



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 listopada 2025 r.

Poz. 4445

UCHWAŁA NR XVIII.112.2025 RADY GMINY UDANIN

z dnia 28 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Sokolniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w związku z uchwałą nr XI.68.2025 Rady Gminy Udanin z dnia 25 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Sokolniki, po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu miejscowego 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. Rada Gminy Udanin uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Sokolniki, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni **3,9973 ha**.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu - część graficzna zmiany miejscowego planu, stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) **załącznik nr 1** - rysunek planu - część graficzna zmiany miejscowego planu - sporządzony na mapie zasadniczej 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,
- c) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- e) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego „**K**”,
- f) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych "**OW**" – tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych,
- g) wymiarowanie odległości w metrach,

h) pas technologiczny linii SN 20kV o szer. 14,0 m;

- 2) **załącznik nr 2** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu po przeprowadzeniu konsultacji społecznych;
- 3) **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;
- 4) **załącznik nr 4** - dane przestrzenne tworzone do aktu, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. 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.

§ 4. 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 nadziemną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5. 1. Obszar objęty uchwałą nie obejmuje:

- 1) terenów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) obszarów wymagających przekształceń, w tym rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) obszarów i terenów górniczych.

2. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej obszary przestrzeni publicznych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone zostały w ustaleniach szczegółowych zmiany planu.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem;
- 3) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia i wzbogaca, w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce oraz pozostałe zagospodarowanie terenu niezbędne dla zagospodarowania terenu działki zgodnie z określonym przeznaczeniem, w tym infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu sieci infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu działki;
- 6) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, retencyjne zbiorniki wodne, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 7) **obiektach budowlanych towarzyszących** - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu;
- 8) **usługach agroturystycznych** - należy przez to rozumieć działalność usługową prowadzoną w gospodarstwie rolnym, której celem jest wykorzystanie atrakcyjnego krajobrazu wiejskiego i uatrakcyjnienie gościom pobytu, w wyniku zaangażowania ich w codzienne prace i zajęcia w gospodarstwie, która nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie naziemnych części budynków, z wyłączeniem:
 - a) dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem sieci uzbrojenia technicznego;
- 11) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia i sieci dystrybucyjne świadczące niezbędne podstawowe usługi dla określonej jednostki przeznaczenia terenu w zakresie wody, usuwania ścieków, energetyki, ciepła, usuwania odpadów, transportu i teletechniki;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 15°;
- 16) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 17) **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 powszechnego i Polskimi Normami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 7. 1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy zagrodowej - wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu objętego ustaleniami planu i wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz oznacza się je następującymi symbolami przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN**, **2MN** i **3MN** o powierzchni 3,0360 ha;
- 2) teren zabudowy zagrodowej - wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi oznaczony na rysunku planu symbolem **1RZM** o powierzchni 0,9613 ha.

3. Przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych symbolem **1MN**, **2MN** i **3MN** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.

4. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu oznaczonego symbolem **1MN**, **2MN** i **3MN** jest zabudowa gospodarcza, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu urządzenia towarzyszące, komunikacja wewnętrzna, parkingi dla samochodów osobowych, zieleń urządzone, w tym zadrzewienia i zakrzewienia, altany, zadaszenia oraz usługi o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy do 500 kW.

5. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem **1RZM** jest zabudowa zagrodowa.

6. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu oznaczonego symbolem **1RZM** jest infrastruktura techniczna oraz usługi agroturystyki wbudowane, w budynek przeznaczenia podstawowego lub wolnostojące, zabudowa gospodarcza, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu urządzenia towarzyszące, komunikacja wewnętrzna, parkingi dla samochodów osobowych, zieleń urządzone, w tym zadrzewienia i zakrzewienia, altany, zadaszenia, lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy do 500 kW.

7. Teren oznaczony symbolem **2MN** jest położony, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy ochrony konserwatorskiej "OW" - obowiązują dla niego dodatkowo ustalenia zawarte w § 10.

8. Tereny oznaczone symbolem **1MN**, **2MN** i **3MN** oraz **1RZM** są położone, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy ochrony konserwatorskiej "K" - obowiązują dla nich dodatkowo ustalenia zawarte w § 10.

