrady A2 wzdłuż dróg gminnych, tworząc uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej;

- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (MN/P/U) we wschodniej części wsi przy drodze wojewódzkiej nr 306;
- wyznacza się pojedyncze tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), w środkowej części wsi, w miejscu istniejących budynków wielorodzinnych;
- wyznacza się teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) położony w północnej części wsi przy drodze wojewódzkiej nr 306;
- wyznacza się tereny zabudowy usługowej (U) w centralnej części wsi, przy drodze powiatowej nr 1894P obejmujące istniejącą zabudowę usługową – oświaty i edukacji;
- wyznacza się tereny sportu i rekreacji (US) w centralnej części wsi, przy drodze gminnej, obejmujące istniejące boisko sportowe;
- wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P/U) w środkowo - wschodniej części wsi Sędzinko, przy drodze wojewódzkiej nr 306, w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- wyznacza się tereny przeznaczone do zalesienia (ZLd) na południe od wsi Sędzinko w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej, w południowej części obrębu przebiega droga krajowa – autostrada A2;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Sędziny**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, wielorodzinne, zabudowę zagrodową, tereny zabudowy usługowej, w tym usługi handlu, usługi kultu religijnego, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zieleni – zabytkowych parków, tereny eksploatacji kruszywa naturalnego, teren cmentarza;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej części wsi Sędziny, wzdłuż istniejącej drogi powiatowej nr 1889P, w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 306 oraz wzdłuż istniejących dróg gminnych; tereny MN/U stanowią zarówno

uzupełnienie jak i kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wsi tworząc zwartą jednostkę osiedleńczą;

- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM); tereny położone są w północnej części wsi, w sąsiedztwie zabudowy MN/U, wzdłuż istniejącej drogi gminnej, w zachodniej części wsi wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 306 a także rozproszone w zachodniej części obrębu Sędziny wzdłuż istniejącej drogi gminnej;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) położone w południowej części obrębu wzdłuż istniejącej drogi gminnej;
- wyznacza się również tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w środkowej części wsi przy drodze powiatowej nr 1889P;
- wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) o charakterze rozproszonym, położone w zachodniej części obrębu Sędziny wzdłuż istniejącej drogi gminnej;
- wyznacza się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej (RU/U/P) zlokalizowane w środkowo - południowej części wsi, stanowiące część zabytkowego zespołu dworsko - folwarcznego;
- wyznacza się tereny zieleni (Z) wchodzące w skład zabytkowego założenia folwarczno - dworskiego zlokalizowane w środkowej części wsi, przy drodze powiatowej nr 1889P, w północno - wschodniej części wsi w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego cmentarza;
- w północnej części obrębu Sędziny, wśród terenów rolnych występują obszary i tereny górnicze oraz złoża surowców naturalnych, w związku z czym wyznaczono tereny eksploatacji kruszywa naturalnego (PG), które w znacznej części obszaru są w eksploatacji;
- tereny cmentarzy (ZC) wyznaczono we wschodniej części wsi, na północ i na południe od drogi powiatowej nr 1889P w miejscu istniejących cmentarzy;
- wyznacza się tereny zabudowy usługowej (U) w centralnej części wsi, przy drodze powiatowej nr 1889P obejmujące istniejącą zabudowę usługową - usługi kultu religijnego;
- wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P/U) w południowej części wsi Sędziny, w sąsiedztwie terenów RU/U/P;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.



## **Sarbia**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, wielorodzinne, zabudowę zagrodową, tereny zabudowy usługowej, w tym usługi handlu, obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zieleni – zabytkowych parków;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej części wsi Sarbia, wzdłuż istniejącej drogi powiatowej nr 1886P, a także w północnej części obrębu; tereny MN/U stanowią zarówno uzupełnienie jak i kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wsi tworząc zwartą jednostkę osiedleńczą;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM); tereny położone są w północnej części obrębu wzdłuż drogi powiatowej nr 1888P, w północno – wschodniej części obrębu, wzdłuż istniejącej drogi gminnej, a także jako zabudowę rozproszoną w północnej i wschodniej części obrębu Sarbia;
- wyznacza się również tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w środkowo - północnej części wsi przy drodze powiatowej nr 1888P, są to istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z terenami ogrodów działkowych (ZD);
- wyznacza się istniejące tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) o charakterze rozproszonym, położone w północnej części obrębu Sarbia oraz we wschodniej części wsi Sarbia, wzdłuż istniejącej drogi gminnej i drogi powiatowej nr 1886P;
- wyznacza się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej (RU/U/P) zlokalizowane w środkowo – zachodniej części wsi, stanowiące część zabytkowego zespołu dworsko – folwarcznego;
- wyznacza się tereny zieleni (Z) wchodzące w skład zabytkowego założenia folwarczno – dworskiego zlokalizowane w środkowej i południowo – wschodniej części wsi, przy drodze powiatowej nr 1888P;
- wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P/U) w południowo – wschodniej części wsi Sarbia, w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- wyznacza się tereny odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki wytwarzającej energię o mocy przekraczającej 100kW, wraz ze strefą oddziaływania, w zachodniej części obrębu Sarbia, w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1886P;
- wyznacza się w północno - wschodniej części obrębu Sarbia występujące złoża surowców naturalnych;

