

UCHWAŁA Nr XXXVI-183/05

Rady Gminy Duszniki

z dnia 22.06.2005 r.

Dz. Ur. Woj. Wlkp. 123 poz. 3357 z dnia 16.08.2005

w sprawie: uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki dla obszarów położonych w Ceradzu Dolnym, Sędzinach, Podrzewiu, Mieściskach, Dusznikach i Grzebienisku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.), oraz na podstawie Uchwały Nr XXIII-117/04 Rady Gminy Duszniki z dnia 22 lipca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki dla obszarów w Ceradzu Dolnym, Sędzinach, Podrzewiu, Mieściskach, Dusznikach i Grzebienisku, i Uchwały Nr XXIII-115/04 Rady Gminy Duszniki z dnia 22 lipca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek przeznaczonych na cele jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w Dusznikach, Rada Gminy Duszniki uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki obejmujące następujące obszary:

- a) Ceradz Dolny; dz. nr ewid. - 96, 99, 172/2, 206/1, 206/2, 208, 207/1, 185/7, 190, 178/3, 178/4, 166/2, 144/2, 137/8, 138/2, 212/5, 100, 92, 210/1, 131, 133, 136, 197,
- b) Sędziny; dz. nr ewid. - 281, 282, 169/1,
- c) Podrzewie; dz. nr ewid. - 6/17,
- d) Mieściska; dz. nr ewid. - 12/1, 79/2, 80/2,
- e) Duszniki; dz. nr ewid. - 582/2, 194, 553/2, 552/4, 553/1,
- f) Grzebienisko; dz. nr ewid. - 152/1, 433/9, 429/1, 439/6, 78, 83/1, 84/1, 15/5.

2. Postanowienia niniejszej uchwały obowiązują na obszarze, którego granice określają rysunki, zwane dalej rysunkiem planu opracowane w skali 1 : 1000 i zatytułowane:

- a) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Ceradzu Dolnym dla 

- ✓
✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓
działki nr ewid. 138/2 oraz części działek nr 100, 99, 96, 92, 131, 133, 136, 144/2", stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- b) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Ceradzu Dolnym dla działek nr ewid. 178/4, 178/3, 185/7, 197, 172/2 (przed podziałem)", stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- c) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Ceradzu Dolnym dla części działek nr ewid. 137/8, 212/5, 210/1, 206/1, 206/2, 166/2, 172/2 (przed podziałem)", stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;
- d) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Dusznikach dla działki o nr ewid. 194", stanowiący załącznik nr 4 do uchwały;
- e) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Dusznikach dla działki o nr ewid. 582/2", stanowiący załącznik nr 5 do uchwały;
- f) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Dusznikach dla działek o nr ewid. 552/4, 553/1, 553/2"; stanowiący załącznik nr 6 do uchwały;
- g) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Grzebienisku dla działki o nr ewid. 84/1 i części działki nr ewid. 78, 83/1", stanowiący załącznik nr 7 do uchwały;
- h) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Grzebienisku dla działki o nr ewid. 15/5", stanowiący załącznik nr 8 do uchwały;
- i) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Grzebienisku dla działki o nr ewid. 152/1", stanowiący załącznik nr 9 do uchwały;
- j) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Grzebienisku dla działki nr 429/1 i części działki nr ewid. 433/9", stanowiący załącznik nr 10 do uchwały;
- k) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Grzebienisku dla działki o nr ewid. 439/6", stanowiący załącznik nr 11 do uchwały;
- l) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Mieściskach dla działki nr ewid. 12/1", stanowiący załącznik nr 12 do uchwały;
- ł) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Mieściskach dla części działki nr ewid. 79/2", stanowiący załącznik nr 13 do uchwały;
- m) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Mieściskach dla części działki nr ewid. 80/2", stanowiący załącznik nr 14 do uchwały;
- n) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Sędzinach dla części
- 

