

UCHWAŁA Nr LV.227.2022
RADY GMINY UDANIN

z dnia 25 października 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Ujeździe Dolnym - terenu Dolnośląskie Młyny S.A.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVI.143.2021 Rady Gminy Udanin z dnia 17 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Dolnym - terenu Dolnośląskie Młyny S.A. Rada Gminy Udanin uchwała, co następuje:

Rozdział I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Dolnym - terenu Dolnośląskie Młyny S.A. nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Udanin przyjętego uchwałą Rady Gminy Udanin Nr XXXIV.131.2021 z dnia 25 maja 2021 r.

§ 2. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Dolnym - terenu Dolnośląskie Młyny S.A., zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni **2,1350 ha**.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest załącznik graficzny do niniejszej uchwały:

1) **załącznik nr 1** - rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone,

c) przeznaczenie terenu określone symbolem przeznaczenia terenu,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję informacyjną;

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

1) **załącznik Nr 2** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Udanin;

2) **załącznik Nr 3** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) **załącznik Nr 4** - dane przestrzenne tworzone do aktu, o których mowa w art. 67a ust. 1, ust. 2 pkt 3, ust. 3 i 4 oraz art. 67c ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

§ 4. 1. Ustalenia planu, stanowiące treść niniejszej uchwały, składają się z przepisów i ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych.

2. Ustalenia ogólne odnoszą się do całego obszaru objętego planem, a ustalenia szczegółowe do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

§ 5. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie określa ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w obszarze objętym ustaleniami planu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy, uwzględniając tendencję rozwojową funkcji produkcyjno-usługowych w Ujeździe Dolnym zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Udanin.

§ 7. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia i wzbogaca;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie niż podstawowe, które nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym i może być realizowane na warunkach określonych w planie;
- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana nowego budynku lub nowej części budynku rozbudowywanego lub ich najdalej wysunięte elementy w kierunku drogi lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem:

- a) elementów zewnętrznych budynku takich jak: okap, gzyms, pilaster wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,0 m,
 - b) budowli z zakresu infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy terenu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji mierzonych na poziomie posadzki po zewnętrznym obrysie budynku) wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej;
- 9) **terenie biologicznie czynnym** - należy przez to rozumieć teren określony w rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe;
- 11) **działalności uciążliwej** - należy przez to rozumieć działalność związaną z przedsięwzięciami mogącymi powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza obszarem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) **zabudowie produkcyjno – usługowej** – należy przez to rozumieć lokalizację zabudowy produkcyjnej i usługowej łącznie lub rozdzielnie;
- 13) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia inne niż wymienione w ust. 1 użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Polskimi Normami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

Rozdział II. USTALENIA OGÓLNE

§ 8. 1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru pod tereny na cele rozwoju funkcji produkcyjnej i usługowej wraz z realizacją infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych ustaleniami planu i wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz oznacza się je następującymi symbolami przeznaczenia terenu:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem **1 P** o powierzchni 2,1350 ha;

3. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem **1P** jest zabudowa produkcyjno - usługowa, zabudowa magazynowa i składowa z dopuszczeniem inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu oznaczonego symbolem **1P** są zabudowa biurowa i socjalna, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, place manewrowe i parkingi dla samochodów ciężarowych i osobowych.

5. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu oznaczonego symbolem **1P** są tereny zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej i nieurządzonej.

6. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony w planie sposób użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających do funkcji podstawowych pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania, warunków ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) rozwój układu przestrzennego gminy Udamin na terenach określonych w studium uwarunkowań jako jednostki funkcjonalnej o wiodącej **funkcji gospodarczej G** tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów **G-PSU** oraz tereny zabudowy produkcyjno – usługowej **G-PU** i **G-RU** z zachowaniem wymogów określonych w planie: funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów;
- 2) obowiązek sytuowania budynków z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) zagospodarowanie zieleni niezabudowanych i nieutwardzonych części działek.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów zajmujących się zbieraniem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów;
- 3) zakazuje się zmiany stosunków gruntowo-wodnych, w tym budowy zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;
- 4) nakazuje się obowiązek gromadzenia, segregacji i składowania odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w gminie Udanin;
- 5) ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych w sposób zorganizowany;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających hałas oraz zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu negatywne oddziaływanie na środowisko (ochrona powietrza atmosferycznego, gruntu, wód gruntowych i wglębnych), zdrowie i życie ludzi;
- 8) ustala się wprowadzenie roślinności wielopiętrowej w miejscach wolnych od zainwestowania;
- 9) nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu niż zapisane w ustaleniach dotyczących ładu przestrzennego i kształtowania architektury,
- 10) tereny objęte miejscowym planem nie zostały zaliczone do terenów ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest położony w strefach ochrony konserwatorskiej:
 - a) w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” oraz
 - b) w strefie obserwacji archeologicznej „OW” (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych);
- 2) ustalenia dla strefy **ochrony krajobrazu kulturowego „K”**:
 - a) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - b) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 3) ustalenia dla strefy **ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”** (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych) – wymaga się przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 5,0 m;
- 3) nie ustala się maksymalnej szerokości frontu działki;
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°.

§ 13. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie odległości przy sytuowaniu budynków i budowli od granicy obszaru kolejowego wynikająca z przepisów odrębnych,
- 2) nie dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających,
- 3) na terenie przewidzianym pod działalność przemysłową, magazynową i składową nie dopuszcza się funkcji związanej z obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi, pyłącymi, stanowiącymi potencjalne zagrożenia dla ruchu kolejowego,
- 4) na obszarze objętym planem nie ustala się zakazu zabudowy.

§ 14. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem miejscowym należy wyposażyć w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej:

- 1) sieć wodociągową z urządzeniami ppoż.;
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) sieć elektroenergetyczną dystrybucyjną nN i SN;
- 4) sieć telekomunikacyjną;
- 5) inne uzbrojenie, jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu, w tym wewnętrzne instalacje zasilające wraz z przyłączami.

2. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich rozbudowę i przebudowę;
- 2) dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz zmianę przebiegu projektowanych sieci w ramach opracowania projektu zagospodarowania zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) przewiduje się budowę sieci wodociągowej wynikające z potrzeb nowych inwestycji kubaturowych,
 - c) sieć wodociągową należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty zewnętrzne;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje się poprzez istniejącą biologiczną oczyszczalnię ścieków,
 - b) przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym i pompowym, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków,
 - c) ustala się zachowanie i przebudowę istniejącej biologicznej oczyszczalni ścieków;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) zakłada się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej poprzez separator do cieku Jarosławiec,
 - b) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni terenów placów manewrowych i parkingów, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, należy podczyścić w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenach własnych inwestorów;
- 6) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i potrzeb technologicznych:

- a) przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu proekologicznych nośników energii cieplnej i inne nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii, w tym energii solarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku stosowania paneli fotowoltaicznych ustala się obowiązek stosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych np. powłok antyrefleksyjnych w celu zabezpieczenia bezpieczeństwa ruchu drogowego na drodze gminnej przed niekorzystnymi zjawiskami: odbiciami światła i olśnieniem,
 - c) ustala się moc zainstalowanych paneli fotowoltaicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak nie więcej niż 500kW;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach technicznych określonych przez zarządcę sieci, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych oraz zasilających je linii średniego napięcia - realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy;
 - 8) rozbudowa systemów teletechnicznych stosownie do potrzeb obejmuje modernizację, przebudowę i rozbudowę elementów systemów, z dopuszczeniem różnych operatorów;
 - 9) usuwanie odpadów:
 - a) komunalnych ustala się na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Udanin,
 - 10) poprodukcyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarowania odpadami.