- wyznacza się w środkowej części wsi tereny infrastruktury technicznej (IT) – istniejąca stacja uzdatniania wody;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Zakrzewko**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, zabudowę zagrodową, tereny zieleni – zabytkowych parków;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej części wsi Zakrzewko, wzdłuż istniejącej drogi gminnej, a także w środkowo - zachodniej i środkowo – wschodniej części wsi Zakrzewko, wzdłuż istniejących dróg gminnych; tereny MN/U stanowią zarówno uzupełnienie jak i kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wsi tworząc zwartą jednostkę osiedleńczą;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) położone w południowo-wschodniej części obrębu Zakrzewko, wzdłuż istniejącej drogi gminnej, stanowiące zwarte osiedle mieszkaniowe;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM); tereny położone są w północnej części wsi Zakrzewko, wzdłuż drogi gminnej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej;
- wyznacza się jeden teren istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) położony w południowej części obrębu Zakrzewko, pośród terenów rolnych;
- wyznacza się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej (RU/U/P) zlokalizowane w środkowo – północnej części wsi, wzdłuż drogi gminnej stanowiące część zabytkowego zespołu dworsko – folwarcznego;
- wyznacza się tereny zieleni (Z) wchodzące w skład zabytkowego założenia folwarczno – dworskiego zlokalizowane w środkowo – północnej części wsi, przy drodze gminnej;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Niewierz**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, wielorodzinne, zabudowę zagrodową, tereny usług – usługi sportu i rekreacji, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zieleni – zabytkowych parków;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej części wsi Niewierz, wzdłuż istniejącej drogi powiatowej nr 2734P oraz wzdłuż istniejących dróg gminnych tworzące zwartą jednostkę osiedleńczą, a także rozciągające się wzdłuż drogi gminnej w kierunku południowym, stanowiące zarówno uzupełnienie jak i kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wsi;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM); tereny położone są w północnej części obrębu, stanowią rozporoszoną zabudowę wśród terenów użytkowanych rolniczo;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (MN/P/U) zlokalizowane w północnej części wsi Niewierz, tworzące zwartą jednostkę z istniejącą zabudową wsi;
- wyznacza się tereny RM o charakterze rozproszonym, położone przede wszystkim w północnej części obrębu Niewierz wzdłuż istniejących dróg gminnych, a także wśród terenów użytkowanych rolniczo w południowej, zachodniej i wschodniej części obrębu;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (MN/P/U) w północnej części obrębu Niewierz, w miejscu istniejącej działalności produkcyjno – usługowej;
- wyznacza się tereny zieleni (Z) wchodzące w skład zabytkowego założenia folwarczno – dworskiego zlokalizowane w północnej części wsi, przy drodze gminnej, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wsi;
- wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji (US) we wschodniej części wsi, przy drodze powiatowej nr 2734P obejmujące istniejące boisko sportowe;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w południowej części obrębu Niewierz wśród lasów występują złoża surowców naturalnych, w związku z czym wyznaczono tereny eksploatacji kruszywa naturalnego (PG).

## **Chełminko**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, zabudowę zagrodową, zabudowę usługową – usługi sportu i rekreacji, obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej i wschodniej części wsi Chełminko, wzdłuż istniejącej drogi powiatowej nr 1882P oraz rozciągające się wzdłuż drogi gminnej w kierunku zachodnim, stanowiące zarówno uzupełnienie jak i kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wsi;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM); tereny położone są w środkowej i zachodniej części wsi Chełminko, rozciągają się wzdłuż drogi gminnej i stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej; tereny MN/MR znajdują się również pośród terenów użytkowanych rolniczo;
- wyznacza się istniejące oraz stanowiące uzupełnienie tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) rozproszone pośród terenów użytkowanych rolniczo w całym obrębie Chełminko;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (MN/P/U) w środkowo – wschodniej części wsi Chełminko przy drodze powiatowej nr 1882P a także w przy drodze gminnej w środkowo – zachodniej części wsi;
- wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P/U) w centralnej części wsi Chełminko, przy drodze gminnej w sąsiedztwie terenów MN/U/P;
- wyznacza się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej (RU/U/P) zlokalizowane w środkowej części wsi Chełminko;
- wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji (US) w środkowej części wsi przy drodze gminnej, obejmujące istniejące boisko sportowe;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Podrzewie**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, wielorodzinne, zabudowę zagrodową, tereny zabudowy usługowej, w tym usługi handlu, usługi kultu religijnego, usługi oświaty i edukacji, obiekty obsługi produkcji

w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, tereny zieleni – zabytkowych parków, tereny cmentarza, tereny infrastruktury technicznej;

- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej części wsi Podrzewie, po południowej i północnej części drogi krajowej nr 92; w północnej części wsi zabudowa MN/U wyznaczona jest wzdłuż istniejącej drogi gminnej stanowiąc uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej; w części środkowej i południowej wsi zabudowa MN/U wyznaczona została wzdłuż istniejącej drogi powiatowej nr 1883P a także przy ukształtowanym układzie dróg gminnych tworząc zwartą jednostkę osadniczą; tereny MN/U stanowią zarówno uzupełnienie jak i kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej wsi Podrzewie;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (MN/RM); tereny położone są w południowej części wsi, w sąsiedztwie zabudowy MN/U, wzdłuż istniejącej drogi gminnej, a także rozproszone w południowo - zachodniej części obrębu Podrzewie pośród terenów rolniczych;
- wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (RM) o charakterze typowo rozproszonym wśród terenów rolniczych, położone w południowej, południowo-zachodniej i południowo – wschodniej części obrębu Podrzewie;
- wyznacza się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w środkowej części wsi w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1883P są to istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (MN/P/U) w centralnej części wsi przy drodze powiatowej nr 1883P, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 92 oraz w kierunku północnym wzdłuż istniejących dróg gminnych;
- wyznacza się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej (RU/U/P) zlokalizowane w środkowej części wsi, stanowiące część zabytkowego zespołu dworsko – folwarcznego oraz w północnej części wsi w sąsiedztwie terenów MN/P/U;
- wyznacza się tereny zieleni (Z) wchodzące w skład zabytkowego założenia folwarczno – dworskiego zlokalizowane w środkowej części wsi, przy drodze krajowej nr 92; tereny zieleni w środkowej części wsi w otoczeniu zabudowy usługowej oraz w centrum zabudowy mieszkaniowo – usługowej, a także we wschodniej części obrębu Podrzewie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego cmentarza;

- tereny cmentarzy (ZC) wyznaczono we wschodniej części wsi, na północ od drogi krajowej nr 92 w miejscu istniejącego cmentarza;
- wyznacza się tereny zabudowy usługowej (U) w centralnej części wsi, przy drodze powiatowej nr 1883P;
- wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji (US) w środkowej części wsi przy drodze gminnej, obejmujące istniejące boisko sportowe;
- wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P/U) wzdłuż drogi krajowej nr 92 po południowej i północnej stronie; tereny P/U położone są wzdłuż drogi w zachodniej i wschodniej części obrębu i wyznaczone zostały przede wszystkim w oparciu o istniejące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- wyznaczono tereny infrastruktury technicznej (IT) w południowo – wschodniej części wsi oraz w południowej części obrębu przy drodze powiatowej nr 1883P, (stacja redukcyjna gazu);
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Sękowo**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, wielorodzinne, zabudowę mieszkaniowo – usługową, zabudowę zagrodową, tereny zabudowy usługowej, w tym usługi handlu, usługi oświaty i edukacji, usługi administracji, obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zieleni – zabytkowych parków, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny eksploatacji kruszywa naturalnego;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej części wsi Sękowo, po wschodniej i zachodniej części drogi wojewódzkiej nr 306 oraz wzdłuż istniejących dróg gminnych stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i tym samym tworzące zwartą jednostkę osadniczą; tereny MN/U wyznaczono również w części wschodniej obrębu Sękowo, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 92 oraz odbiegającej od niej w kierunku południowym drogi gminnej, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MN/RM); tereny położone są w zachodniej, środkowej i wschodniej części obrębu Sękowo wśród terenów rolniczych a także we wschodniej części obrębu wzdłuż drogi krajowej nr 92, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej;

- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) położone w północnej części wsi Sękowo, wzdłuż istniejącej drogi wojewódzkiej nr 306, stanowiące zwarte osiedle mieszkaniowe, wzdłuż wydzielonych dróg;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w środkowej i zachodniej części wsi, są to istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (MN/P/U) w zachodniej części wsi przy istniejącej drodze gminnej oraz w zachodniej części obrębu w sąsiedztwie terenów produkcyjno – usługowych a także na południe od skrzyżowania drogi krajowej nr 92 z drogą wojewódzką nr 306;
- wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) o charakterze typowo rozproszonym wśród terenów rolniczych, położone w północnej i południowej części obrębu Sękowo, a także wzdłuż drogi krajowej nr 92;
- wyznacza się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej (RU/U/P) zlokalizowane w środkowo – północnej części wsi, stanowiące część zabytkowego zespołu dworsko – folwarcznego;
- wyznacza się tereny zieleni (Z) wchodzące w skład zabytkowego założenia folwarczno – dworskiego zlokalizowane w północnej części wsi;
- wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji (US) w północnej części wsi, obejmujące istniejące obiekty sportowe;
- wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P/U) wzdłuż drogi krajowej nr 92 po południowej i północnej stronie; wyznaczone zostały przede wszystkim w oparciu o istniejące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- tereny przeznaczone do zalesienia (ZLd) wyznaczono w południowo - wschodniej części obrębu Sękowo, w miejscu obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- w środkowo – wschodniej części obrębu Sękowo, wśród terenów rolnych występują obszary i tereny górnicze oraz złoża surowców naturalnych, w związku z czym wyznaczono tereny eksploatacji kruszywa naturalnego (PG), które w znacznej części obszaru znajdują się w eksploatacji;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Wilczyna**

- utrzymuje się istniejącą zabudowę terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, wielorodzinne, zabudowę mieszkaniowo – usługową, zabudowę zagrodową, tereny zabudowy usługowej, w tym usługi handlu, usługi kultu religijnego, obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, tereny zieleni – zabytkowych parków, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny cmentarza;
- wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (MN/U) położone w środkowej części wsi Wilczyna po południowej i północnej części drogi powiatowej, po wschodniej części drogi wojewódzkiej nr 306 oraz wzdłuż istniejących dróg gminnych stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej tworzące tym samym zwartą jednostkę osadniczą; tereny MN/U wyznaczono również w północno – wschodniej części obrębu Wilczyna w sąsiedztwie drogi gminnej, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (MN/RM); tereny położone są we wschodniej części wsi Wilczyna jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej a także w południowo- wschodniej części obrębu jako istniejącą zabudowę rozproszoną, wśród terenów rolniczych;
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) położone w południowej części wsi Wilczyna, wzdłuż istniejącej drogi wojewódzkiej nr 306, stanowiące zwarte osiedle mieszkaniowe, w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- wyznacza się również tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w środkowej oraz północno – wschodniej części wsi, są to istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne, w części północno – wschodniej wsi w sąsiedztwie terenów MW zlokalizowane są tereny ogrodów działkowych (ZD);
- wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (MN/P/U) w północnej części wsi wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 306;
- wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (RM) o charakterze typowo rozproszonym wśród terenów rolniczych, w środkowo – północnej części obrębu Wilczyna;
- wyznacza się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej (RU/U/P) zlokalizowane w środkowej części wsi stanowiące część zabytkowego zespołu dworsko –