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

- 1) obowiązuje sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonej w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 1 i przepisów odrębnych;
- 3) geometria, pokrycie i kolorystyka dachów zabudowy przeznaczenia podstawowego – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 7) 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;
- 8) zakazuje się materiałów wykończeniowych elewacji typu „siding” oraz budowy domów z bali drewnianych;
- 9) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w granicach planu miejscowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) należy w maksymalnym stopniu zapewnić zachowanie walorów naturalnych środowiska przyrodniczego, w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej i ochronę walorów krajobrazowych;
- 3) zakazuje się prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się zmiany stosunków gruntowo-wodnych, w tym budowy zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;
- 5) nakazuje się obowiązek gromadzenia, segregacji i składowania odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w gminie Udanin;
- 6) ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych w sposób zorganizowany;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) ustala się wprowadzenie roślinności w miejscach wolnych od zainwestowania;
- 11) zgodnie z przepisami odrębnymi tereny objęte miejscowym planem zostały zaliczone do terenów ochrony przed hałasem
 - dla terenów 1MN-3MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów 1RZM obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy zagrodowej.

2. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Prochowice - Środa Śląska nr 319 obowiązują przepisy odrębne.

3. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 95 o kodzie UE PLGW600095 obowiązują przepisy odrębne.

§ 10. 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 strefie ochrony krajobrazu kulturowego "K":

1) 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 ceglastym,
- 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,
- e) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń.

2. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest położony w strefie obserwacji archeologicznej „OW” (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych):

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) na obszarze objętym planem nie ma stanowisk archeologicznym.

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

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- a) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału - 20,0 m,
- b) minimalna powierzchnia działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800 m², dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 1200 m², w tym dla zabudowy bliźniaczej ustala się 600 m² na jednej lokal,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić od 70° do 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 10°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

3. Na terenach przeznaczonych na inne cele niż wymienione w ust. 1 i 2 minimalna szerokość frontu działek wynosi 1,0 m i minimalna powierzchnia działek wynosi 10,0 m².

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do odrębnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią.

2. Obszar objęty planem miejscowym należy wyposażać w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej:

- 1) **sieć wodociągową** - dla celów bytowych, gospodarczych i usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, sieć wodociągową należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażać w hydranty zewnętrzne;
- 2) **sieć kanalizacji deszczowej** - odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo lub za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów i cieków:
 - a) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z budynków i budowli oraz z utwardzonych nawierzchni terenów placów manewrowych i parkingów poprzez rozwiązania indywidualne do zbiornika retencyjnego,
 - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów;
- 3) **sieć kanalizacji sanitarnej** - docelowo określa się obsługę z sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się realizację szamb oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, bez konieczności ich podłączania do zrealizowanej sieci;
- 4) **sieć gazową** - docelowo siecią dystrybucyjną, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny;
- 5) **sieć elektroenergetyczną** - zasilanie z istniejącej dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami szczególnymi:
 - a) projektowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy w terenach ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych z zastrzeżeniem § 10 ust. 1 pkt 1 lit. d,
 - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci,
 - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową,
 - e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **sieć telekomunikacyjną** - obsługa terenu poprzez sieci telekomunikacyjne, w tym szerokopasmowe;
- 7) **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszcza się obsługę z alternatywnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **inne uzbrojenie**, jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu, w tym wewnętrzne instalacje zasilające wraz z przyłączami;
- 10) **w zakresie gospodarki odpadami** - stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów, odpadów innych niż bytowo-gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

3. 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 terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wzdłuż planowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych wyznacza się pasy technologiczne, w poziomie nie mniejsze niż:

- 1) dla linii napowietrznych SN - 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) dla linii napowietrznych nN 0,4 kV - 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) dla linii kablowych SN i nN 0,4kV - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

5. Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia.

6. W przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie, pas technologiczny liczy się 0,7 m dla SN od skrajnej linii.

7. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji infrastruktury technicznej, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

§ 14. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym pełnią 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zastrzeżeniem:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. użytkowej usług,
- c) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem zabudowy zagrodowej - wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny. Lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów rolniczych, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i zakresu zamierzenia inwestycyjnego.

§ 15. Ustala się granice i sposoby 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.

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego leży poza obszarami i terenami górniczymi.

2. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego leży poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Dla obszaru objętego planem nie ustalono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 17. 1. Dla wyznaczonego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN**, **2MN** i **3MN** ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:

1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu w odległości 8,0 m istniejącej drogi gminnej znajdującej się poza obszarem opracowania planistycznego i 4,0 m od granicy działek będących jednocześnie linią rozgraniczającą oraz 7,0 m od osi napowietrznej linii SN, szerokość pasa technologicznego terenu napowietrznej linii SN wynosi 14,0 m,

b) ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,50,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,4,

d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych nie powinna przekroczyć 12,0 m i trzech kondygnacji,

e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i wiat - do 9,0 metrów,

f) maksymalna wysokość zabudowy dla garaży - do 6,0 metrów,

g) maksymalna wysokość dla budowli rolniczych 16,0 m,

h) dla budynków mieszkalnych dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°, z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn itp., oraz z dopuszczeniem jak lit. h,

i) dla budynków gospodarczych, garaży oraz altan - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci co najmniej 25°,

j) zagospodarowanie terenu urządzoną zielenią ozdobną i izolacyjną,

k) szerokość dróg komunikacji wewnętrznej min. 3,0 m,

l) teren oznaczony symbolem **2MN** jest położony, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW” – obowiązują ustalenia § 10,

m) tereny oznaczone symbolem **1MN**, **2MN** i **3MN** są położone, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K” – obowiązują ustalenia § 10;

3) obsługa komunikacyjna terenu powiązana jest z publicznym układem komunikacyjnym znajdującym się poza obszarem opracowania planistycznego.

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

1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu w odległości 8,0 m istniejącej drogi gminnej znajdującej się poza obszarem opracowania planistycznego i 4,0 m od granicy działek będących jednocześnie linią rozgraniczającą,

- b) ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,75,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,50 w odniesieniu do działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45 w odniesieniu do działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych nie powinna przekroczyć 12,0 m i trzech kondygnacji,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i wiat - do 9,0 metrów,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy dla garaży - do 6,0 metrów,
 - g) dla budynków mieszkalnych dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn itp., oraz z dopuszczeniem jak lit. h,
 - h) dla budynków gospodarczych, garaży oraz altan - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci co najmniej 25°, dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie o spadku od 6° do 15°,
 - i) zagospodarowanie terenu urządzoną zielenią ozdobną i izolacyjną,
 - j) teren oznaczony symbolem **1RZM** jest położony, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego "**K**" – obowiązują ustalenia § 10;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu powiązana jest z publicznym układem komunikacyjnym znajdującym się poza obszarem opracowania planistycznego.

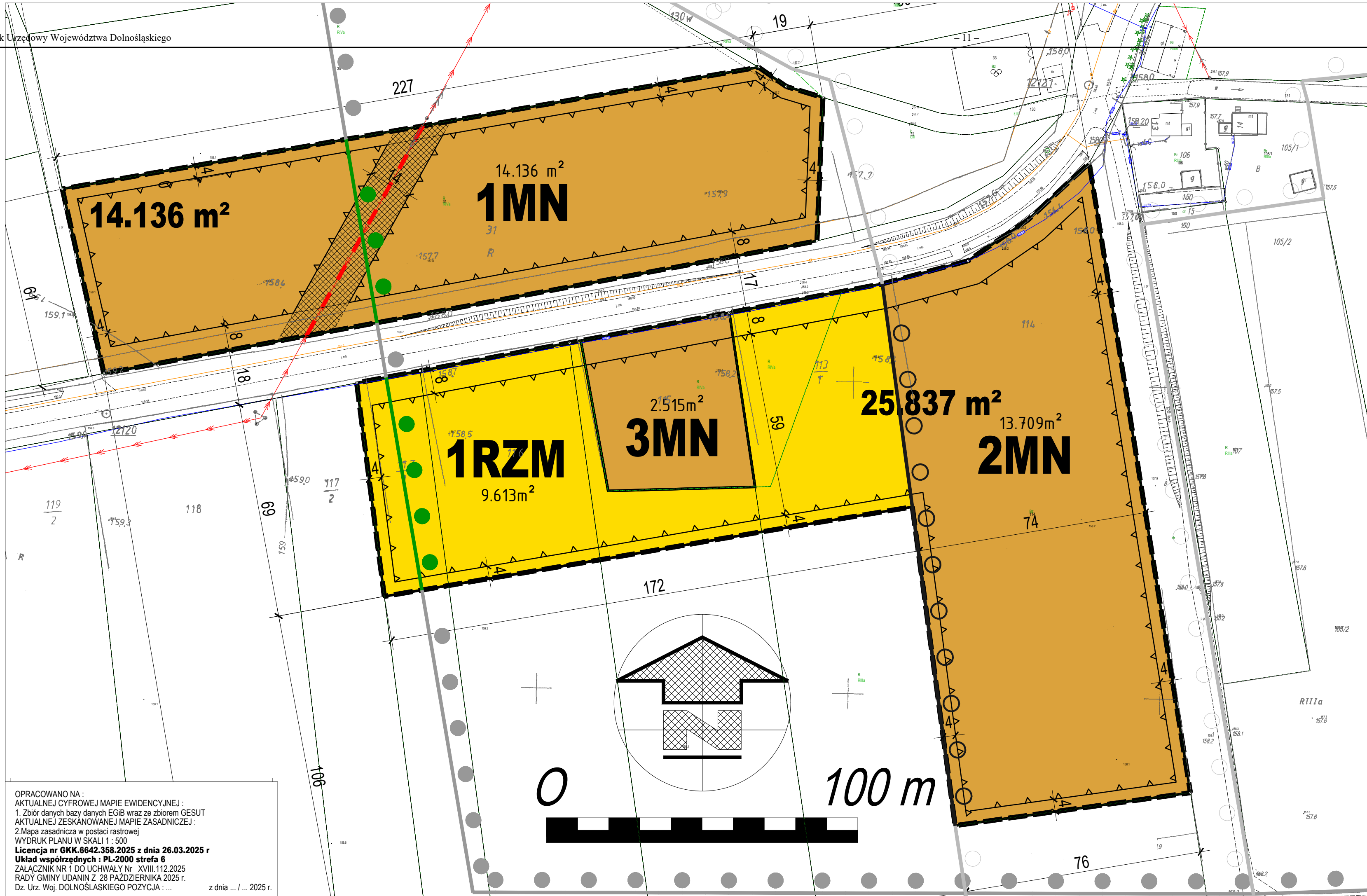
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 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 **1MN**, **2MN**, **3MN** i **1RZM**.