2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów określono na rysunku planu w następujący sposób:
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
 - tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM,
 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P,
 - tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa realizowana na obszarze opracowania planu powinna cechować się wysokimi walorami architektonicznymi, i być umiejętnie wkomponowana w otaczający krajobraz,
- 2) obiekty budowlane muszą być realizowane zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w § 12 oraz na rysunku planu,
- 3) w § 11 ust. 1,2,3,4,5,6 określono nieprzekraczalne powierzchnie zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej,
- 4) elementy małej architektury stosować w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zaleca się zachowanie istniejącego drzewostanu i krzewów, w szczególności wzdłuż dróg, rowów i cieków,
- 2) wzdłuż granic obszarów objętych opracowaniem planu zaleca się nasadzenia nowych drzew i krzewów, pełniących funkcje estetyczne i ochronne,
- 3) do nasadzeń zaleca się używać gatunki drzew i krzewów rodzimych, najlepiej przystosowanych do warunków lokalnych, z udziałem gatunków zimozielonych,
- 4) należy zapobiegać i przeciwdziałać niekorzystnym zmianom powierzchni ziemi; nie należy dopuszczać do niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, poprzez niekorzystne przekształcanie ich struktury,
- 5) na cele budowlane należy przeznaczać wyłącznie niezbędne fragmenty obszaru, i tam gdzie możliwe stosować materiały nie pozwalające na infiltrację wód opadowych (place, drogi dojazdowe), 

działki o nr ewid. 169/1", stanowiący załącznik nr 15 do uchwały;

o) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Sędzinach dla części działki nr ewid. 281, 282", stanowiący załącznik nr 16 do uchwały;

p) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki w Podrzewiu dla działki o nr ewid. 6/17", stanowiący załącznik nr 17 do uchwały.

3. Załącznikiem nr 18 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

4. Załącznikiem nr 19 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 2. 1. Zakres opracowania planu obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

- 6) należy unikać prowadzenia na obszarze objętym planem i w jego otoczeniu, prac ~~stwierdzone~~ zmieniających stosunki gruntowo – ~~wodne~~,
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów z posesji musi być prowadzone w sposób zgodny z gospodarką odpadową gminy, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczania odpadów zaliczanych do niebezpiecznych,
- 8) wszelkie inwestycje muszą spełniać wymogi ochrony środowiska przyrodniczego, a jakiegokolwiek uciążliwości nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W miejscowościach objętych opracowaniem planu znajdują się następujące obiekty zabytkowe:
 - Ceradz Dolny – zabytkowy park, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1832/A z dn. 20.02.1981 r. oraz zespół folwarczny z zabudowaniami folwarcznymi znajdujący się w ewidencji konserwatorskiej,
 - Grzebieniska – zespół dworski położony przy ul. Szkolnej oraz zespół budynków szkoły przy ul. Szkolnej – obiekty znajdują się w ewidencji konserwatorskiej i są postulowane do ujęcia w rejestrze zabytków,
 - Mieściska – zespół dworski z budynkiem dworu i parkiem krajobrazowym, znajdujący się w ewidencji konserwatorskiej,
 - Sędziny – zabytkowy zespół dworsko – parkowy wpisany do rejestru zabytków pod nr 1776/A decyzją z dn. 15.12.1977 r., z którym sąsiaduje zespół folwarczny znajdujący się w ewidencji konserwatorskiej; budynek plebani pochodzący z 1 ćw. XX w. znajdujący się w ewidencji konserwatorskiej,
 - Podrzewie – zabytkowy zespół dworsko – parkowy wpisany do rejestru zabytków pod nr 2190/A decyzją z dn. 20.04.1990 r. - budynek dworu i pod nr 1826/A decyzją z dn. 05.02.1981 r. - park dworski; przy ul. Szkolnej znajduje się budynek szkoły, znajdujący się w ewidencji konserwatorskiej,
 - Duszniki – zabytkowy kościół ewangelicki wpisany do rejestru zabytków pod nr 2352/A decyzją z dn. 12.04.1995 r. oraz kościół parafialny pw. Św. Marcina wpisany do rejestru zabytków pod nr 2447/A decyzją z dn. 21.12.1932 r, wraz z budynkiem plebani, wpisanej pod nr 1508/A z dn. 11.04.1974 r. Do rejestru zabytków wpisany jest również park dworski pod nr 