folwarcznego a także we wschodniej części wsi oraz w północnej część obrębu Wilczyna w miejscu istniejących obiektów obsługi w gospodarstwach rolnych;

- wyznacza się tereny zieleni (Z) wchodzące w skład zabytkowego założenia folwarczno – dworskiego zlokalizowane w centralnej części wsi a także w części północnej obrębu w otoczeniu terenu cmentarza;
- teren cmentarza (ZC) wyznaczono w północnej części obrębu, po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 306;
- wyznacza się tereny zabudowy usługowej (U) w centralnej części wsi, przy drodze powiatowej nr 1889P obejmujące istniejącą zabudowę usługową – usługi kultu religijnego;
- wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P/U) w północnej części obrębu Wilczyna, wzdłuż drogi krajowej nr 92 po jej południowej stronie; wyznaczone zostały przede wszystkim w oparciu o istniejące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 15.3. Standardy wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego

Wskazanie standardów wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego oraz ich późniejsze uwzględnianie przy projektowaniu zabudowy i przeznaczania terenów pod nowe inwestycje, zapewni wysoką jakość przestrzeni, podniesie jakość życia lokalnej społeczności, zapewni ochronę interesów publicznych oraz umożliwi racjonalne prowadzenie gospodarki finansowej gminy Duszniki. Standardy te powinny być uwzględniane zwłaszcza na etapie konstruowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego.

Standardy te nie są jednak wyraźnie sprecyzowane, a jedynie wskazują uśrednione wartości. Dokładne sprecyzowanie standardów powinno nastąpić w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem tych wskazanych w Studium, po dokonaniu szczegółowej analizy urbanistycznej.

W zagospodarowaniu przestrzeni gminy Duszniki powinno dążyć się do maksymalizowania efektów, które wynikać będą z racjonalnego gospodarowania przestrzenią, w tym przede wszystkim do prawidłowej lokalizacji poszczególnych funkcji. Należy w związku z tym zwrócić szczególną uwagę na:

- maksymalne wykorzystanie istniejącej zabudowy i obszarów zainwestowanych, w szczególności wartościowej tkanki wiejskiej oraz funkcjonujących urządzeń technicznych i komunikacyjnych;
- położenie danego terenu względem sieci transportowej i infrastruktury technicznej;
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny być wznoszone poza zasięgiem jakichkolwiek negatywnych oddziaływań, które mogłyby powodować przekroczenia standardów jakości życia, poza zasięgiem ponadnormatywnych emisji do środowiska, w tym zwłaszcza poza oddziaływaniem autostrady A2, drogi krajowej nr 92 oraz drogi wojewódzkiej nr 306;
- emisje hałasu na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm w tym zakresie; ochronę przed hałasem terenów podlegających ochronie akustycznej należy zapewnić poprzez odpowiednią lokalizację tych terenów względem obiektów będących źródłem hałasu lub poprzez stosowanie skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych na terenach chronionych akustycznie;
- oddziaływanie związane z funkcją terenu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny lub nie mogą powodować uciążliwości tam gdzie tych standardów nie ustalono.
- W myśl przepisów z zakresu ochrony środowiska ochrona poszczególnych komponentów środowiska polega na zapewnieniu jak najlepszego ich stanu, w szczególności poprzez:
  - utrzymanie poziomów hałasu i pól elektromagnetycznych, poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych samych poziomach oraz zmniejszenie poziomów hałasu i pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane,
  - utrzymanie jakości wód powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach oraz doprowadzanie jakości wód co najmniej do wymaganego przepisami poziomu, gdy nie jest on osiągnięty,
  - utrzymanie poziomu substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, zmniejszenie poziomu substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane oraz zmniejszenie i utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej poziomów docelowych albo poziomów celów długoterminowych lub co najmniej na tych poziomach,