§ 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



OPRACOWANO NA:
AKTUALNEJ CYFROWEJ MAPIE EWIDENCYJNEJ:
1. Zbiór danych bazy danych EGIB wraz ze zbiorem GESUT
AKTUALNEJ ZESKANOWANEJ MAPIE ZASADNICZEJ:
2. Mapa zasadnicza w postaci rastrowej
WYDRUK PLANU W SKALI 1 : 500
Licencja nr GKK.6642.358.2025 z dnia 26.03.2025 r
Układ współrzędnych : PL-2000 strefa 6
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr XVIII.112.2025
RADY GMINY UDANIN Z 28 PAŹDZIERNIKA 2025 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLĄSKIEGO POZYCJA : ... z dnia ... / ... 2025 r.

LEGENDA STUDIUM :

I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
ORAZ PRZEZNACZENIU TERENU
Tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej:

- M-MW - wielorodzinnej
- M-MN1 - jednorodzinnej - istniejące
- M-MN2 - jednorodzinnej - planowane
- M-RM1 - rolniczej - istniejące

Tereny o wiodącej funkcji gospodarczej:

- G-KS - obsługi komunikacji samochodowej

Tereny o wiodącej funkcji usługowej:

- U-UP - publicznych
- U-US - sportu i rekreacji

Tereny o wiodącej funkcji produkcji rolnej:

- R - rolne

Tereny zieleni:

- Z-ZL1 - leśne

Tereny infrastruktury technicznej:

- I-T - telekomunikacyjnej

Tereny komunikacji:

- K-DA - autostrad
- K-DL - dróg lokalnych

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:

- 20 kV - istniejące

LEGENDA : USTALENIA PLANU :

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW :

- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

- RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

- GRANICA STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO - "K"

- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH - "OW"

- PAS TECHNOLOGICZNY LINII SN 20 kV o szer. 14 m

UWAGA : OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W :

- W OBSZARZE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH PROCHOWICE ŚRODA ŚLĄSKA (319)

OZNACZENIA INFORMACYJNE :

- NADZIEMNA LINIA ENERG. 20kV
- 14.136 m² POWIERZCHNIA CZĘŚCI PLANU
- 9.613 m² POWIERZCHNIA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

