

**UCHWAŁA NR XXXII/241/26
RADY GMINY DUSZNIKI**

z dnia 26 maja 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru położonego na terenie obrębu Duszniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 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 2026 r., poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Duszniki uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie obrębu Duszniki, 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 złożonych 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 gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;

- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku oraz wiat z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów zewnętrznych, ryzalitów;
- 5) elewacji frontowej budynku – należy przez to rozumieć ścianę budynku zlokalizowaną od frontowej granicy działki, liczoną jako odległości pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku;
- 6) 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) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 2) teren zieleni urządzonej lub teren parkingu, oznaczony symbolem ZK-KOP;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 4) tereny wód powierzchniowych lub zieleni naturalnej, oznaczone symbolami 1WS-ZN, 2WS-ZN;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 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;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów umieszczanych na elewacji budynku o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 10 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych i urządzeń reklamowych wolno stojących o wysokości do 5 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 16 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 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) dopuszczenie zastosowania środków technicznych zapewniających zachowanie standardów akustycznych wynikających z przepisów odrębnych na terenach objętych ochroną akustyczną, zlokalizowanych poza obszarem planu, poprzez zastosowanie np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów;
- 4) nakaz zachowania, na terenie ZP, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

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

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z zasad kształtowania krajobrazu

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 9. 1. Dla terenu U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: teren usług;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji budynków usługowych oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego oraz wiaty;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku usługowym lub w formie wolno stojącej, z zastrzeżeniem pkt. 4);
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;
- 8) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki;
- 11) dachy dowolne, z zastrzeżeniem pkt. 12);
- 12) przy zastosowaniu dachów pochyłych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
- 13) dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynku mieszkalnego, garażowego, gospodarczego i gospodarczo-garażowego;
- 14) wysokość zabudowy:
 - a) budynku usługowego do 2 kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 9,0 m,
 - b) budynku garażowego, gospodarczego i gospodarczo-garażowego 1 kondygnacja nadziemna nie więcej niż 6,0 m,
 - c) budowli jako obiektów wolnostojących do 9,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji,
- 15) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;

- 16) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 17) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym, czarnym lub blachy w kolorze brązowym lub grafitowym, czarnym;
- 18) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, na terenie działki;
- 19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek dla terenów U - 1000m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000m² wyłącznie dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu ZP-KOP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren zieleni urządzonej lub parkingu;
- 2) zakaz budowy budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki;
- 4) wysokość zabudowy budowli jako obiektów wolnostojących do 10,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i ścieżek rowerowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych o nawierzchni utwardzonej.

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

- 1) teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz budowy budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) wysokość zabudowy budowli jako obiektów wolnostojących do 10,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i ścieżek rowerowych.

4. Dla terenów 1WS-ZN, 2WS-ZN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren wód powierzchniowych lub zieleni naturalnej;
- 2) zakaz budowy budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 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:

- 1) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 145 „Szamotuły-Duszniki”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach złoża gazu ziemnego „Duszniki E” GZ 4726.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki na terenie U - 25,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki na terenie 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.

Rozdział 9.

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

§ 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.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o znaczony symbolem KR 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 z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej KR;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 9) w zakresie zasilania w energię gazową, z sieci gazowej.

DZIAŁ III.

Przepisy Końcowe

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

§ 15. Dla gruntów rolnych klasy RIII o powierzchni 0,9648 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr DNI.tr.602.211.2025 z dnia 5 lutego 2025 r. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

§ 16. 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.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Duszniki.

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

Przewodniczący Rady Gminy Duszniki

Paweł Henicz



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA TERENIE OBRĘBU DUSZNIKI

SKALA 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 m



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXII/241/26 Rady Gminy Duszniki z dnia 26 maja 2026 r.

WYRYS ZE STUDYUM UWARNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
DUSZNIKI
SKALA 1:5 000



--- granica obszaru objętego planem

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

ul. Szamotulska - droga wojewódzka nr 306

ZP-KOP

KR

1WS-ZN

2WS-ZN

U

0604

Oznaczenia:

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

Przeznaczenie terenów:

- U - teren usług
- ZP-KOP - teren zieleni urządzonej lub teren parkingu
- ZP - teren zieleni urządzonej
- WS-ZN - tereny wód powierzchniowych lub zieleni naturalnej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Inne ustalenia:

- ▲ granica złoża gazu ziemnego „Duszniki E” GZ 4726

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

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starostwo Powiatowe w Szamotulach - Licencja nr GK-II.6642.1.1514.2024 wydana przez Starostę Szamotulskiego
Układ współrzędnych: PL2000 strefa 5

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Duszniki
sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie obrębu
Duszniki.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Duszniki rozstrzyga, co następuje:

§ 1.1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddano konsultacjom społecznym, w ramach których wyznaczono termin składania uwag od dnia 19.02.2026 r. do dnia 31.03.2026 r. W określonym terminie wniesiono uwagi, dla których Wójt Gminy Duszniki podjął rozstrzygnięcie o sposobie ich uwzględnienia, przyjmując uwagi w części.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Duszniki, w sprawie rozpatrzenia uwag	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	30.03.2026	Osoba prywatna	Wniosek o wprowadzenie w treści projektu planu zapisu w §9, ust.2, pkt. 8) o następującej treści „dopuszcza się możliwość wykonania dróg dojazdowych i miejsc parkingowych dla zbilansowania terenu „U” na terenie ZP-KOP, objętych wspólnym zagospodarowaniem.	dz. o nr ewid. 906, obręb Duszniki	1) teren usług, oznaczony symbolem U, 2) teren zieleni urządzonej lub teren parkingowy, oznaczony symbolem ZK-KOP	Na mocy art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Rada Gminy Duszniki nie przeprowadza odrębnego głosowania nad sposobem rozpatrzenia uwag	

§ 2.1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddano ponownym konsultacjom społecznym, w ramach, których wyznaczono termin składania uwag od dnia 16.04.2026 r. do dnia 15.05.2026 r. W określonym terminie nie wniesiono uwag.