- wyjątkiem od tych zasad jest art.144 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska;
- należy zapewnić zachowanie odpowiedniej odległości linii wysokiego napięcia od budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, gwarantując ochronę przed szkodliwym promieniowaniem i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,
- ustanowionych oficjalnie obszarów chronionych oraz zwyczajowo stanowiących szkielet systemu terenów zielonych i uznanych jako korytarze ekologiczne, obszary klimatyczne i rekreacyjne,
- niekonfliktowość lokalizacji przedsięwzięcia,
- wzajemne uzupełnianie i dopełnianie się funkcji,
- skupienie się na inwestycjach aktywizujących gospodarkę gminy Duszniki, które tworzą nowe miejsca pracy i podnoszą dochód gminy,
- wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego dla rozwoju funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych oraz dla celów rekreacji.
- w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu na podstawie przepisów odrębnych, należy przestrzegać zapisów zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- z uwagi na położenie gminy Duszniki w strefach ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych – radaru meteorologicznego Poznań – Wysogotowo (numer z rejestru MET/N/B/4085/0/2009) oraz radaru dozoru (numer rejestru A/2030/2013), w celu zapewnienia niezakłóconej pracy powyższych lotniczych urządzeń naziemnych konieczne jest uwzględnienie: ograniczenia dla turbin wiatrowych, których wysokość całkowita nie może przekraczać wartości od 133 m n.p.m do 175 m n.p.m w zależności od odległości od urządzenia oraz ograniczenia dla wszystkich obiektów budowlanych, których wysokość całkowita nie może przekraczać wartości od 173 m m n.p.m do 182 m n.p.m w zależności od odległości od urządzenia.

Tereny historycznej zabudowy należy rewitalizować, modernizować i unowocześniać, poprzez renowację istniejącej infrastruktury lub poprzez wprowadzenie nowej.

Tereny gminy wymagają dalszej rozbudowy infrastruktury technicznej i modernizacji systemu drogowego. W pierwszej kolejności w niezbędne elementy infrastruktury technicznej powinny zostać wyposażone nowe obszary rozwojowe. Należy

zapewnić im również dostęp do sieci komunikacyjnej oraz podstawowej infrastruktury technicznej.

Ważne z punktu widzenia możliwości kształtowania jakości przestrzeni są standardy zabudowy i zagospodarowania terenu, które w wymierny sposób można przełożyć na konkretne parametry i wskaźniki zabudowy. Zostały one przedstawione poniżej:

1. Powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a. dla zabudowy zagrodowej w ramach terenów RM, MN/RM, RU/U/P oraz na terenach rolniczych: nie mniej niż 0,3 ha,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów MN, ML/MN, MN/P/U, MN/RM oraz MN/U:
  - dla budynków wolnostojących: nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,
  - dla budynków w zabudowie bliźniaczej: nie mniej niż 600 m<sup>2</sup>,
  - dla budynków w zabudowie szeregowej: nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów MW: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
- d. dla zabudowy rekreacji indywidualnej – zabudowy letniskowej, w ramach terenów ML/MN: nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,
- e. dla zabudowy usługowej, w ramach terenów U, MN/U, P/U, MN/P/U, RU/U/P, US: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
- f. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów i magazynów w ramach terenów P/U, RU/U/P, MN/P/U nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>.

2. Minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a. dla zabudowy zagrodowej w ramach terenów RM, MN/RM, RU/U/P oraz na terenach rolniczych: nie mniej niż 22,0m,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów MN, ML/MN, MN/P/U, MN/RM oraz MN/U:
  - dla budynków wolnostojących: nie mniej niż 20,0m,
  - dla budynków w zabudowie bliźniaczej: nie mniej niż 15,0m,
  - dla budynków w zabudowie szeregowej: nie mniej niż 9,0m,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów MW: nie mniej niż 25,0m,
- d. dla zabudowy rekreacji indywidualnej – zabudowy letniskowej, w ramach terenów ML/MN: nie mniej niż 20,0m,
- e. dla zabudowy usługowej, w ramach terenów U, MN/U, P/U, MN/P/U, RU/U/P, US: nie mniej niż 20,0m,

- f. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów i magazynów w ramach terenów P/U, RU/U/P, MN/P/U nie mniej niż 25,0m.

3. Rodzaje dachów:

- a. dla zabudowy zagrodowej w ramach terenów RM, MN/RM, RU/U/P oraz na terenach rolniczych: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe z dopuszczeniem dachów płaskich,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów MN, ML/MN, MN/P/U, MN/RM oraz MN/U: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe z dopuszczeniem dachów płaskich,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów MW: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy mansardowe z dopuszczeniem dachów płaskich,
- d. dla zabudowy rekreacji indywidualnej – zabudowy letniskowej, w ramach terenów ML/MN: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe z dopuszczeniem dachów płaskich,
- e. dla zabudowy usługowej, w ramach terenów U, MN/U, P/U, MN/P/U, RU/U/P, US: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe z dopuszczeniem dachów płaskich, dachy łukowe,
- f. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów i magazynów w ramach terenów P/U, RU/U/P, MN/P/U: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe z dopuszczeniem dachów płaskich, dachy łukowe.

4. Kąt nachylenia połaci dachowych:

- a. dla zabudowy zagrodowej w ramach terenów RM, MN/RM, RU/U/P oraz na terenach rolniczych: 30°- 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich do 12°,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów MN, ML/MN, MN/P/U, MN/RM oraz MN/U: 30°- 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich do 12°,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów MW za wyjątkiem dachów mansardowych: 30°- 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich do 12°,
- d. dla zabudowy rekreacji indywidualnej – zabudowy letniskowej, w ramach terenów ML/MN: 30°- 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich do 12°,
- e. dla zabudowy usługowej, w ramach terenów U, MN/U, P/U, MN/P/U, RU/U/P, US: do 45°,
- f. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów i magazynów w ramach terenów P/U, RU/U/P, MN/P/U: do 45°.