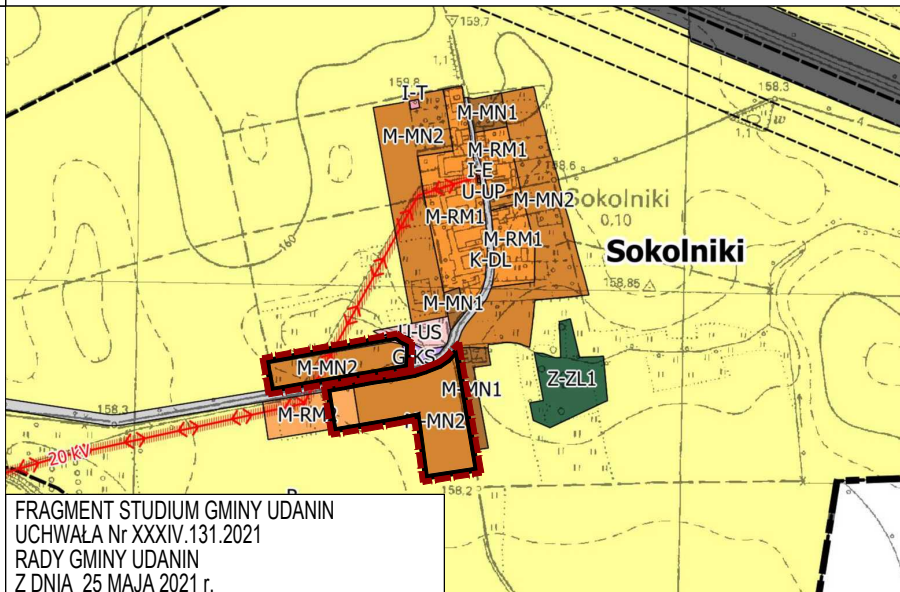
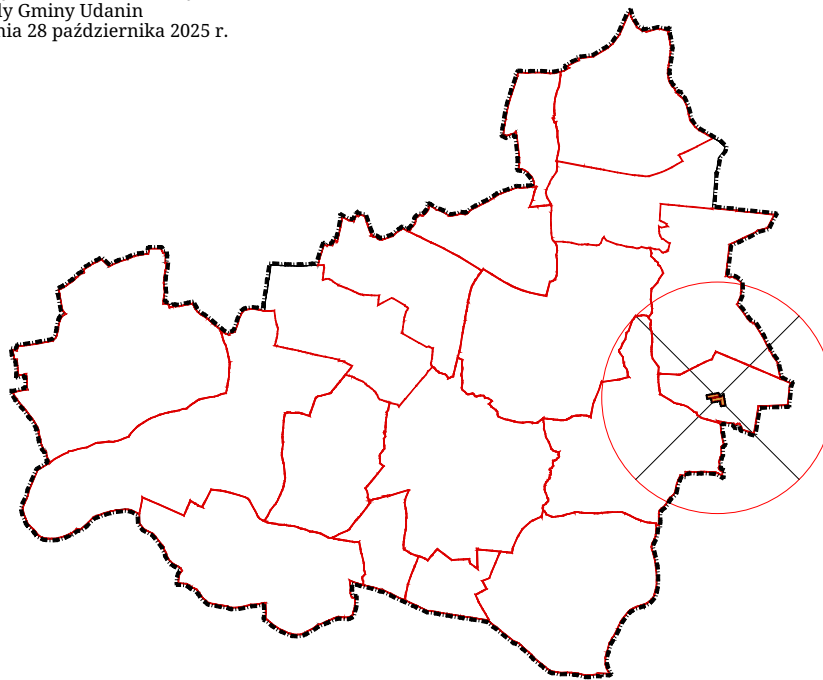
OZNACZENIA DLA ELEMENTÓW

INFORMACYJNYCH POŁOŻONYCH POZA OBSZAREM PLANU ZPI :

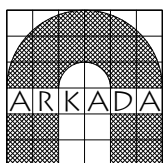
- GRANICA STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO - "K"
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH - "OW"

GMINA UDANIN OBRĘB SOKOLNIKI

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII.112.2025
Rady Gminy Udanin
z dnia 28 października 2025 r.



FRAGMENT STUDIUM GMINY UDANIN
UCHWAŁA Nr XXXIV.131.2021
RADY GMINY UDANIN
Z DNIA 25 MAJA 2021 r.



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

GMINA UDANIN

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU NOWEJ ZABUDOWY W OBRĘBIE SOKOLNIKI

CZĘŚĆ GRAFICZNA PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

PAŹDZIERNIK 2025
ETAP IV
SKALA : 1 : 1000

1

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII.112.2025
Rady Gminy Udanin
z dnia 28 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Sokolniki po przeprowadzeniu konsultacji społecznych

Po przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Sokolniki** oraz udostępnieniu do publicznego wglądu **od dnia 22 sierpnia 2025 r. do dnia 19 września 2025 r.** - nie wniesiono uwag do projektu planu. Zatem rozpatrzenie uwag staje się bezprzedmiotowe.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XVIII.112.2025
Rady Gminy Udanin
z dnia 28 października 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zmianami), Rada Gminy Udanin rozstrzyga, co następuje:

Przepisy zawarte w projekcie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nowej zabudowy w obrębie Sokolniki** nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnąć w powyższej sprawie. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr XVIII.112.2025

Rady Gminy Udanin

z dnia 28 października 2025 r.

Zalacznik4.xml

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę