

**UCHWAŁA NR XCII/598/24**  
**RADY GMINY DUSZNIKI**

z dnia 23 kwietnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
obszaru położonego na terenie obrębu Brzoza i Ceradz Dolny**

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.) w związku z art. 67 ust. 3 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) Rada Gminy Duszniki uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie obrębu Brzoza i Ceradz Dolny, 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*.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) materiałe dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, budowli rolniczych oraz wiat na działce budowlanej;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków, budowli rolniczych oraz wiat na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków, budowli rolniczych oraz wiat;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 8) zieleni ozdobnej - należy przez to rozumieć wielogatunkowe zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane i komponowane przez człowieka.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM;
- 2) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami 1WS/ZN, 2WS/ZN;
- 4) tereny komunikacji drogowej publicznej, teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęsł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na terenach RZM szyldów lub tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup> lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych

w planie lub odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;

- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią.

**§ 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 na terenach RN, WS/ZN przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji na terenach RZM przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z chowem i hodowlą norek oraz chowem lub hodowlą obcych rodzimej faunie zwierząt, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) nakaz zachowania, na terenach RZM, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz wykonania badań gruntowo-wodnych w miejscu lokalizacji każdego nowego budynku, pozwalających określić możliwość podpiwniczenia, sposób posadowienia oraz rodzaj konstrukcji.

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

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

**§ 8.** Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

**§ 9.** 1. Dla terenów 1RZM, 2RZM, 3RZM ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących w ramach zabudowy zagrodowej oraz budynków inwentarskich służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego oraz

- budynków garażowych lub gospodarczych lub gospodarczo-garażowych oraz budowli służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m<sup>2</sup>;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
  - 10) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
  - 11) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 0,5 m względem istniejącego poziomu gruntu;
  - 12) dachy dowolne;
  - 13) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
  - 14) wysokość budynków:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
    - b) nie więcej niż 9,0 m;
  - 15) maksymalna wysokość budowli:
    - a) jako obiektów wolnostojących do 15,0m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
    - b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 3,0m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
  - 16) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
  - 17) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
  - 18) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego, w tym blachy i płyty warstwowej;



- 19) dla dachów płaskich dowolne zastosowanie materiału pokrycia dachu,
- 20) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki;
- 21) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 3000 m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dojścia, dojazdu i parkingi.

2. Dla terenów 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz budowy budynków;
- 2) nakaz zachowania rolniczej funkcji terenu;
- 3) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych i cieków wodnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 95% powierzchni działki;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojść, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych.

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

- 1) zakaz budowy budynków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń melioracji wodnych;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 80% powierzchni działki;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojść, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się nakaz uwzględnienia zapisów koncesji nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Pniewy - Stęszew", ważnej do dnia 14.11.2047 r. lub koncesji aktualnie obowiązującej, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m:
- 2) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>:
- 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) nakaz zachowania wszelkich ograniczeń wynikających z położenia terenu objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”;
- 3) nakaz zachowania wolnych od zabudowań i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych linii elektroenergetycznej 400kV i 110kV;
- 4) 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) teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
  - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR;
  - c) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z terenów komunikacji publicznej KDD oraz terenów komunikacji 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) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;

- 6) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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) dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 11) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) 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 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 13) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 14) zasilanie w energię gazową z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 15) 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

