

UCHWAŁA NR LXXXV/551/23
RADY GMINY DUSZNIKI

z dnia 7 listopada 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru położonego przy ul. Piaskowej w Dusznikach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Duszniki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Piaskowej w Dusznikach, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki, uchwalonego uchwałą Nr LXV/400/22 Rady Gminy Duszniki z dnia 30 sierpnia 2022 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Duszniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Duszniki o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - *załącznik nr 3*;
- 4) zbiór danych przestrzennych dotyczących planu – *załącznik nr 4*.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący, który posiada jeden lokal mieszkalny albo jeden lokal mieszkalny i lokal usługowy, przy czym powierzchnia usługowa budynku stanowi nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 4) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku lub wiaty z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług, oznaczony symbolem MN-U;
- 3) tereny usług, oznaczone symbolami 1U, 2U;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 4);
- 3) dopuszczenie lokalizacji na terenach MN-U, U szyldów lub tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 4 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenach U urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 5 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 12 m² lub umieszczanych na elewacji

budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 12 m².

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania, na terenach MN, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania, na terenach MN/U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania, na terenie U, w przypadku lokalizacji usług oświaty, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się szczegółowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;

- 6) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 11) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 12) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 0,5 m względem istniejącego poziomu gruntu;
- 13) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 40% powierzchni dachu budynku;
- 14) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 15) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 16) wysokość wiat, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 17) maksymalna wysokość budowli:
 - a) jako obiektów wolnostojących do 9,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 1,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 18) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
- 19) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 20) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;

- 21) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w budynku garażowym, budynku gospodarczo-garażowym lub w części garażowej budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na terenie działki;
- 22) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 700 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojeżdża i dojazdu.

2. Dla terenu **3MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej albo bliźniaczej;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej albo bliźniaczej oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 7) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 11) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
- 12) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 13) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 0,5 m względem istniejącego poziomu gruntu;

- 14) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 40% powierzchni dachu budynku;
- 15) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 16) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 17) wysokość wiat, budynków garażowych, gospodarczych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 18) maksymalna wysokość budowli:
 - a) jako obiektów wolnostojących do 9,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 1,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 19) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
- 20) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 21) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 22) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w budynku garażowym, budynku gospodarczo-garażowym lub w części garażowej budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na terenie działki;
- 23) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 350 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojazdu.

3. Dla terenu **MN-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku usługowego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;

- 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym lub usługowym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
- 11) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 12) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 0,5 m względem istniejącego poziomu gruntu;
- 13) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego do 40% powierzchni dachu budynku;
- 14) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 15) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 16) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 17) maksymalna wysokość budowli:
 - c) jako obiektów wolnostojących do 9,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;

- d) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 1,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 18) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
- 19) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 20) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 21) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług na terenie działki, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w budynku garażowym, budynku gospodarczo-garażowym lub w części garażowej budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na terenie działki;
- 22) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojeżdża i dojazdu

4. Dla terenów **1U, 2U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji budynków usługowych oraz budynku garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji usług oświaty;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych SN/nn;
- 5) zakaz lokalizacji budynków handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku usługowym lub w formie wolno stojącej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 7) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki;
- 11) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;

- 12) dachy dowolne, przy czym w przypadku zastosowania dachów stromych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego na 50% powierzchni dachu budynku;
- 13) dowolne usytuowanie kalenic budynków usługowych i garażowych;
- 14) wysokość budynków usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 15) wysokość budynków garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 16) maksymalna wysokość budowli:
 - a) jako obiektów wolnostojących do 9,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
 - b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 2,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 17) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
- 18) dowolne zastosowanie materiałów elewacyjnych;
- 19) dla dachów stromych pochyłych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 20) dla dachów płaskich dowolne zastosowanie pokrycia dachu;
- 21) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług na terenie działki;
- 22) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia, dojazdy i parkingi.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się nakaz zachowania ograniczeń wynikających z położenia terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 145 „Szamotuły-Duszniki”, zgodnie z przepisami odrębnymi..