1824/A z dn. 05.02.1981 r. W ewidencji konserwatorskiej znajdują się również następujące obiekty: dom mieszkalny przy ul. Świerczewskiego 124 (dawny szpital dla ubogich), zespół budynków przy ul. Broniewskiego nr 1-3, bud. mieszkalny przy ul. Świerczewskiego 20 (dawna poczta), zespół dworca kolejowego (bud. dworca, magazyn i dom pracowniczy), zespół dworsko – folwarczny przy ul. Świerczewskiego, w skład którego wchodzi budynek dworu, park krajobrazowy, obory, spichlerz, stodoła i czworak.

2. Jakikolwiek inwestycje w sąsiedztwie wymienionych wyżej obiektów nie powinny zagrażać zabytkowej strukturze ww. budynków, ich otoczeniu, lub negatywnie oddziaływać na strefy ekologiczne i przyrodnicze parków. Należy zachować osie widokowe parków, oraz parki jako dominanty widokowe wsi. Zabudowa w sąsiedztwie ww. obiektów zabytkowych powinna być niska, maksymalnie dwukondygnacyjna, w tym poddasze użytkowe, z dachem skośnym krytym dachówką. Projekty nowych zabudowań należy uzgodnić z WWKZ w Poznaniu.
3. 1) Na terenach objętych planem znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne od epoki kamienia po czasy nowożytne, będące pod ochroną konserwatorską, w związku z czym działalność inwestycyjna związana z pracami ziemno-budowlanymi wymaga przed otrzymaniem pozwolenia na budowę uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji. Na obszarach występowania stanowisk archeologicznych inwestor jest zobowiązany do prowadzenia badań archeologicznych, w zakresie uzgodnionym z WWKZ.
- 2) Na terenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków (zabytkowe parki, zespoły dworskie, dworsko-parkowe, kościoły) wszelkie prace ziemno – budowlane przed otrzymaniem pozwolenia na budowę wymagają uzgodnienia z WWKZ. Zakres koniecznych prac archeologicznych podczas inwestycji określa WWKZ drogą decyzji.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) wzdłuż istniejących linii energetycznych SN 15 kV obowiązuje obszar ograniczonego użytkowania, o szerokości 7,5 m od osi przewodów w obie strony; na obszarze tym zakazuje się realizacji zabudowy oraz nasadzeń wysoką roślinnością,
- 2) właściwym służbom należy zapewnić swobodny dostęp do bieżącej obsługi i konserwacji linii energetycznej oraz rowów melioracyjnych,
- 3) reklamy wolnostojące wzdłuż dróg zaleca się umieszczać na jednakowych nośnikach, przy

zachowaniu wysokości nie zagrażającej ruchu pieszych i samochodów.

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu przedstawiono w § 11.

§ 8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Do czasu realizacji postanowień niniejszej uchwały na działkach objętych opracowaniem planu dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania.

§ 9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji. Nie ustala się.

§ 10. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych. Nie ustala się.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 11. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunkach planu symbolem MN, położonych w miejscowości Ceradz Dolny, załączniki graficzne nr 1, 2, 3 ustala się:

- 1) zezwala się na lokalizacje budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolnostojących,
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,5 m w kalenicy dachu,
- 3) w obrębie jednej działki, poza budynkiem mieszkalnym dopuszcza się lokalizację budynku garażowego usytuowanego w obrębie budynku mieszkalnego jako wbudowany lub dobudowany (zalecane), lub jako wolnostojący,
- 4) liczba kondygnacji budynków garażowych wydzielonych – I,
- 5) rozwiązanie dachów budynków mieszkalnych - pochyłe, dwu- i wielospadowe,
- 6) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych – 25 ° do 45 °,
- 7) dopuszcza się realizację dachów płaskich dla przybudówek, werand i garaży,
- 8) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, lub innym pokryciem o podobnych walorach estetycznych,
- 9) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem, 

