

UCHWAŁA NR L.214.2022
RADY GMINY UDANIN

z dnia 21 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr XXXVIII.159.2021 Rady Gminy Udanin z dnia 12 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji, po stwierdzeniu że niniejszy plan 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., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji, zwaną dalej planem.

2. Uchwała składa się z następujących, części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000 - integralnie związanego z uchwałą wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Udanin, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) danych przestrzennych tworzonych 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 2022 r. poz. 503), stanowiącego załącznik nr 4.

§ 2. 1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenu - oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem ;
- 5) strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K”;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW” – tożsamej z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych;
- 7) lokalizacji stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych;
- 8) obowiązującego szpaleru drzew przydrożnych.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny i nie są ustaleniami planu i dotyczą:

- 1) granicy obrębów;
- 2) obszaru wody;

- 3) granic strefy technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20kV;
- 4) powierzchni jednostek urbanistycznych;
- 5) powierzchni opracowania mpzp.

§ 3. Treść niniejszej uchwały składa się z ustaleń ogólnych odnoszących się do całego terenu opracowania planu oraz ustaleń szczegółowych odnoszących się do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu.

§ 4. 1. Planem obejmuje się obszar położony w granicy dwóch obrębów geodezyjnych gminy Udanin:

- 1) obrębu Ujazd Górny o pow. 21,2157 ha;
- 2) obrębu Pichorowice o pow. 17,4384 ha.

2. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji objęto obszar o pow. 38,6541 ha.

§ 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. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:

- 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu o przeznaczeniu zdefiniowanym w ustaleniach szczegółowych,
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi stanowiąc, co najmniej 51% terenu,
- 3) **przeznaczenie uzupełniające** – jest to część przeznaczenia terenu, która zajmuje na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi nie więcej niż 49 % terenu,

- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można budować:
 - a) nowych budynków, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń, dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,5 m;
 - b) budowli za wyjątkiem parkingów, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **usługi nieuciążliwe** – usługi handlu detalicznego, gastronomii, drobnego rzemiosła, administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków, innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie nie spowoduje przekroczenia norm i parametrów dopuszczalnego poziomu uciążliwego oddziaływania na środowisko, służące zaspokajaniu elementarnych, najbardziej niezbędnych potrzeb mieszkańców z wykluczeniem stacji paliw płynnych oraz myjni samochodowych;
- 7) **wskaźnik zabudowy** – określona w procentach wartość, stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 8) **wysokość zabudowy** – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przykrycia budynku;
- 9) **wskaźnik intensywności zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji istniejących i projektowanych budynków na działce budowlanej;
- 11) **terenowe urządzenia sportowe** – niekubaturowe obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, pełniące funkcje sportowe, rekreacyjne i rozrywkowe;
- 12) **dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej** – urządzenia w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 13) **szpaler drzew** – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, których korony, dzięki odpowiednim zabiegom pielęgnacyjnym, tworzą zwartą ścianę zieleni i, którego przerwanie jest możliwe w miejscach dojsć i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 14) **zieleni urządzonej** – zagospodarowanie terenu różnymi formami zieleni.

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem, zgodnie z załącznikiem graficznym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem **MW**;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem **US**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone symbolem **KDZ**.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

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

- 1) nowe budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m², w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 3) w przypadku wydzielenia nowych, nie wyznaczonych na rysunku planu, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych w obrębie wszystkich terenów budowlanych, nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej wydzielonej drogi lub ciągu;

- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną;
- 5) geometria, pokrycie i kolorystyka dachów zabudowy przeznaczenia podstawowego – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 6) dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dystrybucyjnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 7) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 8) nakazuje się stosowania materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny – ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych, budynków pomocniczych, w tym garaży oraz pozostałych budynków o dachach płaskich;
- 9) zakazuje się materiałów wykończeniowych elewacji typu „siding” oraz budowy domów z bali drewnianych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz na terenach usług sportu i rekreacji ustala się zakaz lokalizowania działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wyznacza się granice strefy technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20kV 14m (po 7 m po każdej ze stron osi linii), z dopuszczeniem:
 - a) zmiany położenia tej strefy w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej,
 - b) likwidacji strefy w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 4) w granicach strefy technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20kV zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) wprowadzania zadrzewień i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 5) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z regulacją wód (odbudowa, modernizacja) i utrzymaniem (eksploatacja, konserwacja, remont) cieków oraz obiektów i urządzeń wodnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych;
- 6) ustala się ochronę zieleni urządzonej;
- 7) zakazuje się niszczenia cennych gatunków i zbiorowisk roślinności;
- 8) zakazuje się likwidowania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;
- 9) ustala się wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich, w tym poprzez: zmianę kierunku i natężenia odpływu wody opadowej i roztopowej, zmianę kierunku odpływu wody ze źródeł, czy odprowadzanie wody oraz ścieków na grunty sąsiednie;
- 10) nakazuje się retencjonowanie czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni;
- 11) nakazuje się zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni urządzonej.

2. Ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MW** jako terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU** jako terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **US** jako terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 10. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się wprowadzania inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych obszaru objętego planem.

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

- 1) plan wskazuje obszary wpisane do rejestru zabytków oraz obszary wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- a) strefę ochrony krajobrazu kulturowego „**K**”;
- b) strefę ochrony zabytków archeologicznych „**OW**” (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych);

- 2) dla strefy ochrony krajobrazu kulturowego „**K**” ustala się:

- a) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązanie formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
- b) przekrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglстым,
- c) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- d) zakazuje się lokalizacji nowych dominant architektonicznych, w tym urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;

- 3) dla strefy ochrony zabytków archeologicznych „**OW**” ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) wskazuje się stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych:

- a) Nr 7/35 AZP 80-23 -funkcja - Ślad osadnictwa, chronologia, kultura – pradzieje;
- b) Nr 5-33 AZP 80-23 - funkcja - Ślad osadnictwa, chronologia, kultura – pradzieje;

- 5) ustalenia dla stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- a) zakaz zalesień,
- b) dla stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków AZP – obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) wykazy zawierające obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlegają sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji a ich aktualizacja nie powoduje konieczności zmian ustaleń planu.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla poszczególnych terenów:

- a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN:

- | | |
|-----------------|------------------------|
| - wolnostojącej | - 800 m ² , |
| - bliźniaczej | - 500 m ² , |
| - szeregowej | - 350 m ² , |

- b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonej symbolem MNU - 1200m²,

- c) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW - 1200m²,
 - d) w zabudowie usług sportu i rekreacji oznaczonej symbolem US - 3000m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 20 m - dla zabudowy wolnostojącej, 11m - dla zabudowy bliźniaczej, 9 m - dla zabudowy szeregowej, 25m - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 30 m – dla terenów usług sportu i rekreacji,
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego musi się mieścić w przedziale od 70° do 90°.
 - 4) dla obiektów i urządzeń infrastruktury należy zachować minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek 5m² oraz minimalną szerokość frontu działki - 1m.

2. Na terenie opracowania planu nie przewiduje się przeprowadzenia postępowań scalania i podziału nieruchomości – plan nie wskazuje obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznej linii średniego napięcia, w granicach strefy technicznej wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV należy uwzględnić ograniczone zagospodarowania, wyznaczony w odległości 7 m od osi skrajnego przewodu po obu stronach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 2) zakazuje się grodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) podstawowy układ drogowy obszaru objętego planem stanowi planowana droga zbiorcza będąca obwodnicą miejscowości Ujazd Górny,
- 2) planowana droga zbiorcza jest powiązana z zewnętrznym układem publicznych dróg powiatowych - drogi powiatowej 2020D relacji Ujazd Górny – Jarostów znajdującej się poza obszarem opracowania planistycznego oraz planowaną drogą lokalną relacji Pichorowice - Ujazd Górny,
- 3) dopuszcza się wydzielenie w obszarze opracowania dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0 m służących bezpośredniej obsłudze terenów planowanych do zabudowy i zagospodarowania,
- 4) dopuszcza się ciągi piesze oraz ścieżki rowerowe w obszarze opracowania służące bezpośredniej obsłudze terenów planowanych do zabudowy i zagospodarowania,
- 5) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej przewidziano 1mp na 1 mieszkanie, miejsce parkingowe może być usytuowane w garażu w domu lub garażu wolnostojącym,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej przewidziano 1 mp na 1 mieszkanie może być usytuowane w garażu podziemnych lub garażu wolnostojącym oraz 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. użytkowej usług,
 - c) dla handlu i usług minimum 3 miejsca postojowe/100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca/1 obiekt,
 - d) dla obiektów sportu i rekreacji minimum 1 miejsce na 10 użytkowników,
 - e) dla pól namiotowych i campingów minimum 1 miejsce na 4–6 użytkowników lub 1 stanowisko do ustawienia namiotu, albo 1 domek campingowy,
 - f) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych w formie wydzielonych placów postojowych, pasów i zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się obsługę istniejących i projektowanych obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane sieci dystrybucyjne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne:

- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę – z gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w zakresie indywidualnego zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych,
- b) w zakresie odprowadzenia ścieków – odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w zakresie indywidualnych rozwiązań,
- c) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – odprowadzanie powierzchniowo, ustala się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce,
- d) wody opadowe z planowanych dróg publicznych należy odprowadzić po podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej,
- e) w zakresie energii elektroenergetycznej – zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia z możliwością budowy nowych stacji transformatorowych SN/nN słupowych lub obiektowych,
- f) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru,
- g) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,
- h) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa nisko emisyjne lub niepowodujących emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów, w tym sieci szerokopasmowych.

§ 15. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- a) wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu,
- b) użytkowania rolnego lub wodnego.

§ 16. Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1. Obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w odrębnych przepisach.

2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy zabezpieczyć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z odrębnymi przepisami.

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lub/i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, budynki gospodarcze i garaże;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej,
 - b) budynki usługowe wolnostojące lub wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinna przekraczać dwóch pełnych kondygnacji nadziemnych (bez poddasza użytkowego), jednak nie wyżej niż 12 m,

- e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – do 9,0 m,
 - f) maksymalna wysokość garaży do 6,0 m,
 - g) elewacje nowych budynków należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - h) budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i rekreacyjnych (letniskowych) – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 32°- 45° z dopuszczeniem dachów płaskich jako tarasy,
 - i) budynków gospodarczych oraz garaży - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci co najmniej 25°;
- 4) minimalny i maksymalny wskaźnik zabudowy:
- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 10%-30%,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową – 20%-40%,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,9;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej:
- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 50%,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową – 30%,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu – 8,0 m od linii rozgraniczającej z działką drogi powiatowej, 4,0 m od pozostałych linii rozgraniczających;
- 8) ustala się szpaler drzew, jak na rysunku planu,
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zapisami §14,
- 10) tereny są położone zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej „K” oraz w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo ustalenia zawarte w §11,
- 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej oraz z planowanej drogi lokalnej (położonej poza planem).

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MN i 3 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, budynki gospodarcze i garaże;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinna przekraczać dwóch pełnych kondygnacji nadziemnych (bez poddasza użytkowego), jednak nie wyżej niż 12 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 9,0 m,
 - e) maksymalna wysokość garaży do 6,0 m,
 - f) elewacje nowych budynków należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - g) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 32°- 45° z dopuszczeniem dachów płaskich jako tarasy,
 - h) budynków gospodarczych oraz garaży - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci co najmniej 25°;

- 4) minimalny i maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 10%-30%,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,9;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 50%,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu – 8,0 m od linii rozgraniczającej z działką drogi powiatowej oraz drogi zbiorczej i planowanej drogi lokalnej (położonej poza planem), 8,0 m i 4,0 m od pozostałych linii rozgraniczających, jak oznaczono na rysunku planu;
- 8) ustala się szpaler drzew, jak na rysunku planu,
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zapisami §14;
- 10) tereny są położone zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej „K” oraz w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo ustalenia zawarte w §11,
- 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej oraz z planowanej drogi zbiorczej i planowanej drogi lokalnej (położonej poza planem).

