

**Uchwała Nr V-25/2003r
Rady Gminy Duszniki
z dnia 26 lutego 2003r.**

*DZ. URZ. NR 53, POZ. 1003
Z DNIA 2.04.2003r.*

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego w części gminy Duszniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40. ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 2001 r. Dz.U. Nr 142, poz. 1591) 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 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy siedliskowej z działalnością usługową, terenu zabudowy mieszkaniowej a także terenu aktywizacji gospodarczej będących zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki, uchwalonego przez Radę Gminy Duszniki uchwałą Nr IV/29/94 z dnia 27.10.1994 r. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pozn. z 1994 r. Nr 17, poz. 174), w części niżej wymienionych nieruchomości na obszarze:

1) wsí Brzoza

- działka o nr ewid.: 304 – pod zabudowę siedliskową z działalnością usługową **MR/U**,

2) wsí Grzebienisko

- SZAJ,*
- działka o nr ewid.: 1/7 (po podziale działki o nr ewid.: 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16) – pod zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną **MN**,

3) miejscowość Duszniki

- działka o nr ewid.: 325/6 – pod zabudowę mieszkaniową **MN**,

4) wsí Wierzeja

- działka o nr ewid.: 133 – pod zabudowę mieszkaniową **MN**,

5) wsí Podrzewie

- działka o nr ewid.: 464 – pod zabudowę mieszkaniową **MN**,

6) wsí Sędziny

- działka o nr ewid.: 296 – pod aktywizację gospodarczą **AG**.

2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu są rysunki, stanowiące odpowiednie załączniki do niniejszej uchwały od 1 do 6.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

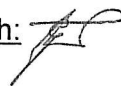
§ 2

Ileć 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **funkcji terenu** – synonim przeznaczenia podstawowego,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **funkcji dopuszczalnej** – synonim przeznaczenia dopuszczalnego,
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 9) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową określoną w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 10) **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.

§ 3

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).

§ 4

Przedmiot i zakres planu

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarach objętych planem zgodnie z załącznikami graficznymi.
2. Zakres planu wynika z uchwały Nr XLII-284/2002 z dnia 16 maja 2002 r. Rady Gminy Duszniki oraz uchwały Nr XLIV-290/2002 z dnia 1 sierpnia 2002 r. Rady Gminy Duszniki o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki. 

Zgodnie z wyżej wymienionymi uchwałami, 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) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
- 4) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i potrzeb ochrony środowiska.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe planu

§ 5

1. Obszar objęty planem.

- 1) Planem objęto obszar o całkowitej powierzchni około 9,60 ha
 - 2) Obszar planu obejmuje swoim zasięgiem następujące tereny przedstawione na załącznikach graficznych od 1 do 6 stanowiących integralną część niniejszej uchwały:
 - a) wieś Brzoza
 - działka o nr ewid.: 304 – pod zabudowę siedliskową z działalnością usługową **MR/U** – załącznik nr 1,
 - b) wieś Grzebienisko
 - działka o nr ewid.: 1/7 (po podziale działki o nr ewid.: 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16) – pod zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną **MN** – załącznik nr 2,
 - c) miejsowość Duszniki
 - działka o nr ewid.: 325/6 – pod zabudowę mieszkaniową **MN** – załącznik nr 3,
 - d) wieś Wierzeja
 - działka o nr ewid.: 133 – pod zabudowę mieszkaniową **MN** – załącznik nr 4,
 - e) wieś Podrzewie
 - działka o nr ewid.: 464 – pod zabudowę mieszkaniową **MN** – załącznik nr 5,
 - f) wieś Sędziny
 - działka o nr ewid.: 296 – pod aktywizację gospodarczą **AG** – załącznik nr 6,
- leżące w granicach gminy Duszniki. 

2. Granice obszaru objętego planem

Granice obszarów objętych planem przedstawiono na załącznikach graficznych od 1 do 6 zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego części gminy Duszniki.

§ 6

1. Ustalenie przeznaczenia terenów na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1) Na obszarach objętych zmianą planu ustala się przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy siedliskowej z działalnością usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **MR/U**;
- b) teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- c) teren aktywizacji gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **AG**.

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

1) Szczegółowe zasady zagospodarowania:

- a) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MR/U** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowę siedliskową z działalnością usługową, którą należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz następujących warunków:
 - dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego i wolnostojącej zabudowy garażowo-gospodarczej;
 - dopuszcza się lokalizację budynku usługowego na cele agroturystyki, itp.;
 - budynki mieszkalne i usługowe wolno stojące, do II kondygnacji, realizowane jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym;
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków z wyniesieniem do 1,5 m ponad teren;
 - dach wielospadowy, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych o nachyleniu $20^{\circ} \div 40^{\circ}$;
 - wskaźnik intensywności zabudowy w obszarze działki wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy wynosi max. 50%;
 - budynki garażowo-gospodarcze realizować jako wolno stojące, dla których maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 120 m²; 

- obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg gminnych (lokalnych) KGL; włączenie zjazdu do drogi musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- ustala się urządzenie utwardzonego zjazdu oraz zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż drogi publicznej;
- w obszarze działki należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych.

b) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowę mieszkaniową, którą należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz następujących warunków:

- budynek mieszkalny wolnostojący, do II kondygnacji, realizowany jako budynek parterowy z poddaszem użytkowym;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków z wyniesieniem do 1,5 m ponad teren;
- dach wielospadowy, o nachyleniu od $20^{\circ} \div 40^{\circ}$, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
- budynek garażowy wbudowany w bryłę budynku mieszkalnego, przybudowany do budynku lub wolnostojący o powierzchni do 40 m^2 i wysokości 3,0 m;
- powierzchnia całkowitej zabudowy: nie przekraczająca 35% powierzchni terenu;
- ustala się obowiązującą linię zabudowy od dróg wojewódzkich KDW 25 m, od dróg powiatowych KDP 20 m i od dróg lokalnych KGL 6 m, od krawędzi jezdni;
- ustala się na obszarze zabudowy mieszkaniowej minimalną powierzchnię działek 800 m^2 ;
- każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- granice działek będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających dróg;
- ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg gminnych lokalnych KGL i dojazdowych wewnętrznych KDW, zachowując odpowiednie warunki, wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych, pola widoczności i parametry zjazdów;
- włączenie zjazdu do drogi musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;

- ustala się urządzenie utwardzonego zjazdu oraz zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż drogi publicznej.

c) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **AG** ustala się przeznaczenie podstawowe – teren aktywizacji gospodarczej, który należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz następujących warunków:

- główną funkcją terenu jest: rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość, biura, handel hurtowy, bazy, składy i magazyny, parkingi, w tym dla samochodów ciężarowych, garaże oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- projektowane budynki muszą być sytuowane zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – wzdłuż drogi wojewódzkiej KDW – 25 m oraz wzdłuż drogi powiatowej KDP – 20 m;
- wysokość projektowanych budynków produkcyjno – warsztatowo – magazynowych – 10,0 m do gzymsu lub stropu dachowego;
- zalecane dachy pochyle o kącie nachylenia połaci 18° - 45° , dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadkach wynikających z technologii funkcji obiektu;
- dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów;
- poziom posadowienia budynków nie wyższy niż 0,5 m nad powierzchnię terenu;
- nieprzekraczalny maksymalny procent zabudowy terenu ustala się w wysokości 75% łącznie z powierzchniami utwardzonymi;
- dopuszcza się możliwość podziału terenu aktywizacji gospodarczej na obszary nie mniejsze niż 0,75 ha;
- ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg, zachowując odpowiednie warunki, wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych, pola widoczności i parametry zjazdów;
- włączenie zjazdu do drogi musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- ustala się urządzenie utwardzonego zjazdu oraz zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż drogi publicznej;

- 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;
- na całym obszarze planu ustala się wyposażanie w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych; unieszkodliwianie lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z terenu **AG** winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 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;
- uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i potrzeb ochrony środowiska

- 1) Ustala się realizację infrastruktury technicznej dla obsługi terenów objętych planem, przyległych do dróg wojewódzkich KDW i powiatowych KDP poza pasem drogowym w/w dróg.
- 2) Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dróg dojazdowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych, Polskich Normach, na obszarach oznaczonych symbolem **MR/U** – zabudowa siedliskowa z działalnością usługową, **MN** – zabudowa mieszkaniowa, **AG** – teren aktywizacji gospodarczej:
 - a) **kanalizacja sanitarna**: dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych oraz podłączenie obszarów przyległych, objętych planem, do istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) **kanalizacja deszczowa**: zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
 - c) **zaopatrzenie w wodę**: z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć w obszarze działki;
 - d) **urządzenia elektroenergetyczne**: z istniejącej sieci energetycznej na zasadach określonych przez dysponenta sieci; 

e) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- a) wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych; unieszkodliwianie ścieków lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z terenu nieruchomości winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- b) należy na obszarach zabudowy mieszkaniowej MN, siedliskowej z działalnością usługową MR/U zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi przez nie dopuszczanie do niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu oraz przez niekorzystne przekształcanie ich budowy i niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków;
- c) zachować przewidziane przepisami odległości od istniejących linii energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
- d) zakazuje się:
 - prowadzenia prac naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;
 - lokalizacji inwestycji i obiektów szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, wymienionych w przepisach odrębnych i szczególnych.

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.
3. Dopuszcza się o ile zajdzie taka potrzeba, a sąsiednie działki będą należały do jednego właściciela łączenie dwóch działek i realizację na nich jednego budynku, pod warunkiem

że będą zachowane warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz ustalenia planu.

§ 8

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy siedliskowej z działalnością usługową, mieszkaniowej i aktywizacji gospodarczej w części gminy Duszniki traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki uchwalony przez Radę Gminy Duszniki uchwałą Nr VI/29/94 z dnia 27.10.94 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 17, poz. 174 z 1994 r.), w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

§ 9

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczenia 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 Wójtowi Gminy Duszniki

§ 11

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


PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Gracjan Skórnicki