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna szerokość frontu działki:

- a) na terenach 1MN , 2MN– 21,0 m,
- b) na terenach 3MN – 8,0 m,
- c) na terenach MN/U – 25,0 m,
- d) na terenach U - 30,0 m

2) minimalna powierzchnia działki:

- a) na terenach 1MN, 2MN – 700 m²,
- b) na terenach 3MN – 350 m²,
- c) na terenach MN/U - 1000 m²,
- d) na terenach U - 1000 m²,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg;

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
- b) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) obsługę komunikacyjną terenów:

- a) z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, przy czym lokalizację zjazdu należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zastrzeżeniem lit. c);
- b) z komunikacji drogowej wewnętrznej KR przy czym lokalizację zjazdu należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi o ile wymagają tego przepisy odrębne;

- c) obsługę komunikacyjną terenu 2U z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, wyłącznie poprzez teren 1U lub tereny komunikacji drogowej wewnętrznej KR;
- 3) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 4) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej KR;
- 6) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 7) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
- a) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
 - c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 9) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 11) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 12) zasilanie w energię gazową z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 13) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Duszniki.

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

Przewodniczący Rady

Marek Liszkowski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. PIASKOWEJ W DUSZNIKACH

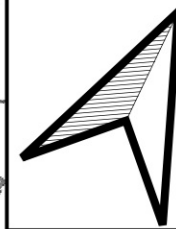
SKALA 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 m



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXXXV/551/23 Rady Gminy Duszniki z dnia 7 listopada 2023 r.

Mapa zasadnicza
Skala 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
DUSZNIKI



--- granica obszaru objętego planem

MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej



Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- △ nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług
- U - tereny usług
- KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
Nazwa materiału zasobu
Data wykonania kopii materiału zasobu

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starostwo Powiatowe w Szamotułach - Licencja nr GK-II.6642.1.2414.2022_3024_CL1 wydana przez Starostę Szamotulskiego
Układ v.

Obszar objęty opracowaniem planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 145 "Szamotuły-Duszniki".

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Duszniki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Duszniki rozstrzyga, co następuje:

§1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Piaskowej w Dusznikach, wyłożono do publicznego w dniach od 23.06.2023 r. do 14.07.2023 r., termin składania uwag został wyznaczony do dnia 31.07.2023 r. W przedmiotowym terminie nie złożono uwag do projektu planu, Rada Gminy Duszniki nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Duszniki o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Duszniki rozstrzyga co następuje:

§1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Piaskowej w Dusznikach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.

1) Plan nie zakłada realizacji dróg publicznych będących w zarządzie Gminy Duszniki.

2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych.

4) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Duszniki.

5) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Duszniki.

6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, odbywać się będzie poprzez:

1) Wydatki z budżetu gminy.

- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy
– w ramach m.in.;
- a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
LXXXV/551/23
Rady Gminy Duszniki
z dnia 7 listopada 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR LXXXV/551/23 RADY GMINY DUSZNIKI
z dnia 7 listopada 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru położonego przy ul. Piaskowej w Dusznikach**

Rada Gminy Duszniki w dniu 22 lutego 2022 r. podjęła Uchwałę nr LVI/361/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Piaskowej w Dusznikach, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszenie Wójta Gminy Duszniki o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 23.09.2022 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 14.10.2022 r. Obwieszczenie Wójta Gminy Duszniki o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszane w dniu 21.09.2022 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Duszniki, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do 12.10.2022 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 19.09.2022 r. nr RGP.6721.2.2022.ŁR poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania uwag do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W przedmiotowym terminie wpłynęło 10 wniosków od instytucji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 6 marca 2023 r. nr RGP.6721.2.2022.ŁR został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23.06.2023 r. do 14.07.2023 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 31.07.2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 03.07.2023 r. w Urzędzie Gminy Duszniki. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 977 z późn. zm.) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*

2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*

3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.";*

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1) - 13) ustawy:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;

6) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 10) ustawy wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1), pkt 9), pkt 11) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób

zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

Zgodnie art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Plan w większości wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych a zaproponowany w planie układ komunikacyjny wykazuje powiązanie z układem zewnętrznym.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

Obszar opracowania planu oddalony jest w odległości 0,1 km od przystanku autobusowego. Dojazd do centrum miasta Poznania linią autobusową zajmuje ok. 45 min.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Układ komunikacyjny projektowany i układ komunikacyjny przylegający do terenów objętych planem stanowi sieć dróg publicznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie sposobu zagospodarowania o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla

ochrony ładu przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego, wprowadzające nową funkcję zabudowy jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami przyczyni się do rozwoju przedmiotowego terenu oraz przyspieszy procesy inwestycyjne.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność założeń z wynikami oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i Studium zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.