

Uchwała Nr XLII-281/2002

Rady Gminy Duszniki

z dnia 16 maja 2002r.

Dz. Urz. 75 z 30.6.2002 poz. 4845
1946

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
zabudowy mieszkaniowej na obszarze działek o nr ewid. 95/6, 119/17 w
miejscowości Wilczyna – gmina Duszniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40. ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r nr 142.poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 10, ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst z 1999 r. Dz.U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Gminy Duszniki uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej na obszarze działek o nr ewid. 95/6, 119/17 w miejscowości Wilczyna – gmina Duszniki”.
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały. *AP*

Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach szczególnych i odrębnych:

- 1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. (tekst jednolity z 2000 r., Dz. U. Nr 71, poz. 838, z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (tekst jednolity z 2000 r., Dz. U. Nr 106, poz. 1126, z późn. zm.),
- 3) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska, (Dz. U. Nr 62, poz. 627),
- 4) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1997 r. Nr 133, poz. 885),
- 5) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
- 6) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
- 7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628),
- 8) rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 140, z późn. zm.),
- 9) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 43, poz. 430),
- 10) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji. (Dz. U. Nr 93, poz. 589, z późn. zm.),
- 11) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko inwestycji nie zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, obiektów oraz robót zmieniających stosunki wodne. (Dz. U. Nr 93, poz. 590).

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1, ust. 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Duszniki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **funkcji terenu** – synonim przeznaczenia podstawowego,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) **funkcji dopuszczalnej** – synonim przeznaczenia dopuszczalnego,
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 10) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków,
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,
- 12) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 13) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami, 

§ 4

Przedmiot i zakres planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres planu wynika z uchwały Nr XXXIII/207/2001 z dnia 20 czerwca 2001 r. Rady Gminy Duszniki o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w części wsi Wilczyna.

Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą, planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe planu

§ 5

1. Obszar objęty planem.

- 1) Planem objęto obszar o całkowitej powierzchni około 30,0 ha.
- 2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w części wsi Wilczyna obejmujący tereny działek nr: 95/6, 119/17.

2. Granice obszaru objętego planem.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu. 

1. Ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

- 1) Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
 - b) droga gminna lokalna oznaczona na rysunku planu **KGL**;
 - c) drogi dojazdowe wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
 - d) ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem **Kx**;
 - e) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**;
- 2) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się przeznaczenie dopuszczalne, działalność usługową w rozumieniu § 2 pkt. 7 i 12, pod warunkiem nie przekraczania na granicy nieruchomości dopuszczalnych wartości uciążliwości, określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 3) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stanowi linia ciągła na rysunku planu.
- 4) Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zachowuje się tereny leśne **Z** jako pasy ochronne.
- 5) Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznacza się tereny zieleni publicznej **ZP**.

2. Linie rozgraniczające drogi lokalne, wewnętrzne i publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.

- 1) Linie rozgraniczające dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych przedstawiono na rysunku planu.
- 2) Na obszarze objętym planem wyznacza się:
 - a) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku symbolem **KD**, dla których ustala się:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: **10 m**, zgodnie z rysunkiem planu;
 - min. szerokość jezdni: **5 m**;
 - przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy odrębne i szczególne, a także Polskie Normy;
 - zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulicy;
 - dopuszcza się realizację, w liniach rozgraniczających ulicy, chodnika o szerokości min. 2m; 

- b) dla drogi gminnej lokalnej **KGL** ustala się jej poszerzenie o 5,0 m po obu stronach linii rozgraniczających istniejącego jej przebiegu;
- szerokość w liniach rozgraniczających: **17 m**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - min. szerokość jezdni: **8 m**, z dwustronnym chodnikiem,
 - przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy odrębne i szczególne, a także Polskie Normy,
 - zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulic;
 - dopuszcza się realizację, w liniach rozgraniczających ulicy, chodnika o szer. min. 2m;
 - dopuszcza się wyznaczenie, w liniach rozgraniczających ulicy, ścieżki rowerowej.
- c) ciągi piesze oznaczono na rysunku planu symbolem **Kx** dla których ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczających **4,0 m**, zgodnie z rysunkiem planu
 - przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy odrębne i szczególne, a także Polskie Normy,
 - zapewnienie ciągłości odwodnienia.

3. Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny.

Na terenie objętym planem wydziela się drogi dojazdowe wewnętrzne, będące terenami publicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KD**; ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem **Kx**. Linie rozgraniczające dróg stanowią linie rozgraniczające terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych.

