



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 listopada 2025 r.

Poz. 4446

UCHWAŁA NR XVIII.113.2025 RADY GMINY UDANIN

z dnia 28 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gościsław dla terenu oznaczonego symbolem II.MNU/5 i II.MNU/6 obejmującego następujące działki ewidencyjne 306/1 cz., 306/2 cz., 306/3 cz., 306/4 i 20/11 obręb Gościsław

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1, art. 27b ust.1 pkt 2 lit. d oraz art. 27b ust. 11 punkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), Rada Gminy Udanin uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gościsław dla terenu oznaczonego symbolem II.MNU/5 i II.MNU/6 obejmującego następujące działki ewidencyjne 306/1 cz., 306/2 cz., 306/3 cz., 306/4 i 20/11 obręb Gościsław nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Udanin przyjętego uchwałą Rady Gminy Udanin nr XXXIV.131.2021 z dnia 25 maja 2021 r.

§ 2. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gościsław dla terenu oznaczonego symbolem II.MNU/5 i II.MNU/6 obejmującego następujące działki ewidencyjne 306/1 cz., 306/2 cz., 306/3 cz., 306/4 i 20/11 obręb Gościsław, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni **0,6303 ha**.

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

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

1) **załącznik nr 1** - rysunek planu - część graficzna zmiany planu miejscowego - sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem,
- nieprzekraczalna linia zabudowy,
- strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gościsław „B1” – tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,

- f) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych "OW" – tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych,
- g) strefa ochrony krajobrazu kulturowego „K”,
- h) wymiarowanie odległości w metrach,
- i) pas technologiczny linii energetycznej SN 20kV,
- j) obszar zieleni ruralistycznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję informacyjną.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 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. ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

§ 5. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) 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 miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) 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;
- 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) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 6. 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;
- 4) obszarów wymagających przekształceń, w tym rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) 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.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 2 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) **obiekтах budowlanych towarzyszących** - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu;
- 8) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych oraz działalności rzemieślniczej o charakterze usługowym, usług handlu, usług gastronomii, 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) **poddaszu użytkowym** - należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 15) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 8.1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-U** o powierzchni 0,6068 ha,
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR** i **2KR**.

3. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa.

4. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** jest zabudowa gospodarcza, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu urządzenia towarzyszące, komunikacja wewnętrzna, parkingi dla samochodów osobowych, zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia, altany, zadaszenia.

5. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem **1KR** i **2KR** jest teren komunikacji drogowej wewnętrznej - ciąg pieszo - jezdny.

6. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu oznaczonego symbolem **1KR** i **2KR** jest infrastruktura techniczna.

7. Tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony konserwatorskiej "B1", "K" i "OW" - obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia zawarte w § 11.

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

- 1) obowiązek sytuowania 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) dla budynku znajdującego się w całości w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;
- 4) 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.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się zmiany stosunków gruntowo-wodnych, w tym budowy zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;
- 3) nakazuje się obowiązek gromadzenia, segregacji i składowania odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w gminie Udanin;
- 4) ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych w sposób zorganizowany;
- 5) 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;
- 6) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu negatywne oddziaływanie na środowisko (ochrona powietrza atmosferycznego, gruntu, wód gruntowych i wglębnych), zdrowie i życie ludzi;
- 8) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) ustala się wprowadzenie roślinności w miejscach wolnych od zainwestowania;
- 10) tereny objęte miejscowym planem zostały zaliczone do terenów ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi - jak dla przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

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

1. Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej ruralistycznego układu przestrzennego wsi Gościszew "B1" (granica strefy ochrony konserwatorskiej „B1” jest tożsama z obszarem historycznego układu ruralistycznego ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków):

- 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej „B1” ustala się:
 - a) zachowanie i ekspozycja historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, ulic, miedzuchów i placów, linii zabudowy, kompozycji: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy oraz poszczególnych elementów tego układu, wraz z ich niezbędną konserwacją,
 - b) dostosowanie i harmonizacja nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły (w tym: wysokości, kształtu i nachylenia głównych połaci dachowych, poziomu posadowienia parteru), formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, przy zachowaniu dominacji zabudowy historycznej nad nowo projektowaną,

- c) obiekty zmodernizowane, rozbudowane lub przebudowane winny tworzyć spójną kompozycję z istniejącą, pierwotną częścią,
- d) zastosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w szczególności ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych oraz ceramiczne na dachach dachówki (ceramicznej lub betonowej) w kolorze ceglasmym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu; na dachach obiektów towarzyszących innym niż wpisane do rejestru zabytków i/lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszcza się stosowanie pokrycia imitującego dachówkę w kolorze ceglasmym,
- e) usunięcie obiektów dysharmonizujących, nie spełniających warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiających ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
- f) zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych,
- g) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
- h) zakaz lokalizacji nowych dominant architektonicznych, w tym urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym, masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- i) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi.