§ 15. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym pełni istniejąca i projektowana komunikacja wewnętrzna oraz istniejące i planowane place manewrowe. Zewnętrzny układ komunikacyjny powiązany z terenem objętym planem stanowią publiczne powiatowe i gminne drogi dojazdowe usytuowane poza obszarem opracowania planu.

2. Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług i funkcji produkcyjnej, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zastrzeżeniem:

- a) zabudowa usługowa i biurowa minimum 3 mp/100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 mp na jeden obiekt,
- b) zabudowa produkcyjno-usługowa (obiekty produkcyjne, magazyny, bazy, składy) 3 mp/10 zatrudnionych z zapewnieniem miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

§ 17. Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obowiązek dostosowania stacji transformatorowych do wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 2) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe;
- 3) obowiązek zaprojektowania dróg pożarowych dla jednostek straży pożarnej zgodnie z projektowaną zewnętrzną obsługą komunikacyjną poszczególnych terenów;
- 4) zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w wypadku zagrożeń, przyjmując promień słyszalności syreny min. 300 m.

Rozdział III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 18. 1. Dla wyznaczonego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1 P** ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa produkcyjno - usługowa, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) uzupełniające - zabudowa biurowa i socjalna, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, place manewrowe i parkingi dla samochodów ciężarowych i osobowych,
 - c) dopuszczalne - tereny zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej i nieurządzonej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) teren przeznaczony pod lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów wraz urządzeniami pomocniczymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów służących magazynowaniu materiałów oraz wyprodukowanych artykułów,
 - c) ustala się zachowanie istniejących obiektów silosów zbożowych oraz budowli i urządzeń biologicznej oczyszczalni ścieków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60%,
 - b) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy od 0,6 do 6,0,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów od poziomu terenu do kalenicy nie powinna przekroczyć wysokości zabudowy istniejących silosów zbożowych, nie więcej jednak niż 40,0 m do najwyższego punktu obiektu budowlanego,
 - e) dopuszcza się miejscowe przekroczenie wysokości na części obiektów, wynikające z potrzeb technologicznych do 10%,
 - f) nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji, nie więcej niż 15,0 m,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zostały ustalone i zwymiarowane na rysunku planu – 10,0 m od granicy obszaru kolejowego i 4,0 m od północnej i zachodniej granicy obszaru objętego planem, w południowej granicy obszaru objętego planem (granica obrębu) oraz na wskazanym na rysunku planu fragmencie działki nr 2/7 obr. Ujazd Dolny, dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych na granicy działki,
 - h) architektura obiektów produkcyjnych, składów, magazynów wraz urządzeniami pomocniczymi współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
 - i) dachy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów wraz urządzeniami pomocniczymi o różnych formach odpowiednio do potrzeb technologicznych (rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.), kolorystyka pokryć dachowych w odcieniach koloru brązowego, ciemnej czerwieni i szarości,
 - j) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych,
 - k) dachy zabudowy usługowej, biurowej i socjalnej symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. l,
 - l) dopuszczenie dachów jednospadowych płaskich tj. o spadkach w granicach 2–15°,
 - m) zagospodarowanie terenu urządzoną zielenią ozdobną i izolacyjną,
 - n) od strony sąsiednich działek obowiązek wykonania co najmniej 5 m pasa nasadzeń zieleni wielopoziomowej;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” oraz w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obowiązują ustalenia §11;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych powiatowych i gminnych znajdujących się poza obszarem opracowania planistycznego.

Rozdział IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwaleniem miejscowego planu, pobieranej jednorazowo w momencie zbycia nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia w którym plan miejscowy stanie się obowiązujący, w wysokości 30% dla terenu oznaczonego symbolem **1 P**.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Udanin.