5. Wskaźniki dotyczące powierzchni całkowitej zabudowy:

- a. dla zabudowy zagrodowej w ramach terenów RM, MN/RM, RU/U/P oraz na terenach rolniczych: nie więcej niż 30%,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów MN, ML/MN, MN/P/U, MN/RM oraz MN/U: nie więcej niż 40%,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów MW: nie więcej niż 40%,
- d. dla zabudowy rekreacji indywidualnej – zabudowy letniskowej, w ramach terenów ML/MN: nie więcej niż 30%,
- e. dla zabudowy usługowej, w ramach terenów U, MN/U, P/U, MN/P/U, RU/U/P, US: nie więcej niż 45%,
- f. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów i magazynów w ramach terenów P/U, RU/U/P, MN/P/U: nie więcej niż 50%.

6. Wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej:

- a. dla zabudowy zagrodowej w ramach terenów RM, MN/RM, RU/U/P oraz na terenach rolniczych: nie mniej niż 45%,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów MN, ML/MN, MN/P/U, MN/RM oraz MN/U: nie mniej niż 30%,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów MW: nie mniej niż 30%,
- d. dla zabudowy rekreacji indywidualnej – zabudowy letniskowej, w ramach terenów ML/MN: nie mniej niż 40%,
- e. dla zabudowy usługowej, w ramach terenów U, MN/U, P/U, MN/P/U, RU/U/P, US: nie mniej niż 25%,
- f. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów i magazynów w ramach terenów P/U, RU/U/P, MN/P/U: nie mniej niż 20%.

7. Wysokości budynków z liczbą kondygnacji nadziemnych:

- a. dla zabudowy zagrodowej w ramach terenów RM, MN/RM, RU/U/P oraz na terenach rolniczych: do 12,0m, do 3 kondygnacji,
- b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów MN, ML/MN, MN/P/U, MN/RM oraz MN/U: do 12,0m, do 3 kondygnacji,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów MW: do 16,0m, do 4 kondygnacji,
- d. dla zabudowy rekreacji indywidualnej – zabudowy letniskowej, w ramach terenów ML/MN: do 10,0m, do 2 kondygnacji,

- e. dla zabudowy usługowej, w ramach terenów U, MN/U, P/U, MN/P/U, RU/U/P, US: do 12,0m, do 3 kondygnacji,
  - f. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów i magazynów w ramach terenów P/U, RU/U/P, MN/P/U: do 12,0m, do 3 kondygnacji, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości i liczby kondygnacji w zależności od potrzeb technologicznych.
8. Liczba miejsc postojowych:
- a. dla zabudowy zagrodowej w ramach terenów RM, MN/RM, RU/U/P oraz na terenach rolniczych: nie mniej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny,
  - b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów MN, ML/MN, MN/P/U, MN/RM oraz MN/U: nie mniej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 miejsce na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalu usługowym,
  - c. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów MW: nie mniej niż 1,5 miejsca na lokal mieszkalny,
  - d. dla zabudowy rekreacji indywidualnej – zabudowy letniskowej, w ramach terenów ML/MN: nie mniej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny,
  - e. dla zabudowy usługowej, w ramach terenów U, MN/U, P/U, MN/P/U, RU/U/P, US: nie mniej niż 1 miejsce na każde 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku usługowym,
  - f. dla zabudowy działalności produkcyjnej, składów i magazynów w ramach terenów P/U, RU/U/P, MN/P/U: dla samochodów osobowych nie mniej niż 1 miejsce na każde 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku produkcyjnym, składowym i magazynowym oraz dla samochodów ciężarowych nie mniej niż 1 miejsce na każde 300m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego, składowego i magazynowego.

Wskazane parametry i wskaźnik zabudowy mogą zostać zmienione po dokonaniu analizy urbanistycznej na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Formy budynków, gabaryty i kształty należy dostosowywać i harmonijnie komponować z otoczeniem i krajobrazem. Dla terenów powyżej nie wymienionych, o ile zajdzie taka potrzeba należy wyznaczyć parametry i wskaźnik zabudowy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wszystkie projektowane zmiany na budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwym Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na ich budowę, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić następujące wskazania:

- na terenach zabudowy zagrodowej (RM) zezwala się na rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zabudowy na cele usług, w tym usług turystyki (agroturystyki), rekreacji, gastronomii oraz rzemiosła,
- na terenach rolnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej,
- na terenach rolnych, łąkach, pastwiskach oraz innych terenach niezabudowanych dopuszcza się lokalizację stawów rybnych oraz wód powierzchniowych,
- dopuszcza się przeznaczenie gruntów słabych klas bonitacyjnych oraz innych terenów niezabudowanych pod zadrzewienie i zalesienie,
- na terenach zabytkowych parków podworskich dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów usługowych, zwłaszcza z zakresu edukacji, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji, po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego organu służby ochrony zabytków,
- w zwartych obszarach wsi należy dążyć do tworzenia wysokiej jakości nowej przestrzeni służącej społeczności lokalnej, poprzez budowę m.in. placów zabaw, skwerów zieleni, parków,
- w przypadku powstania mas ziemnych podczas realizacji ustaleń zawartych w projekcie Studium zaleca się jego wykorzystanie do niwelacji innych terenów lub przetransportowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi; nadwyżki mas ziemnych mogą zostać także przekazane przez poszczególne podmioty do wykorzystania poza terenami objętymi Studium,
- należy zapewnić właściwe dojazdy do poszczególnych terenów jednostkom ratowniczo – gaśniczym Państwowej Straży Pożarnej oraz zapewnić wymagane zapotrzebowanie wodne do celów gaśniczych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. z 2009r., Nr 124 poz. 1030 ze zm.),
- zaleca się wprowadzić zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenach gminy dopuszcza się lokalizację infrastruktury drogowej oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenach gminy dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- wszelkie planowane inwestycje powinny być przeprowadzone w poszanowaniu dla historycznego układu parków zabytkowych



z zachowaniem zabytkowej substancji roślinnej; należy dążyć do zachowania historycznego układu komunikacyjnego i osi widokowych,