2. Na mocy art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Rada Gminy Duszniki nie przeprowadza odrębnego głosowania nad sposobem rozpatrzenia uwag.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Duszniki
o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie obrębu
Duszniki, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do
zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Duszniki rozstrzyga, co następuje:

§ 1 Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Plan nie zakłada realizacji dróg publicznych.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz 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 Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Zbąszyń.
- 5) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Duszniki.
- 6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2 Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się 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 – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 4 do uchwały nr
XXXII/241/26
Rady Gminy Duszniki
z dnia 26 maja 2026 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 XXXII/241/26

Rady Gminy Duszniki

z dnia 26 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie obrębu Duszniki

Rada Gminy Duszniki w dniu 20 lutego 2024 r. podjęła Uchwałę Nr XC/592/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie obrębu Duszniki, 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 25 czerwca 2024 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty wywieszenia ogłoszenia. Obwieszczenie Wójta Gminy Duszniki nr RGP.6721.1.2024 o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone w dniu 25 czerwca 2024 r. na tablicy ogłoszeń urzędu, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty wywieszenia ogłoszenia. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 20 czerwca 2024 r. nr RGP.6721.1.2024 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 8 wniosków od organów i instytucji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 21.01.2025, nr RGP.6721.1.2024 został przekazany właściwym organom zaopiniowania i uzgodnienia. W odpowiedzi, projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie.

W związku z koniecznością uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze, w dniu 27 marca 2025 r. wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. W dniu 5 lutego 2026 r. uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją Nr DNI.tr.602.211.2025 na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

Następnie, rozpoczęto proces konsultacji społecznych dotyczących projektu planu, które prowadzone były w terminie od dnia 19.02.2026 r. do dnia 31.03.2026 r. i obejmowały:

1) zbieranie uwag do projektu planu w terminie od dnia 19.02.2026 r. do dnia 31.03.2026 r.,

2) spotkanie otwarte, które odbyło się dnia 05.03.2026 r. o godz. 15:15 w Bibliotece Publicznej i Centrum Animacji Kultury w Dusznikach (sala widowiskowa), ul. Jana Pawła II, 10, 64-550 Duszniki,

3) dyżur projektanta, który odbył się dnia 12.03.2026 r. w godz. 15:15 – 15:45 w Bibliotece Publicznej i Centrum Animacji Kultury w Dusznikach (sala widowiskowa), ul. Jana Pawła II, 10, 64-550 Duszniki.

W wyznaczonym terminie wniesiono uwagi do projektu planu, dla których Wójt Gminy Duszniki podjął rozstrzygnięcie o sposobie ich uwzględnienia, przyjmując w części wniesione uwagi.

W wyniku wprowadzenia zmian w projekcie planu ponowiono proces konsultacji społecznych.

Rozpoczęto proces ponownych konsultacji społecznych dotyczących projektu planu, które prowadzone były w terminie od dnia 16.04.2026 r. do dnia 15.05.2026 r. i obejmowały:

1) zbieranie uwag do projektu planu w terminie od dnia 16.04.2026 r. do dnia 15.05.2026 r.,

2) spotkanie otwarte, które odbyło się dnia 28.04.2026 r. o godz. 15:15 w Bibliotece Publicznej i Centrum Animacji Kultury w Dusznikach (sala widowiskowa), ul. Jana Pawła II, 10, 64-550 Duszniki,

3) dyżur projektanta, który odbył się dnia 29.04.2026 r. w godz. 15:15 – 15:45 w Bibliotece Publicznej i Centrum Animacji Kultury w Dusznikach (sala widowiskowa), ul. Jana Pawła II, 10, 64-550 Duszniki.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu planu.

Sporządzono raport z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu zawierający informację o przebiegu konsultacji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie obrębu Duszniki wraz z raportem z przeprowadzenia konsultacji społecznych przedłożono Radzie Gminy Duszniki do zaopiniowania.

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały stanowiący dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, zawierający:

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 w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 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) - 15) 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) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie terenów inwestycyjnych w obszarach najlepiej do tego przystosowanych;

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

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin 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, teren objęty planem nie jest położony na terenie krajobrazów priorytetowych;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

6) 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;

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

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

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

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

11) 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;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zachowane na mocy art. 17 pkt 1, 11 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

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

14) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

15) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;

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:

- Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Plan w większości wprowadza tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych.

- Lokalizowanie nowej zabudowy 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.

- Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

- 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 i 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 projekt planu jest zgodny z analizą o której
mowa w art. 32 ust. 1 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.