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub/i usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, budynki gospodarcze i garaże;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) budynki usługowe wolnostojące lub wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące lub wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinna przekraczać trzech pełnych kondygnacji nadziemnych (bez poddasza użytkowego), jednak nie wyżej niż 15 m, natomiast wysokość zabudowy usługowej nie powinna przekroczyć 12 m,
 - e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 9,0 m,
 - f) maksymalna wysokość garaży do 6,0 m,
 - g) elewacje nowych budynków należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - h) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 32°- 45° z dopuszczeniem dachów płaskich jako tarasy,
 - i) budynków gospodarczych oraz garaży - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci co najmniej 25°;
- 4) minimalny i maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 10%– 45%,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową – 10%– 40%;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,6;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 50%,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową – 55%;

- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu – 8,0 m od linii rozgraniczającej z działką drogi powiatowej, 8,0 m od pozostałych linii rozgraniczających;
- 8) ustala się szpaler drzew, jak na rysunku planu,
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zapisami §14;
- 10) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte §11;
- 11) tereny są położone zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej „K” oraz w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo ustalenia zawarte w §11,
- 12) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej oraz z planowanej drogi zbiorczej i planowanej drogi lokalnej (położonej poza planem).

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zbiorniki wodne, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, zieleni urządzona, parkingi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów małej architektury i np. altan, zadaszeń, wież widokowych, urządzeń na placach zabaw dla dzieci,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – do 12,0 m,
 - c) dopuszczone niekubaturowe obiekty sportu i rekreacji na wolnym powietrzu wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
 - d) w sąsiedztwie istniejących zbiorników wodnych (okolice wsi Pichorowice i Ujazd Górny) dopuszcza się poszerzenia świadczonych usług o następujące funkcje: usługi gastronomii, kempingi, pola namiotowe,
 - e) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) minimalny i maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - a) dla terenów usług sportu i rekreacji – 10%-30%;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej:
 - a) dla terenów usług sportu i rekreacji – 70%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy niekubaturowej wskazano na rysunku planu poza obszarem istniejących zbiorników wodnych – ustala się zachowanie zieleni wysokiej;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zapisami §14,
- 9) tereny są położone zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej „K” oraz w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo ustalenia zawarte w §11
- 10) obsługa komunikacyjna terenu od strony drogi powiatowej istniejącą brukową drogą gminną.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających 20,0 m,
 - b) dopuszczalna lokalizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,

- c) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w §11;
- 5) teren jest położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” – obowiązują dla nich dodatkowo ustalenia zawarte w §11.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 22. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

- 1) tereny zabudowy o symbolach przeznaczenia: **MNU, MN, MW** - 20%;
- 2) tereny zabudowy o symbolach przeznaczenia: **US** - 30%.
- 10) dla terenów o funkcji oznaczonej symbolami przeznaczenia niewymienionymi w pkt. 1 i 2 stawka procentowa naliczana do wzrostu wartości nieruchomości, w przypadku jej zbycia, wynosi 10%.

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

§ 24. 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.