- w sąsiedztwie parków zabytkowych nie należy lokalizować inwestycji mogących niekorzystnie wpłynąć na zachowanie kompozycji układów zieleni oraz kompozycji krajobrazowych; celem ochrony zabytków wpisanych do rejestru, poza ścisłą ochroną zabytkowej tkanki obiektu, jest zapewnienie odpowiedniego otoczenia dla wyeksponowania wartości historycznych i artystycznych obiektu, zadanie to powinno być realizowane poprzez utworzenie strefy ochrony powiązań widokowych.

Zaleca się stosowanie cech architektonicznych typowych dla obszaru gminy Duszniki oraz rozważenie możliwości zastosowania tradycyjnej architektury na terenach wiejskich, która harmonijnie wkomponowana w krajobraz, wpłynie na ukształtowanie atrakcyjnego środowiska wizualnego i krajobrazowego gminy.

#### 15.4. Etapowanie realizacji zabudowy terenów

Kształtowanie przestrzeni i krajobrazu gminy Duszniki związane jest z odpowiednim etapowaniem zagospodarowywania terenów:

- w pierwszej kolejności należy zabudowywać tereny, gdzie istnieje możliwość podłączenia nowoprojektowanych budynków do istniejącej infrastruktury technicznej,
- drugimi w kolejności obszarami są te, które uzbroić można poprzez rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej,
- w ostatnim etapie można zagospodarowywać te tereny, które wymagają budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg od podstaw.

Nie zaleca się zabudowywania nowych, niezagospodarowanych dotychczas obszarów, poprzez realizację zabudowy rozproszonej lub tworzącej „wyspy”, rozdzielone użytkami rolnymi.

## **16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na terenie gminy Duszniki występuje powierzchniowa eksploatacja surowców naturalnych (kruszywa naturalne). Wyrobiska eksploatacyjne znajdują się w obrębach: Brzoza, Kunowo, Sękowo, Sędziny. Tereny przeznaczone pod działalność wydobywczą mają lub będą miały zmienione cechy konfiguracyjne. Wyrobiska poeksploatacyjne w miejscowościach Kunowo, Duszniki zostały zrehabilitowane w kierunku rekreacji – tereny zieleni wraz ze zbiornikami wodnymi. Dla pozostałych wyrobisk poeksploatacyjnych należy wyznaczyć kierunki rekultywacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyrobiska poeksploatacyjne należy uporządkować, a zastaną roślinność odpowiednio podbudować a następnie poddać ją fachowej pielęgnacji. Zaleca się

wykorzystać tereny poeksploatacyjne pod funkcje rekreacji, w tym wzbogacić zbiornikami wodnymi, zielenią urządzoną, zakrzewieniem, zalesieniem. Dzięki rekultywacji, tereny poeksploatacyjne odzyskują wartości użytkowe lub przyrodnicze.

W zakresie transportu na potrzeby eksploatacji surowców obowiązują następujące ustalenia: transport należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi, przy równoczesnym zabezpieczeniu, stanu technicznego dróg publicznych przed ich degradacją.

Rewaloryzacji ukierunkowanej na likwidację bądź zminimalizowanie uciążliwości obiektów negatywnie oddziałujących na środowisko i podbudowy biologicznej wymaga zlewnia Mogilnicy.

Rekultywacją i uporządkowaniem otoczenia należy objąć tereny niezorganizowanych składowisk odpadów.

Niezbędna jest rewaloryzacja, konserwacja, a czasem i podbudowa zielenią zabytkowych parków podworskich.

W przedmiotowym opracowaniu nie wyznacza się konkretnych obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

## **17. Obszary przeznaczone pod odnawialne źródła energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW**

### 17.1. Elektrownie wiatrowe

Na rysunku Studium nie wyznaczono obszarów dla lokalizacji elektrowni wiatrowych, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych. Nie oznacza to zakazu lokalizacji przydomowych czy przyzakładowych elektrowni wiatrowych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, w tym mikroinstalacji. Jednak powinny one służyć wyłącznie obsłudze danego domostwa, przedsiębiorstwa, zagrody.

### 17.2. OZE – fotowoltaika

Na obszarze gminy wyznacza się tereny pod lokalizację inwestycji fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW – oznaczonych na rysunku Studium symbolem OZE wraz ze strefą ochronną. Teren ten znajduje się w środkowo – wschodniej części obrębu Sarbia.

W stosunku do inwestycji wytwarzających energię mniejszą niż 100 kW dopuszcza się ich lokalizację na wszystkich terenach funkcjonalnych, z zastrzeżeniem iż nie wskazana jest ich lokalizacja na terenach o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych,

glebach o wysokich klasach bonitacji oraz w pobliżu pasiek. Panele słoneczne zaleca się również umieszczać na dachach wielkopowierzchniowych obiektów kubaturowych – zwłaszcza na obiektach usługowych, produkcyjnych i magazynach.