2. Obszar objęty zmianą miejscowego planu 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 ceglasmym,
- 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. 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.

§ 12. 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 lub usług 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 800 m²,
- c) minimalna powierzchnia działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub zabudowy usługowej 1200 m²,
- d) 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 minimalną szerokość frontu działek wynosi 1,0 m.

§ 13. 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.

§ 14. 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 § 11 ust. 1 pkt 1 lit. i,
 - 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 oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy,

- 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.

§ 15. 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) dla terenów zabudowy usługowej lub działalności gospodarczej 1 miejsce postojowe na 100 m² pow. użytkowej usług,

d) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 16. 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.

§ 17. 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

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) **podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa - ustalone w planie przeznaczenie jest realizowane oddzielnie lub łącznie,
- b) **uzupełniające** - 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;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu w odległości 3, 0 m i 4,0 m od granicy działek będących jednocześnie linią rozgraniczającą oraz 6,5 m pasa terenu do napowietrznej linii SN (os linii przebiega 0, 5 m od granicy obszaru objętego planem),
- b) ustala się zachowanie istniejących budynków oraz budowli oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) w obszarze zieleni ruralistycznej wskazanej na załączniku graficznym nr 1, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury, altan, zadaszeń itp.;

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 1,5,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,55 w odniesieniu do działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,4 w odniesieniu do działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno - usługowych nie powinna przekroczyć 12,0 m i trzech kondygnacji,
- e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych nie powinna przekroczyć 15,0 m,
- 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, mieszkalno - usługowych i usługowych 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,

- h) dla budynków gospodarczych, garaży oraz altan - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci co najmniej 25°,
 - i) zagospodarowanie terenu urządzoną zielenią ozdobną i izolacyjną,
 - j) teren jest położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej **"B1"** – obowiązują ustalenia § 11,
 - k) teren jest położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie obserwacji archeologicznej **„OW”** – obowiązują ustalenia § 11,
 - l) teren jest położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony krajobrazu kulturowego **"K"** – obowiązują ustalenia § 11;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu komunikacją wewnętrzną oznaczoną symbolem **1KR** i **2KR** powiązaną z publicznym układem komunikacyjnym znajdującym się poza obszarem opracowania planistycznego.
- § 19. 1. Dla wyznaczonego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KR** i **2KR** ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:

1) przeznaczenie terenu:

- a) **podstawowe** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej - ciąg pieszo - jezdny,
- b) **uzupełniające** - infrastruktura techniczna.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających jak wskazano na rysunku planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** - 5,0 m dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KR** - 4,0 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

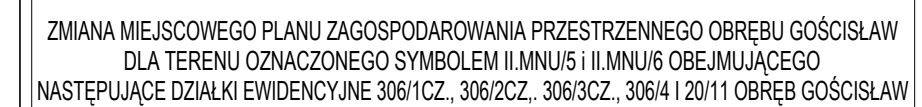
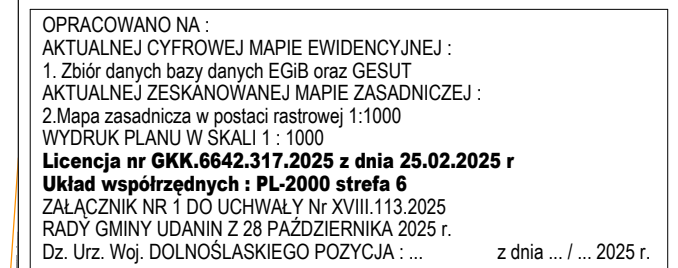
§ 20. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwaleniem miejscowego planu, pobieranej jednorazowo w momencie zbycia nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia w którym plan miejscowy stanie się obowiązujący, w wysokości 30% dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** i **1KR, 2KR**.

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

§ 22. 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

z dnia 28 października 2025 r.



1

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII.113.2025
Rady Gminy Udanin
z dnia 28 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu po przeprowadzeniu konsultacji społecznych

Po przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gościsław dla terenu oznaczonego symbolem II.MNU/5 i II.MNU/6 obejmującego następujące działki ewidencyjne 306/1 cz., 306/2 cz., 306/3 cz., 306/4 i 20/11 obręb Gościsław** oraz udostępnieniu do publicznego wglądu **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.113.2025
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 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) i art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1530 ze zmianami), Rada Gminy Udanin rozstrzyga, co następuje:

Przepisy zawarte w projekcie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Gościsław dla terenu oznaczonego symbolem II.MNU/5 i II.MNU/6 obejmującego następujące działki ewidencyjne 306/1 cz., 306/2 cz., 306/3 cz., 306/4 i 20/11 obręb Gościsław** nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć 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.113.2025

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