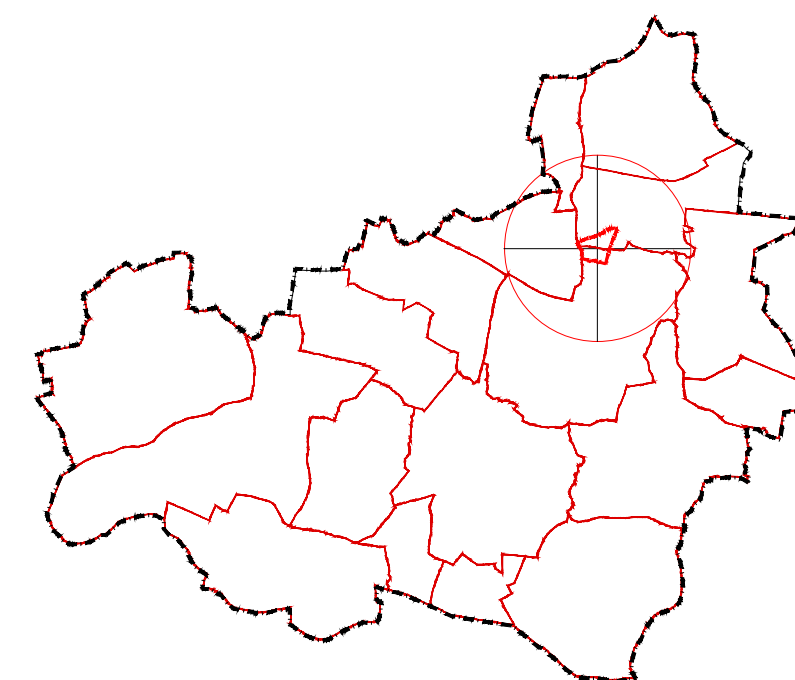
Przewodniczący Rady Gminy
Udanin

Janusz Strzelecki

GMINA UDANIN

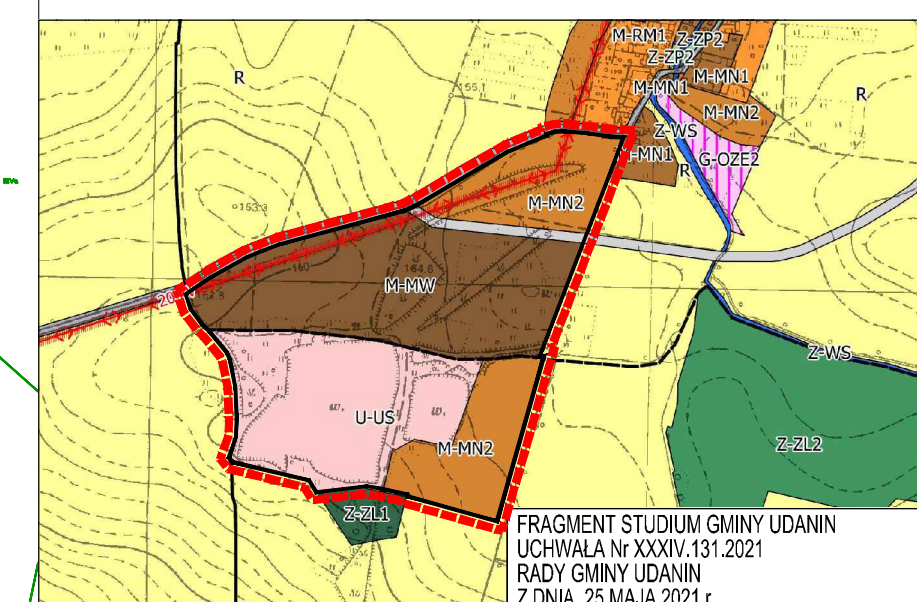
OBRĘB UJAZD GÓRNY

PICHOROWICE



LEGENDA :

- USTALENIA PLANU :**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO "K"
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH "OW"
 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
 - UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
 - MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
 - KDZ DROGA ZBIORCZA
 - OBOWIĄZUJĄCY SZPALER DRZEW PRZYDROŻNYCH
- OZNACZENIA INFORMACYJNE :**
- GRANICA OBRĘBÓW
 - OBSZAR WODY
 - NAPOWIETRZNA LINIA 20 kV DO SKĄBLOWANIA
 - GRANICE STREFY TECHNICZNEJ NAPOWIETRZNEJ LINII 20kV
 - 4,1818 ha POWIERZCHNIE JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH
 - 38,6541 ha POWIERZCHNIA OPRACOWANIA MPZP



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

ARKADA

GMINA UDANIN

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W UJEZDZIE GÓRNYM I PICHOROWICACH DLA TERENÓW BUDOWNICTWA
MIESZKANIOWEGO I USŁUG SPORTU I REKREACJI