Na terenach objętych planem wydziela się pasy terenu przeznaczone na poszerzenie drogi gminnej lokalnej **KGL**.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- a) **kanalizacja sanitarna**: do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych;
- b) **kanalizacja deszczowa**: ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych wzdłuż dróg dojazdowych; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- c) **zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych**: z istniejącej sieci wodociągowej gminnej; 

- d) **urządzenia elektroenergetyczne**: ze stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym EE; plan dopuszcza możliwość zmiany lokalizacji terenu EE w liniach rozgraniczających zabudowy mieszkaniowej MN;
- e) **zaopatrzenie w gaz**: z istniejącej sieci gazowej $\varnothing$ 160 przebiegającej wzdłuż drogi KDW 306 (Duszniki-Lipnica);
- f) **gospodarka ciepła** – do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw stałych przy wykorzystaniu kotłów niskoemisyjnych oraz rozwiązań ekologicznych (gaz, olej opałowy, energia elektryczna);
- g) **inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

5. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.

- 1) Na terenie oznaczonym symbolem **MN**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
 - a) budynki mieszkalne wolno stojące do wysokości III kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym;
 - b) dach spadzisty dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od **20° – 45°**, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
 - c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: **5 m** od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KD i **7 m** od drogi gminnej lokalnej KGL (do Młynkowa);
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: do **35 %** powierzchni działki; min. 100 m² pod warunkiem nie przekroczenia wskaźnika;
 - e) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego oraz prowadzenia usług w parterze budynku;
 - f) dopuszcza się realizację garaży wolnostojących i budynków usługowych w strefach zabudowy danego obszaru, w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich;
 - g) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących lub przybudowanych może wynosić maksymalnie 40 m², o wysokości pomieszczenia nie większej niż 3,0 m;
 - h) dopuszcza się możliwość realizacji usług oświaty w obszarze zmiany planu;
 - i) lokalizacja projektowanej zabudowy mieszkaniowej nie może ograniczać funkcjonowania terenów rolniczych przylegających bezpośrednio do terenów zabudowy mieszkaniowej oraz nie może wpływać na stosowanie odpowiednich środków i metod uprawy ziemi. *AP*

- 2) Na terenie strefy ograniczonego użytkowania, istniejącej linii elektroenergetycznej ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią niską,
 - b) do czasu skablowania linii elektroenergetycznej ustala się zakaz zabudowy obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 7,5 m od linii 15 kV
 - c) w obrębie strefy ograniczonego użytkowania dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji transformatorowych EE obsługujących osiedle na warunkach określonych przez dysponenta linii elektroenergetycznej.

6. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

- 1) Na obszarze objętym planem ustala się podziały zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic pokazanych na rysunku planu, jednak powstałe po podziale nieruchomości:
 - a) nie mogą być mniejsze niż 800 m²;
 - b) muszą mieć zapewniony dostęp do dróg;
 - c) granice działek będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających dróg.
- 3) Dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie działek i realizację na nich jednego budynku mieszkalnego i usługowego oraz usług oświaty, pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz ustaleniach planu.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

- 1) Obsługę komunikacyjną: ustala się z drogi wojewódzkiej **KDW 306** (Duszniki-Lipnica) i drogi gminnej lokalnej **KGL** (do Młynkowa) oraz dróg dojazdowych wewnętrznych **KD**, przy czym dla zjazdów ustala się:
 - a) włączenie z dróg pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
 - b) zachowanie minimalnych, przewidzianych w przepisach szerokości utwardzonych zjazdów;
 - c) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdów wzdłuż dróg.

- 2) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części z funkcji podstawowej na dopuszczalną, przy zachowaniu warunków określonych w uchwale oraz przepisów szczególnych i odrębnych.
- 3) Na działkach, na których będzie prowadzona działalność usługowa lub usług oświaty, ustala się, że w ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych.
- 4) Na całym obszarze planu ustala się wyposażanie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych; unieszkodliwianie lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z terenu nieruchomości winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.
- 5) Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków.
- 6) Zakazuje się:
 - a) na terenach objętych planem budowy budynków inwentarskich;
 - b) prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;
 - c) lokalizacji inwestycji i obiektów szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, wymienianych w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 7) Uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną na terenie poszczególnych nieruchomości działalnością usługową i usług oświaty, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 7

Plan zachowuje ważność, jeśli:

1. Nastąpi zmiana lub nowelizacja któregośkolwiek z wymienionych w § 3 przepisów odrębnych lub szczególnych, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.
2. Nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek. 

§ 8

Z dniem wejścia w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w części wsi Wilczyna, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki, zatwierdzony uchwałą nr IV/29/94 Rady Gminy Duszniki z dnia 27.10.1994 r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. z 1994 r. Nr 17, poz. 174).

§ 9

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości ¹⁰ %.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Duszniki.

§ 11

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

PRZEWODNIOZĄCY
Rady Gminy

Gracjan Skórnicki