- 10) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 40 %,
- 11) minimalną powierzchnię zieleni – 30 % powierzchni całkowitej działki,
- 12) dopuszcza się wtórny podział na działki pod warunkiem, że każda działka będzie miała szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m. oraz minimalną wielkość 900 m²,
- 13) nowo wydzielone działki powinny być usytuowane pod kątem prostym, lub zbliżonym do prostego w stosunku do drogi,
- 14) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji,
- 15) obsługę komunikacyjną obszaru z drogi powiatowej oraz dróg gminnych,
- 16) stosowanie ogrodzeń ażurowych, za wyjątkiem prefabrykatów betonowych,
- 17) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze tego terenu.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunkach planu symbolem MN, położonych w miejscowości Duszniki, załączniki graficzne nr 4, 5, 6 ustala się:

- 1) zezwala się na lokalizację budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolnostojących,
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,5 m w kalenicy dachu,
- 3) w obrębie jednej działki, poza budynkiem mieszkalnym dopuszcza się lokalizację budynku garażowego usytuowanego w obrębie budynku mieszkalnego jako wbudowany lub dobudowany (zalecane), lub jako wolnostojący,
- 4) liczba kondygnacji budynków garażowych wydzielonych – I,
- 5) rozwiązanie dachów budynków mieszkalnych - pochyłe, dwu- i wielospadowe,
- 6) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych – 25 ° do 45 °,
- 7) dopuszcza się realizację dachów płaskich dla przybudówek, werand i garaży,
- 8) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, lub innym pokryciem o podobnych walorach estetycznych,
- 9) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
- 10) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 40 %,
- 11) minimalną powierzchnię zieleni – 30 % powierzchni całkowitej działki,

- 12) dopuszcza się wtórny podział na działki pod warunkiem, że każda działka będzie miała szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m. oraz minimalną wielkość 900 m²,
- 13) nowo wydzielone działki powinny być usytuowane pod kątem prostym, lub zbliżonym do prostego w stosunku do drogi,
- 14) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji,
- 15) obsługę komunikacyjną obszaru z dróg powiatowych oraz dróg gminnych,
- 16) dla działek o nr ewid. 552/4, 553/1, 553/2 położonych przy ul. Kolejowej, zaleca się wykorzystanie istniejących fundamentów do realizacji szeregowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze jednorodzinnym,
- 17) stosowanie ogrodzeń ażurowych, za wyjątkiem prefabrykatów betonowych,
- 18) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze tego terenu,
- 19) teren przedstawiony na załączniku graficznym nr 4 znajduje się w obszarze i terenie górnym "Duszniki".

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunkach planu symbolem MN, położonych w miejscowości Grzebienisko, załączniki graficzne nr 7, 8, 9, 10, 11 ustala się:

- 1) zezwala się na lokalizację budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolnostojących,
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,5 m w kalenicy dachu,
- 3) w obrębie jednej działki, poza budynkiem mieszkalnym dopuszcza się lokalizację budynku garażowego usytuowanego w obrębie budynku mieszkalnego jako wbudowany lub dobudowany (zalecane), lub jako wolnostojący,
- 4) liczba kondygnacji budynków garażowych wydzielonych – 1,
- 5) rozwiązanie dachów budynków mieszkalnych - pochyłe, dwu- i wielospadowe,
- 6) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych – 25 ° do 45 °,
- 7) dopuszcza się realizację dachów płaskich dla przybudówek, werand i garaży,
- 8) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, lub innym pokryciem o podobnych walorach estetycznych, 