ETAP IV
PROJEKT PLANU
CZERWIEC 2022

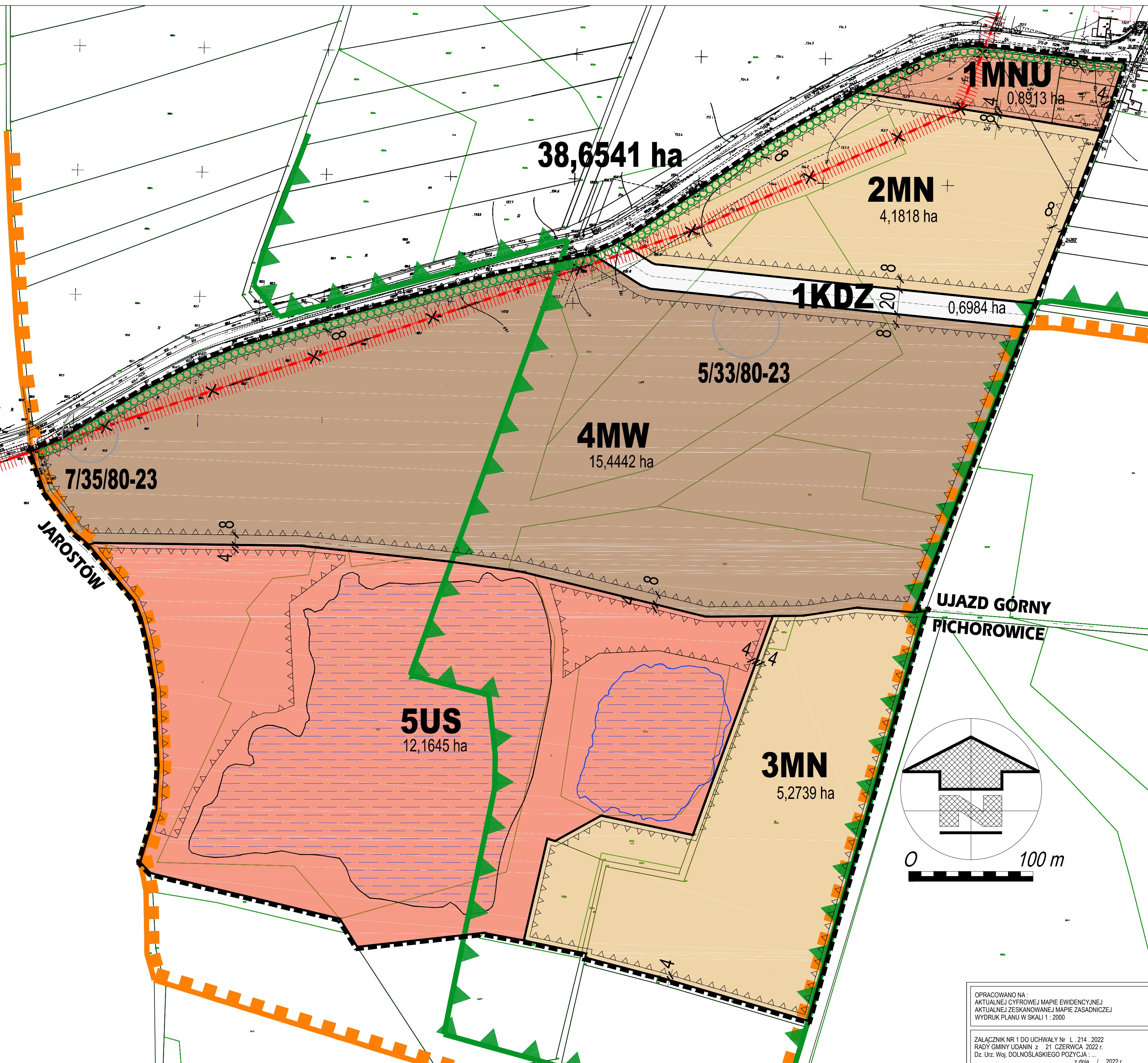
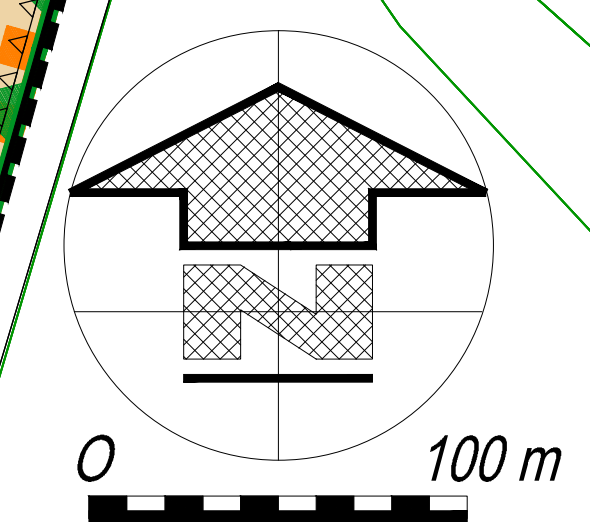
RYSUNEK PLANU
1 : 2 000