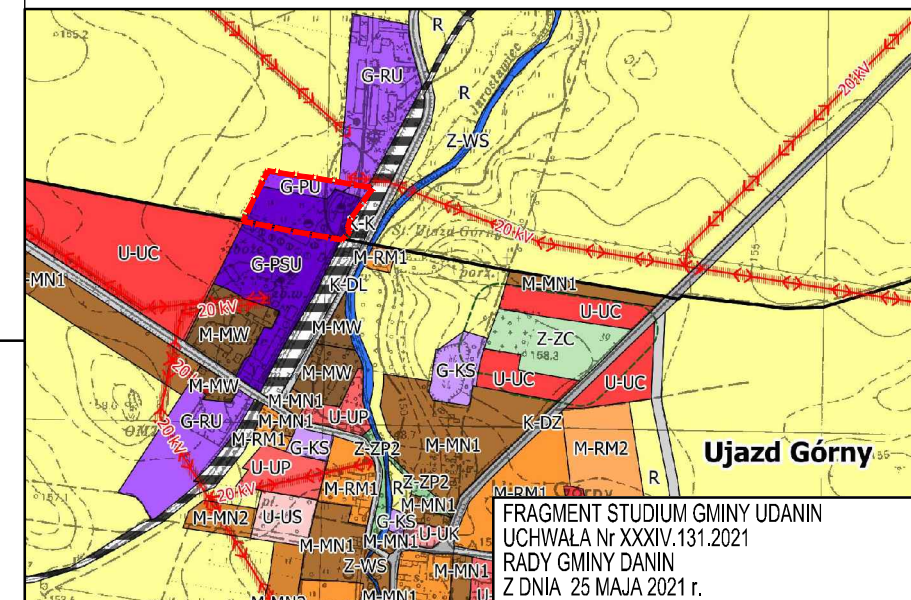
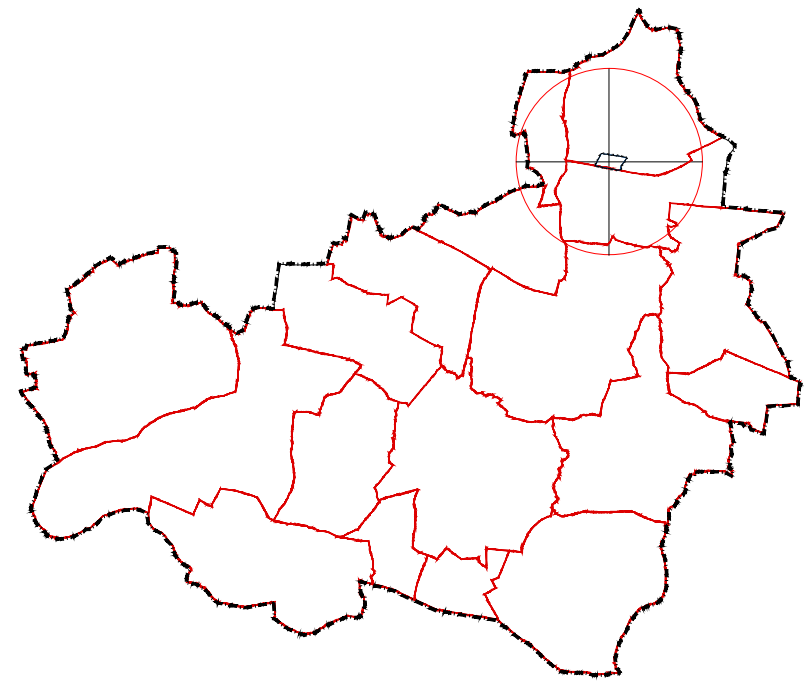
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega zamieszczeniu jej na stronie internetowej Urzędu Gminy Udanin.