- 9) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
- 10) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 40 %,
- 11) minimalną powierzchnię zieleni – 30 % powierzchni całkowitej działki,
- 12) dopuszcza się wtórny podział na działki pod warunkiem, że każda działka będzie miała szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m. oraz minimalną wielkość 900 m²,
- 13) nowo wydzielone działki powinny być usytuowane pod kątem prostym, lub zbliżonym do prostego w stosunku do drogi,
- 14) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji,
- 15) obsługę komunikacyjną obszaru z drogi powiatowej oraz dróg gminnych,
- 16) stosowanie ogrodzeń ażurowych, za wyjątkiem prefabrykatów betonowych,
- 17) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze tego terenu.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunkach planu symbolem MN, położonych w miejscowości Mieściska, załączniki graficzne nr 12, 13, 14 ustala się:

- 1) zezwala się na lokalizację budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolnostojących,
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,5 m w kalenicy dachu,
- 3) w obrębie jednej działki, poza budynkiem mieszkalnym dopuszcza się lokalizację budynku garażowego usytuowanego w obrębie budynku mieszkalnego jako wbudowany lub dobudowany (zalecane), lub jako wolnostojący,
- 4) liczba kondygnacji budynków garażowych wydzielonych – I,
- 5) rozwiązanie dachów budynków mieszkalnych - pochyłe, dwu- i wielospadowe,
- 6) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych – 25 ° do 45 °,
- 7) dopuszcza się realizację dachów płaskich dla przybudówek, werand i garaży,
- 8) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, lub innym pokryciem o podobnych walorach estetycznych.

- 9) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
- 10) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 40 %,
- 11) minimalną powierzchnię zieleni – 30 % powierzchni całkowitej działki,
- 12) dopuszcza się wtórny podział na działki pod warunkiem, że każda działka będzie miała szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m oraz minimalną wielkość 900 m², a w przypadku działki nr 12/1 zostanie zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 13) nowo wydzielone działki powinny być usytuowane pod kątem prostym, lub zbliżonym do prostego w stosunku do drogi,
- 14) w przypadku podziału nieruchomości nr 12/1 dopuszcza się realizację zjazdu indywidualnego, o szerokości min. 4,5 m, zalecane 8 m, jako przestrzeni niepublicznych, lub na zasadzie służebności potwierdzonej notarialnie,
- 15) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji,
- 16) obsługę komunikacyjną obszaru z drogi powiatowej oraz dróg gminnych,
- 17) stosowanie ogrodzeń ażurowych, za wyjątkiem prefabrykatów betonowych,
- 18) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze tego terenu.

5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem RM, położonej w miejscowości Sędziny, załącznik graficzny nr 15 ustala się:

- 1) zezwala się na lokalizację budynków mieszkalnych, jednorodzinnych – wolnostojących, wraz z towarzyszącymi zabudowaniami gospodarczymi,
- 2) dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej związanej z obsługą rolnictwa,
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,5 m w kalenicy dachu, dla budynków gospodarczych jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym,
- 4) w obrębie jednej działki, poza budynkiem mieszkalnym dopuszcza się lokalizację budynku garażowego usytuowanego w obrębie budynku mieszkalnego jako wbudowany lub dobudowany (zalecane), lub jako wolnostojący. 

- 5) liczba kondygnacji budynków garażowych wydzielonych – I,
- 6) rozwiązanie dachów budynków mieszkalnych - pochyłe, dwu- i wielospadowe,
- 7) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych – 25 ° do 45 °,
- 8) dopuszcza się realizację dachów płaskich dla przybudówek, werand i garaży,
- 9) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, lub innym pokryciem o podobnych walorach estetycznych,
- 10) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
- 11) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 40 %,
- 12) minimalną powierzchnię zieleni – 30 % powierzchni całkowitej działki,
- 13) zakaz wtórnego podziału na działki budowlane,
- 14) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji,
- 15) obsługę komunikacyjną obszaru z drogi wojewódzkiej,
- 16) budowa zjazdu z drogi wojewódzkiej może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi – Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu,
- 17) stosowanie ogrodzeń ażurowych, za wyjątkiem prefabrykatów betonowych,
- 18) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze tego terenu.

6. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolem P położonych w miejscowości Sędziny i Podrzewie, załączniki graficzne nr 16, 17 ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków służących nieuciążliwej działalności gospodarczej i uzupełniającej funkcji usługowej,
- 2) prowadzona działalność nie może przyczyniać się do pogorszenia stanu środowiska przyrodniczego,
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji określonych w p.1) w jednym bądź w oddzielnych budynkach,
- 4) zakaz lokalizacji innych funkcji niż: produkcja przemysłowa i rzemieślnicza, handel hurtowy (w tym masowy detaliczny), bazy, składy i magazyny, parkingi w tym dla samochodów ciężarowych, garaże, stacje obsługi pojazdów, urządzeń infrastruktury

technicznej, biura, usługi komercyjne.

- 5) wysokość budynków związanych z realizacją funkcji działalności gospodarczej do II kondygnacji z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 9 m,
- 6) garaże należy lokalizować w obrębie budynku służącego działalności gospodarczej, lub jako wolnostojące,
- 7) wysokość wolnostojących budynków garażowych – I kondygnacja,
- 8) preferowane rozwiązanie dachów jako płaskie lub pochyłe dla budynków służących działalności gospodarczej,
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 10) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową, blachą lub materiałem dachówkopodobnym,
- 11) minimalną powierzchnię zieleni – 20% powierzchni działki,
- 12) dopuszcza się wtórny podział na działki pod warunkiem, że każda działka będzie miała szerokość frontu nie mniejszą niż 30 m oraz minimalną wielkość 1200 m²,
- 13) nowo wydzielone działki powinny być usytuowane pod kątem prostym, lub zbliżonym do prostego w stosunku do drogi,
- 14) teren przeznaczony pod obiekty produkcyjne w Sędzinach zaleca się obsadzić zielenią zimozieloną o charakterze izolacyjnym od strony istniejącej zabudowy, oraz drogi publicznej,
- 15) budowa zjazdu z drogi wojewódzkiej może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi – Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu,
- 16) obsługa komunikacyjna obszaru położonego w Podrzewiu, działka nr 6/17, od strony drogi krajowej jest możliwa wyłącznie poprzez realizację drogi dojazdowej do skrzyżowania z drogą powiatową Podrzewie – Lubosina, której przebieg musi być uzgodniony z zarządcą drogi krajowej,
- 17) ze względu na znaczne nachylenie terenu na działce nr 6/17 w Podrzewiu w kierunku rowu melioracyjnego, należy kompleksowo rozwiązać sposób odprowadzania wód opadowych, aby nie przyczyniały się do powstawania zanieczyszczeń,
- 18) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działek, *FP*

19) nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu,

20) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, służących obsłudze tego terenu.

3. Tereny komunikacji.

1. Na obszarze działki o nr ewid. 439/6 w położonej w Grzebienisku wyznacza się pas terenu oznaczony symbolem KD o szerokości 2 m z przeznaczeniem pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej.
2. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych. Dla infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi powiatowej, wojewódzkiej i krajowej, a niezbędnej dla obsługi działek budowlanych należy zarezerwować teren poza istniejącym pasem drogowym wyżej wymienionych dróg.
3. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji z załączeniem:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej min. 2 stanowiska/ dom jednorodzinny,
 - b) dla funkcji usługowych min. 2 stanowiska/ 100 m² powierzchni usługowej,
 - c) dla prowadzonej działalności gospodarczej – w zależności od potrzeb.
4. Budowa zjazdu z drogi wojewódzkiej może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi – Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu.