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

1

OPRACOWANO NA:
AKTUALNEJ CYFROWEJ MAPIE EWIDENCYJNEJ
AKTUALNEJ ZESKANOWANEJ MAPIE ZASADNICZEJ
WYDRUK PLANU W SKALI 1 : 2000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr L. 214. 2022
RADY GMINY UDANIN z 21 CZERWCA 2022 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLĄSKIEGO POZYCJA : ...
z dnia ... / ... 2022 r.



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 2022 r., poz. 503) 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 2022 r. poz. 559) – 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 gminy, finansowane z jego budżetu obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których Gmina Udanin jest zarządcą, czyli dróg gminnych.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L.214.2022

Rady Gminy Udanin

z dnia 21 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W UJEŹDZIE GÓRNYM
I W PICHOROWICACH DLA TERENÓW BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO
I USŁUG SPORTU I REKREACJI

Po wyłożeniu projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji**, do publicznego wglądu od dnia 15 kwietnia 2022 r. do dnia 10 maja 2022 r. - w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – tj. do dnia 24 maja 2022 r. nie wniesiono uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L.214.2022
Rady Gminy Udanin
z dnia 21 czerwca 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

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji

do uchwały Nr L.214.2022 Rady Gminy Udanin z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 471 ze zmianami).

Zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII.159.2021 Rady Gminy Udanin z dnia 12 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji, Wójt Gminy Udanin przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o pow. 38,6541 ha.

Administracyjnie obszar objęty planem leży w gminie Udanin, która położona jest w południowej części województwa dolnośląskiego. Obszar opracowania obejmuje działki ewidencyjne położone w granicach dwóch obrębów geodezyjnych, a mianowicie:

w obrębie Ujazd Górny obejmuje następujące działki:

Lp.	Nr dz.	pow. w ha	Użytki w ha/właściciel
1.	421/1	0,3960	RIIIa - 0,3960/os. fizyczna
2.	421/2	0,2500	RIIIa - 0,2500/os. fizyczna
3.	421/4	0,0899	RIIIa - 0,0899/os. fizyczna
4.	421/5	0,0801	RIIIa - 0,0801/os. fizyczna
5.	421/6	0,0800	RIIIa - 0,0800/os. fizyczna
6.	412	20,41	RIIIa - 12,27 ŁIII - 1,02 PsII - 4,75 N - 2,37/Gmina Udanin
8.	375	0,04	dr/Gmina Udanin

w obrębie Pichorowice obejmuje następujące działki:

Lp.	Nr dz.	pow. w ha	Użytki w ha/właściciel
1.	1/1	13,50	W-RIIIa - 0,09 Wsr-ŁIII - 7,83 Dr - 0,02 N - 5,56/ Skarb Państwa Okręg Polskiego Związku Wędkarskiego Legnica
3.	1/3	0,39	RIIIa - 0,36 W-RIIIa - 0,03 /os. fizyczna
4.	1/4	0,28	RIIIa - 0,24 W-RIIIa - 0,04 /os. fizyczna
5.	13 cz.	0,27	dr/Gmina Udanin
6.	16	4,36	RIIIa - 4,33 RIIIb - 0,03 /os. fizyczna

Obszar objęty zmianą planu obecnie jest niezabudowany.

Przez północną część terenu przebiega kablowa linia telekomunikacyjna oraz napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne należące do spółki TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Legnicy:

- linia napowietrzna średniego napięcia SN 20kV ,
- linia kablowa niskiego napięcia (nN-0,4 kV).

Wzdłuż drogi powiatowej 2020D relacji Ujazd Górny - Jarostów biegnie wodociąg gminny w 100 PCV. Wodociąg Ujazd Górny - obsługujący w układzie rozgałęzionym północną część gminy ze wsiami: Ujazd Górny i Dolny, Karnice, Jarostów i Jarosław. Oparty jest na ujęciu w Ujeździe Dolnym, składającym się z trzech studni

wierconych o łącznej wydajności eksploatacyjnej $Q_e = 72 \text{ m}^3/\text{h}$. Stacja uzdatniania wody jest obiektem nowym, w dobrym stanie technicznym. Poza tym cały pozostały teren jest nieuzbrojony.