Przewodniczący Rady Gminy
Udanin

Janusz Strzelecki

GMINA UDANIN

OBRĘB UJAZD DOLNY



PRACOWNIA PROJEKTOWA, Krzysztof Łopusiewicz Legnica ul. Wojska Polskiego 25/1, arkada@data.pl

ARKADA

GMINA UDANIN

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W UJEZDZIE DOLNYM - TERENU DOLNOŚLĄSKIE MŁYNY S.A.
UJAZD DOLNY GMINA UDANIN

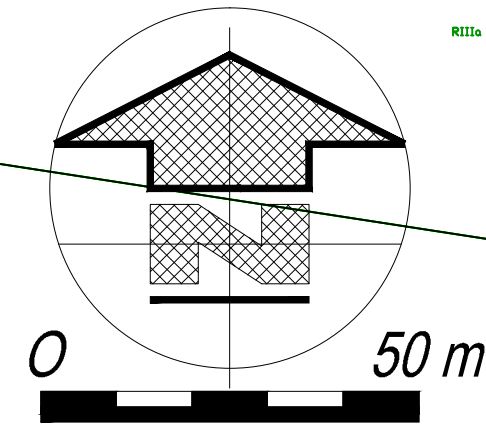
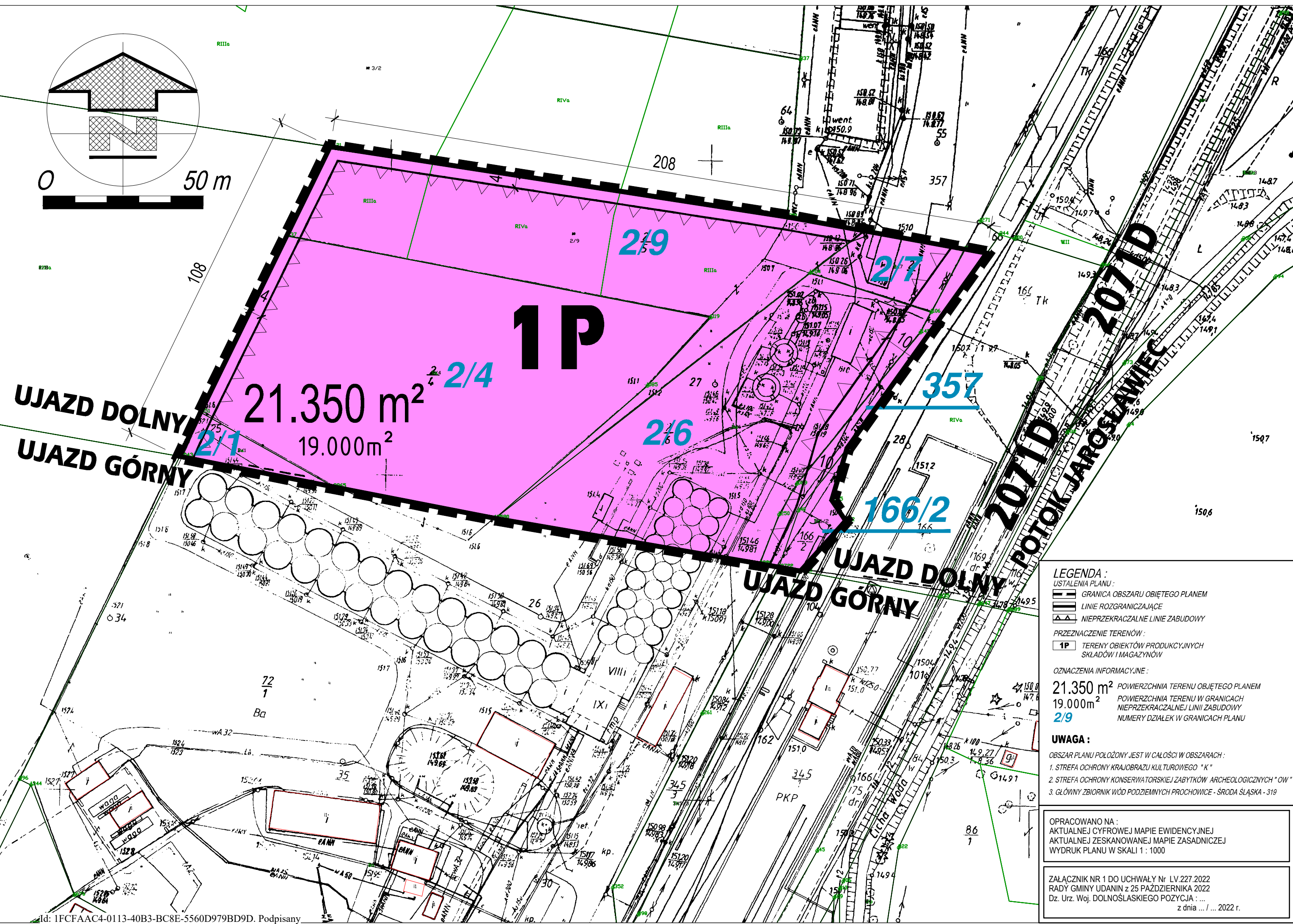
UCHWALENIE
PROJEKT PLANU
PAŹDZIERNIK 2022