Rozwojowi fotowoltaiki towarzyszyć powinien rozwój sieci elektroenergetycznych. Nowe linie elektroenergetyczne zwłaszcza niskiego i średniego napięcia realizowane powinny być jako kablowe (podziemne).

Z uwagi na występowanie we wschodniej części gminy złoża wód termalnych istnieje potencjał do ich wykorzystania w zakresie energii geotermalnej. W przypadku potwierdzenia występowania tego typu potencjału należy dążyć do wykorzystania energii geotermalnej ze względu na jej odnawialność i znikomy wpływ na środowisko.

## **18. Rozpoznanie, udokumentowanie, eksploatacja złóż ropy naftowej i gazu ziemnego**

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1945) w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin i terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 95 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 2126 ze zm.) w terminie 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej, obszar udokumentowanego złoża kopaliny obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Istniejące urządzenia techniczne związane z eksploatacją złóż i przesyłem gazu posiadają ograniczenia w zabudowie, tj. strefy ochronne (dotyczy czynnych i zlikwidowanych odwiertów) i strefy kontrolowane (dotyczy gazociągów) które wynoszą:

a. dotyczy czynnych odwiertów:

- 50 m od istniejącego czynnego odwiertu Podrzewie – 1, zgodnie z § 161 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25.04.2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812). W strefie tej zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego;

b. dotyczy zlikwidowanych odwiertów:

- 5 m od zlikwidowanych odwiertów: Bródki -1, -3; Brzoza – 1; Duszniki -1, -2, -3; Podrzewie -2, -3; Sędziny -1, -2; Wilczyna -1A, Wilczyna K-1; Wilkowo -1;
- 10 m od zlikwidowanych odwiertów: Buk – 20; Ceradz Dolny – 1, -2 zgodnie z projektem likwidacji odwiertu na podstawie § 98 ust. 1 Rozporządzenia Ministra

Gospodarki z dnia 25.04.2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812).

W strefie tej oraz na zlikwidowanym odwiercie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

Istniejąca sieć gazowa posiada strefy kontrolowane, które wyznacza się w zależności od średnicy gazociągu, ciśnienia w nim panującego oraz roku jego budowy, na podstawie Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640), załącznik nr 2. Szerokość stref kontrolowanych dla gazociągów wybudowanych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę.

- tabela 1. Szerokość stref kontrolowanych dla gazociągów układanych w ziemi o ciśnieniu gazu powyżej 0,4MPa do 10,0MPa wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę;
- tabela 2. Szerokość stref kontrolowanych dla gazociągów układanych w ziemi o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,4MPa wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę.

Strefa kontrolowana – obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu.

W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania oraz nie mogą rosnąć drzewa w odległości nie mniejszej niż 2,0m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew.

Dla stacji gazowej wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 40 w/w rozporządzenia, odległości od budynków powinny być większe od poziomego zasięgu stref zagrożenia wybuchem ustalonej dla stacji, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

Przedmiotowe gazociągi stanowiące własność Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa SA, posiadają pas eksploatacyjny, który wyznacza się zgodnie z normą zakładową PGNiG SA, numer: ZN-G-7001:2014 „Urządzenia przesyłowe. Pasy eksploatacyjne. Wymagania ogólne dotyczące wyznaczania szerokości pasa

eksploatacyjnego". Pas eksploatacyjny jest to pas terenu po obu stronach urządzenia przesyłowego, konieczny dla właściwego korzystania z tego urządzenia, o szerokości niezbędnej do prowadzenia prac eksploatacyjnych, w tym swobodnego wejścia lub wjazdu sprzętu dla zapewnienie obsługi, konserwacji, remontów, napraw, montażu, prac kontrolno-pomiarowych oraz do usuwania awarii i likwidacji urządzenia.

Ponadto gmina Duszniki objęta jest koncesją PGNiG SA w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż na obszarze „Pniewy-Stęszew” nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. – ważną do dnia 14.11.2047 r.

W związku z występowaniem na terenie gminy Duszniki złóż gazu ziemnego należy dążyć do ich rozpoznania i udokumentowania oraz do ich eksploatacji.

Nie wyklucza się że w przyszłości na terenie gminy Duszniki prowadzone będą prace poszukiwawcze związane z wykonywaniem otworów wiertniczych oraz ich zagospodarowaniem. W związku z powyższym na terenie gminy Duszniki dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów i budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, oraz ich późniejszą eksploatację”.

Dla obszarów znajdujących się w strefie ochronnej i kontrolowanej urządzeń infrastruktury technicznej PGNiG SA w Warszawie Oddziału w Zielonej Górze należy zachować przepisy odrębne, w tym art. 7 ust. 2 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 2126 ze zm.).

## **19. Tereny zamknięte**

Na terenie gminy Duszniki brak jest terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w związku z czym zapisy w tym zakresie uznaje się za bezpodstawne.

## **20. Obszary zdegradowane**

Na terenie gminy Duszniki nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

**SPIS TABEL**

Tab. 1 Mocne i słabe strony gminy Duszniki .....	6
Tab. 2 Szanse i zagrożenia rozwoju gminy Duszniki.....	7
Tab. 3 Istniejące funkcje główne i uzupełniające wg. miejscowości w gminie Duszniki .....	8
Tab. 4 Ocena przydatności terenu dla poszczególnych funkcji użytkowania .....	57