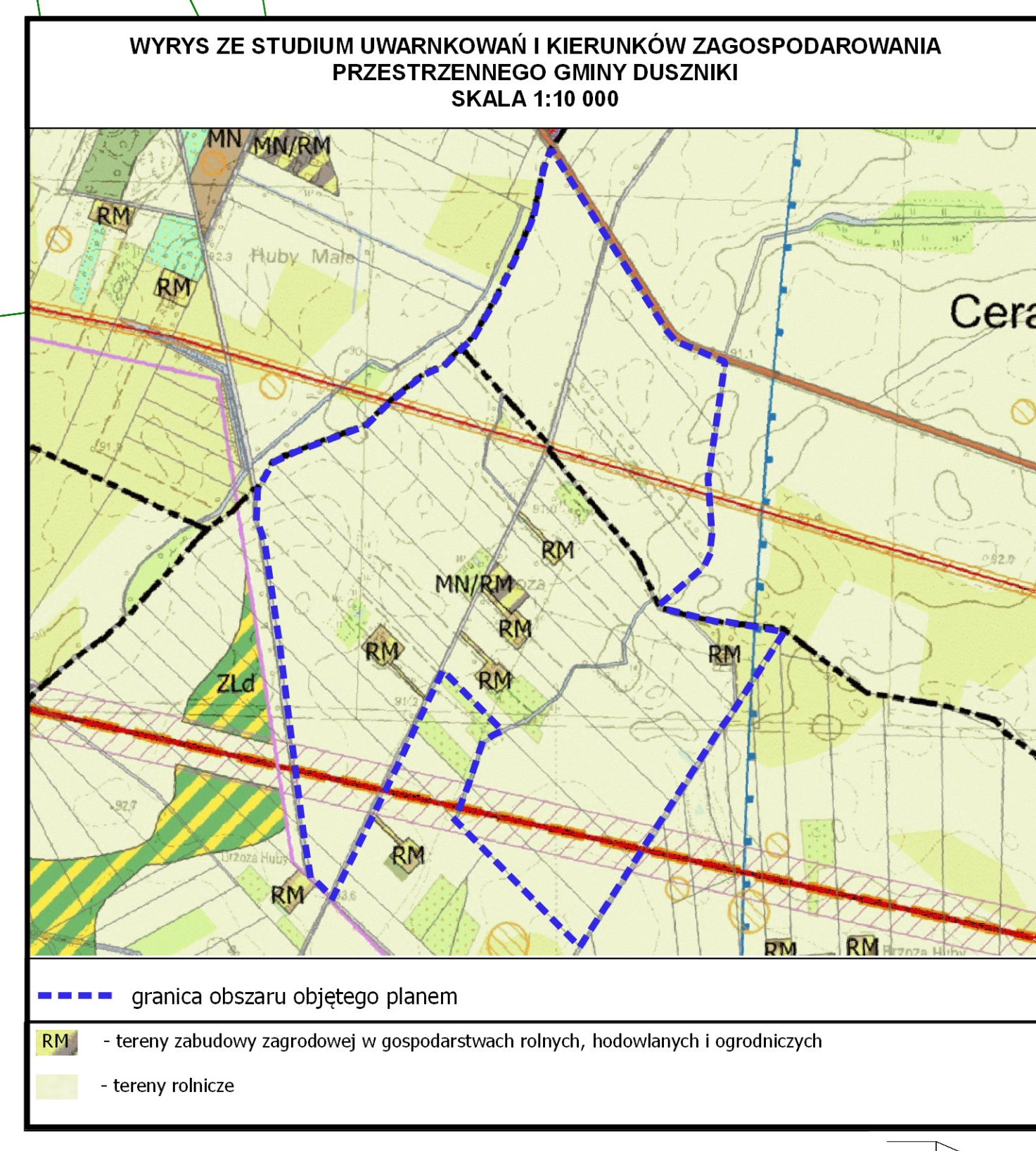
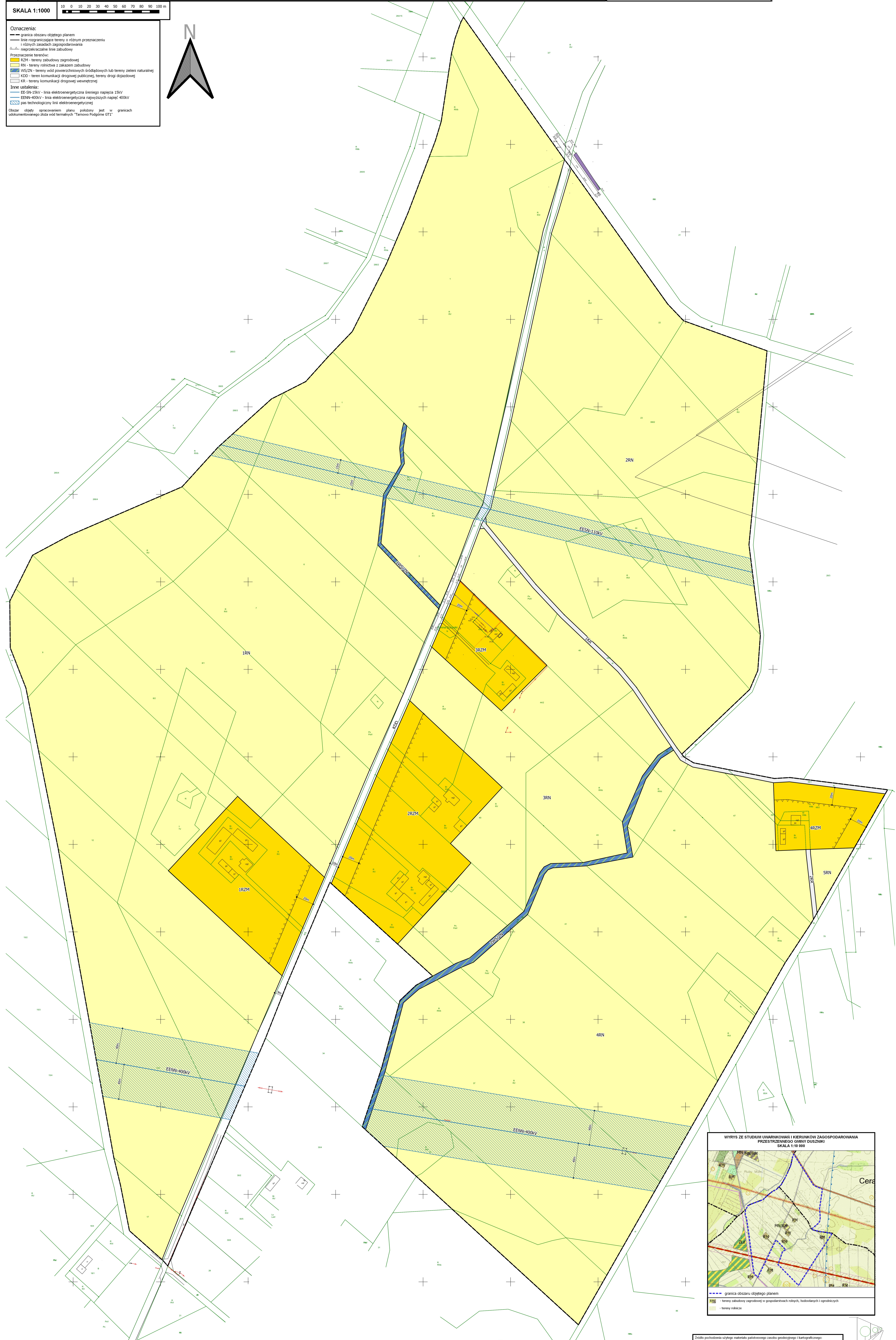
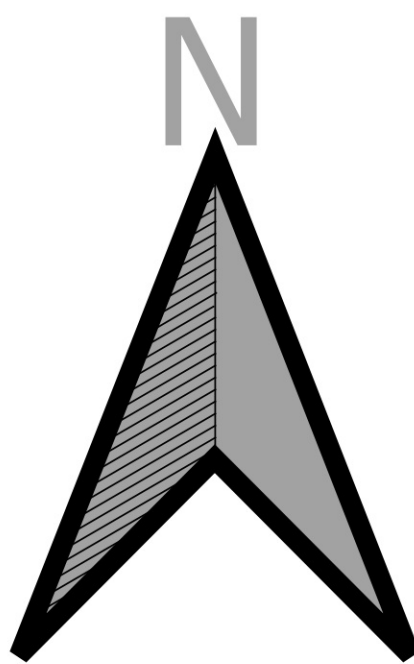