W roku 2016 wykonano projekt budowy oczyszczalni ścieków w miejscowości Ujazd Dolny a następnie w latach kolejnych jej budowę. Wybudowanie nowej oczyszczalni ścieków daje możliwość rozbudowy sieci kanalizacyjnej w miejscowościach Ujazd Dolny, Ujazd Górny, Karnice.

Teren inwestycyjny jest łatwo dostępny – dojazd do terenów planowanych pod zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodzinną odbywać się będzie poprzez asfaltową drogę powiatową 2020D relacji Ujazd Górny - Jarostów odchodzącą od drogi autostrady A-4 relacji Wrocław Legnica. Teren planu położony jest w odległości ok. 850 m od pasa autostrady i oddziela go od autostrady A-4 teren gęstych zadrzewień a równocześnie położony jest na uboczu miejscowości Ujazd Górny w otoczeniu pięknej mozaiki pól i stawów rybnych. Tym samym teren pozostaje poza zasięgiem oddziaływania hałasowego autostrady A-4. Teren znajduje się poza strefą oddziaływania wiatraków.

W wyniku realizacji uchwały Nr XXXVIII.159.2021 Rady Gminy Udanin z dnia 12 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji, został opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym wsi, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną, umożliwi również uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów o zmianę przeznaczenia ich na cele budowlane w terenach wyznaczonych w Studium, a co za tym idzie przeznaczenie części terenów na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, usługowej, usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej jak również pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Celem równie ważnym sporządzenia planu jest dostosowanie zasad zagospodarowania terenów do aktualnych przepisów z zakresu zagospodarowania przestrzennego jak i przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 ustalenia 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 nisko emisyjnych 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 zabytkowego poprzez ustalenie nakazów i zakazów w odniesieniu do strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K” oraz strefy obserwacji archeologicznej „OW” (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych) i 2 stanowisk zabytków archeologicznych;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych 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 Górny i Pichorowice, 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 2021r. poz. 741 ze zm.) 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. 2021r. poz. 2373), 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 mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa zostanie zlokalizowana w zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej wsi Ujazd Górny i Pichorowice 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 2016r. 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 Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji, przyjętego do opracowania Nr XXXVIII.159.2021 Rady Gminy Udanin z dnia

12 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji wykazano wpływy na finanse gminy. Tereny przeznaczone pod zabudowę na obszarze objętym projektem planu przy założeniu całkowitego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, wygenerują koszt w kwocie 2 356 883,62 zł oraz roczne dochody z tytułu podatku od gruntów prognozuje się od ok. 20,86 tys. zł do ok. 594,98 tys. zł, czyli od ok. 208,60 tys. zł do ok. 5,94 mln zł w ciągu 10 lat funkcjonowania zmiany planu.

2. W porównaniu do obecnego użytkowania terenów i pobieranego podatku rolnego, uchwalenie planu spowoduje wzrost rocznego dochodu z podatku od nieruchomości gruntowych rzędu około 129,31 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 1 306 426,20 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 208 608,00 zł i maksymalnym około 5 949 876,00 zł.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy prognozuje się wydatki związane z budową infrastruktury komunalnej (sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej oraz dróg i odwodnienia i oświetlenia dróg).

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).

W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Gminy Udanin podjęła uchwałę Nr XXXVIII.159.2021 Rady Gminy Udanin z dnia 12 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji;

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.6720.4.2021 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 8 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 marcu i kwietniu 2022r.;

7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w miejscowej prasie Ekspres Średzki w dniu 8 kwietnia 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 15 kwietnia 2022 r. do 10 maja 2022 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 29 kwietnia 2022 r.;

9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 24 maja 2022 r. (do projektu planu uwagi nie wpłynęły);

10) w miesiącu lipcu 2022r. przedstawiono Radzie Gminy Udanin do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ujeździe Górnym i w Pichorowicach dla terenów budownictwa mieszkaniowego i usług sportu i rekreacji. 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 2021 r. poz. 2373) 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 Plaziuk