RYS. NR 1
RYSUNEK PLANU
RYSUNEK PLANU 1 : 1 000

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

1

Strona 1



ROZSTRZYGNĘCIE
O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Udanin, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) – zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne miasta, finansowane z jego budżetu obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których Gmina Udanin jest zarządcą, czyli dróg gminnych.

§ 3. Realizacja infrastruktury na terenie będącym własnością przedsiębiorcy należy do zadania inwestycyjnego realizowanego ze środków niepublicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV.227.2022

Rady Gminy Udanin

z dnia 25 października 2022 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W UJEŹDZIE DOLNYM -
TERENU DOLNOŚLĄSKIE MŁYNY S.A.

Po wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Dolnym - terenu Dolnośląskie Młyny S.A., do publicznego wglądu **od dnia 29 lipca 2022 r. do dnia 22 sierpnia 2022 r.** - w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – tj. do dnia **5 września 2022 r.** nie wniesiono uwag do projektu planu. Zatem rozpatrzenie uwag staje się bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV.227.2022
Rady Gminy Udanin
z dnia 25 października 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

zgodne z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) do uchwały Nr LV.227.2022 Rady Gminy Udanin z dnia 25 października 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Dolnym - terenu Dolnośląskie Młyny S.A.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Dolnym - terenu Dolnośląskie Młyny S.A. została sporządzona zgodnie uchwałą Nr XXXVI.143.2021 Rady Gminy Udanin z dnia 17 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Dolnym - terenu Dolnośląskie Młyny S.A.

Celem zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy, uwzględniając tendencję rozwojową funkcji produkcyjno-usługowych w Ujeździe Dolnym zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Udanin.

W wyniku realizacji wymienionej wyżej uchwały został sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia planu określają m.in. przeznaczenia terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zasady ochrony środowiska i zasady ładu przestrzennego oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Lokalizacja nowej zabudowy przyczyni się do poprawy stanu zagospodarowania obszaru objętego planem.

Procedura formalno – prawna zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Dolnym - terenu Dolnośląskie Młyny S.A. została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4:

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, zasad, formy i gabarytów obiektów, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe w ustaleniach dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym określenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz lokalizacji urządzeń technicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w aspekcie ograniczenia hałasu, stosowania niskoemisyjnych źródeł ciepła, prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, kształtowanie zieleni w postaci kompozycji z drzew, krzewów i powierzchni trawiastych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie nakazów i zakazów w odniesieniu do w strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K” oraz strefy obserwacji archeologicznej „OW” (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych);
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez respektowanie ograniczeń przestrzennych wynikających z sąsiedniego zagospodarowania;
- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny pod zabudowę, w relacji do istniejącego układu dróg publicznych;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wprowadzenia ustaleń dotyczących ochrony środowiska oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej;
 - 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie obsługi komunikacyjnej terenu objętego projektem planu;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń oraz powiadomienie sołtysa wsi Ujazd Dolny, ogłoszenie na stronie internetowej Urzędu Gminy Udanin oraz ogłoszenie w lokalnej prasie o:
 - przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu,
 - wyłożeniu projektu planu i możliwości składania uwag do planu,
 - możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją planistyczną, zarówno w formie papierowej jak i elektronicznej,
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych z uwzględnieniem wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008r. (tj. Dz. U. 2022r. poz. 1029), przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zgodnie z zasadami określonymi w treści uchwały z wykorzystaniem istniejącego uzbrojenia terenu w sieć wodociągową.
2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt gminy Udanin ważył 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.
 3. W przypadku lokalizowania nowej zabudowy w projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, oraz walory ekonomiczne przestrzeni dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, umożliwiając przemieszczenie się pieszych i rowerzystów.
 4. Nowa zabudowa produkcyjno-przemysłowa zostanie zlokalizowana w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Ujazd Dolny w granicach jednostki osadniczej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