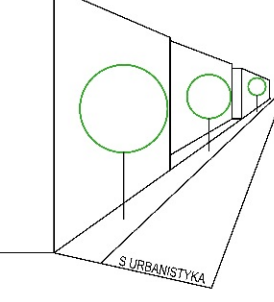
SKALA 1:1000



- Oznaczenia:
- granica obszaru objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
  - △△△ nieprzekraczalne linie zabudowy
- Przeznaczenie terenów:
- SRZM - tereny zabudowy zagrodowej
  - RN - tereny rolnicze z zakazem zabudowy
  - WS/ZN - tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub tereny zieleni naturalnej
  - KDO - tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny drogi dojazdowej
  - KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- Inne ustalenia:
- EE-SN-15kV - linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
  - EENN-400kV - linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400kV
  - pas technologiczny linii elektroenergetycznej
- Obszar objęty opracowaniem planu pokryty jest w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych "Tamowo Podgórne GT1"



Źródło pochodzenia użytego materiału planistycznego i kartograficznego:  
 Starostwo Powiatowe w Szczytnolach - Licencja nr GR-EI.6642.1.2018.2023\_3024\_O11 wydana przez  
 Starostę Szczytnolskiego  
 Układ współrzędnych: PL2000 trefla 5





## **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.), 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) Rada Gminy Duszniki rozstrzyga, co następuje:

§1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie obrębu Brzoza i Ceradz Dolny, wyłożono do publicznego w dniach od 13 grudnia 2023 r. do 8 stycznia 2024 r., termin składania uwag został wyznaczony do dnia 23 stycznia 2024 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.) 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) Rada Gminy Duszniki rozstrzyga co następuje:

**§1.** Sposób realizacji zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie obrębu Brzoza i Ceradz Dolny, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.

1. Plan zakłada realizację 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 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 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.;
  - 1) dotacji unijnych,
  - 2) dotacji samorządu województwa,

- 3) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- 4) kredytów i pożyczek bankowych,
- 5) 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 XCII/598/24  
Rady Gminy Duszniki  
z dnia 23 kwietnia 2024 r.  
Zalacznik4.xml



**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 XCII/598/24**  
**RADY GMINY DUSZNIKI**  
**z dnia 23 kwietnia 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
obszaru położonego na terenie obrębu Brzoza i Ceradz Dolny**

Rada Gminy Duszniki w dniu 8 sierpnia 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LXXXIII/544/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie obrębu Brzoza i Ceradz Dolny, 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 10 sierpnia 2023 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dnia od dnia publikacji ogłoszenia. Obwieszczenie Wójta Gminy Duszniki o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszane w dniu 10 sierpnia 2023 r. w sposób zwyczajowo przyjęty, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dnia od dnia publikacji obwieszczenia. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 9 sierpnia 2023 r. nr RGP.6721.2.2023.AK 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 14 wniosków od organów i instytucji oraz osób prywatnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 20 września 2023 r., nr RGP.6721.2.2023.AK został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie obrębu Brzoza i Ceradz Dolny został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 grudnia 2023 r. do 08 stycznia 2024 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 23 stycznia 2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 21 grudnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Duszniki. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie obrębu Brzoza i Ceradz Dolny został przekazany Radzie Gminy Duszniki do zaopiniowania.

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 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) 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 zostało zachowane na mocy art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ww. ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych, oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz

o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.). 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.

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 (Dz. U. z 2023, poz. 977) 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 zagrodowej oraz tereny rolne z zakazem zabudowy 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 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, sankcjonują istniejącą funkcję zagospodarowania terenu.

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.