Nieprzekraczalne linie zabudowy

- § 12. 1. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach bezpośrednio sąsiadujących z drogami należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów i budowli. Dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkami planu, a dla nie określonych na rysunkach planu w następujących odległościach:
- a) 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej na terenie zabudowanym i 15 m poza terenem zabudowanym, 

3. Usuwanie kolizji lub ewentualna przebudowa istniejących linii elektroenergetycznych, stacji transformatorowych oraz innych urządzeń elektroenergetycznych będących własnością zakładu energetycznego z projektowaną zabudową, projektowanymi drogami oraz istniejącymi drogami, które ulegną modernizacji lub poszerzeniu, odbywać się będzie w całości kosztem podmiotu, który powoduje jej powstanie na podstawie odpowiedniej umowy zawartej z zakładem energetycznym.
4. Kanalizacja sanitarna poprzez podłączenie do sieci gminnej. Do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji gminnej, na obszarze objętym planem, zezwala się tymczasowo na odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych pod warunkiem ich pełnej szczelności, lub przydomowych oczyszczalni. Lokalizacja i funkcjonowanie oczyszczalni przydomowych nie może zagrażać jakości wód podziemnych i powierzchniowych, szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć oraz zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych.
5. Wody opadowe z posesji należy zagospodarować we własnym zakresie bez naruszania interesu osób trzecich. Ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych pochodzących z terenów na których może dojść do zanieczyszczenia przed ich odprowadzeniem do odbiornika, w odolejaczach, separatorach lub osadnikach.
6. Sieć wodociągowa – przyłączenie do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami technicznymi.
7. Sieć telefoniczna – warunki techniczne przyłączenia do sieci określi firma telekomunikacyjna na etapie programowania i projektowania realizacyjnego.
8. Zakazuje się stosowania jako źródła ciepła takich paliw i urządzeń do ich spalania, które nie odpowiadają wymogom ochrony powietrza atmosferycznego. Zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego.
9. Zasilanie w gaz z sieci gazowej zgodnie z wymogami ustawy Prawo energetyczne.
10. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów bytowych z posesji w sposób zgodny z gospodarką odpadową gminy z zaleceniem segregacji odpadów.
11. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe. 

b) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej i wojewódzkiej na terenie zabudowanym i 20 m poza terenem zabudowanym.

c) przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach bezpośrednio sąsiadujących z drogą krajową należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów i budowli. Odległości (od zewnętrznej krawędzi jezdni) negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym wynoszą:

- dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 25 m,
- dla obiektów jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt stały ludzi – 50 m.

2. Od istniejących linii energetycznych obowiązują obszary ograniczonego użytkowania o szerokości zgodnej z obowiązującymi przepisami:

- a) od linii średniego napięcia SN 15 kV o szerokości 7,5 m, w poziomie po obu stronach od skrajnych przewodów,
- b) od linii niskiego napięcia n.n. 0,4 kV o szerokości 3 m, w poziomie po obu stronach od skrajnych przewodów.

3. Niniejsze ustalenie przestaje obowiązywać w przypadku skablowania linii.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z systemem gminnym.

2. Zasilanie obszaru w energię elektryczną następować będzie z sieci energetycznej. Dla zapewnienia odpowiedniego zasilania w energię elektryczną należy zrealizować stacje transformatorowe, w ilości odpowiadającej potrzebom na terenie inwestycyjnym. Dla stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu miejskiego (kompaktowych) należy wyznaczyć działki o powierzchni ok. 60-70 m², natomiast dla stacji typu napowietrznego wyznaczyć miejsca dla ich usytuowania bez wydzielania działek. Drogi dojazdowe do stacji transformatorowych powinny umożliwiać dojazd sprzętem ciężkim np. ustawienie stacji w trakcie budowy lub wymiana transformatora w trakcie eksploatacji. Szczegółowy sposób i zakres rozbudowy sieci określi firma energetyczna na etapie realizacji poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych. 

ROZDZIAŁ III

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty na rzecz Gminy.

§ 14. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12, art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2002 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się 10 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy, bądź zbywalnych na jej rzecz, jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie naliczana.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Duszniki.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Gracjan Sikórnicki