1. Uchwałą Nr XIII.78.2016 z dnia 6 kwietnia 2016 r. Rada Gminy Udanin przyjęła „Analizę i ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych Gminy Udanin”. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Dolnym - terenu Dolnośląskie Młyny S.A. nie wykazuje niezgodności wynikających z powyższej analizy, jest wskazanym procesem naprawczym planów.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

1. W prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Dolnym - terenu Dolnośląskie Młyny S.A., przyjętego do opracowania na podstawie uchwały Nr XXXVI.143.2021 Rady Gminy Udanin z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe

Dolnym - terenu Dolnośląskie Młyny S.A. nie wykazano wpływu na finanse gminy. Tereny przeznaczone pod zabudowę na obszarze objętym projektem planu przy założeniu całkowitego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, wygenerują roczne dochody z tytułu podatku od gruntów szacunkowej wartości około 204,960 tys. zł.

2. W porównaniu do obecnego użytkowania terenów uchwalenie planu spowoduje wzrost rocznego dochodu z podatku od nieruchomości gruntowych rzędu około 5,129 tys. zł. W ciągu 10 lat od uchwalenia przedmiotowego planu, dla określonych stawek podatku od nieruchomości, oszacowano łączne wpływy z podatku od gruntów od terenów przeznaczonych pod zabudowę na około 204,960 tys. zł. Uchwalenie planu spowoduje również wpływy podatku od nieruchomości od budynków. Roczny podatek od budynków, dla stanu całkowitego zagospodarowania i zabudowy terenów objętych zmianą przeznaczenia zgodnie z projektem planu zgodnie z ustalonymi w nim podstawowymi parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, prognozuje się na minimalnym poziomie około 2 069 435,40 zł i maksymalnym około 20 694 354,00 zł.
3. W zakresie inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy nie prognozuje się wydatków.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami).

W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Udanin podjęła uchwałę Nr XXXVI.143.2021 z dnia 17 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Dolnym - terenu Dolnośląskie Młyny S.A.
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego, pismo zawiadamiające OS.6720.1.2021 z dnia 27.10.2021r.;
- 3) ogłoszono w miejscowej prasie Ekspresie Średzkim w dniu 5.11.2021 r. oraz w Echo Średzkie w dniu 5.11.2021 r. i przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, do planu miejscowego wpłynęło 9 wniosków złożonych przez instytucje i osoby prawne;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego w miesiącu lutym i marcu 2022 r.;
- 7) uzyskano zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr DNI.tr.602.139.2022 z dnia 24.06.2022 r.;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w miejscowej prasie Echo Średzkie w dniu 15 lipca 2022 r. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Udanin oraz w Biuletynie Informacji Publicznej i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 29 lipca 2022 r. do 22 sierpnia 2022 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 18 sierpnia 2022 r.;
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 5 września 2022 r. (do projektu planu uwagi nie wpłynęły);
- 11) w miesiącu październiku 2022r. przedstawiono Radzie Gminy Udanin do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Dolnym - terenu Dolnośląskie

Młyny S.A. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zmianami) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Śląskiej, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Środzie Śląskiej zaopiniowali projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

Po spełnieniu wymagań proceduralnych i prawnych plan został przedstawiony Radzie Gminy Udanin do uchwalenia.

Wójt Gminy Udanin

Wojciech Płaziuk