



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 1 lipca 2026 r.

Poz. 3078

UCHWAŁA NR XXVI.182.2026 RADY GMINY UDANIN

z dnia 23 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Dźwigórz

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 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) a także w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XVII.107.2025 Rady Gminy Udanin z dnia 23 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Dźwigórz, 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 terenu w obrębie Dźwigórz, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni **0,4755 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) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) wymiarowanie odległości w metrach,
 - e) granica udokumentowanego złoża GO 502 Lusina-Udanin Pole Południowe,
 - f) granica historycznego układu ruralistycznego wsi Dziwigórz,

- g) obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.
 - h) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem;
- 2) obszar objęty planem w całości położony jest:
- a) w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K”,
 - b) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW” – tożsamej z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych,
 - c) w granicach złoża GO1300 Lusina-Udanin Pole Północne,
 - d) w obszarze górniczym Jaroszków I nr 7/1/20,
 - e) w terenie górniczym Jaroszków I nr 7/1/20;
- 3) załącznik nr 2 - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu po przeprowadzeniu konsultacji społecznych;
- 4) 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;
- 5) 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) 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) 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

3. Szczegółne 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 30% 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) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **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;

- 10) **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;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 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 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 wolnostojącej 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 wolnostojącej wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi - oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNW** o powierzchni 0,4755 ha.

3. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem **1MNW** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

4. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu oznaczonego symbolem **1MNW** 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 oraz usługi o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy do 500 kW.

5. Teren oznaczony symbolem **1MNW** jest położony, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy ochrony konserwatorskiej „K” oraz w granicy strefy ochrony konserwatorskiej „OW” - obowiązują dla niego dodatkowo ustalenia zawarte w § 11.

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

- 1) obowiązuje sytuowanie nowych 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;
- 4) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków;

- 5) 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;
- 6) zakazuje się materiałów wykończeniowych elewacji typu „siding” oraz budowy domów z bali drewnianych;
- 7) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zachowanie i ochronę istniejących wiejskich walorów krajobrazowych, w szczególności zieleni wysokiej, cieków wodnych oraz naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) dostosowanie formy, skali i gabarytów zabudowy do charakteru otaczającego krajobrazu oraz istniejącej zabudowy;
- 3) ochronę i ekspozycję osi widokowych, panoram oraz ekspozycji dominant krajobrazowych oraz elementów dziedzictwa kulturowego krajobrazu wiejskiego;
- 4) unikanie rozpraszania zabudowy i zachowanie czytelnych układów ruralistycznych, nawiązujących do historycznego dziedzictwa;
- 5) stosowanie prostych form architektonicznych, dachów spadzistych oraz materiałów i kolorystyki nawiązujących do lokalnej tradycji.

§ 10. 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 w głębinnych), 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) należy wyznaczyć pas zieleni izolacyjnej (zieleni wewnętrznej) pomiędzy terenem istniejącej zabudowy a terenem projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi;

12) zgodnie z przepisami odrębnymi teren objęty miejscowym planem został zaliczony do terenów ochrony przed hałasem - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Nakazuje się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak np.: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, pomp ciepła (płytki geotermia lokalna), kolektorów słonecznych, zgodnie z przepisem szczególnym dla Województwa Dolnośląskiego.

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

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

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest położony w całości w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „**K**”:

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

- a) zharmonizowanie nowej zabudowy z historycznym układem przestrzenno-architektonicznym (z uwzględnieniem obowiązujących linii zabudowy), w zakresie jej lokalizacji w obrębie działki; rozplanowania, skali, ukształtowania bryły (główna bryła na bazie prostokąta), kształtu dachu, formy i podziałów okiennych oraz drzwiowych, a także materiału i kolorystyki,
- b) kształtowanie elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości historycznych budynków o zachowanych walorach architektonicznych w obrębie podziałów, detali, kolorystyki, używanych materiałów elewacyjnych – elewacje otynkowane (kolorystykę należy oprzeć na kolorach rozbielonych, jasnych odcieniach z wykluczeniem nasyconych barw) lub ceglane, niedopuszczalne jest zastosowanie tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
- c) zakazuje się także stosowania ogrodzeń o monolitycznych przesłach wykonanych z prefabrykowanych elementów, formę, materiał i wysokość należy dostosować do lokalnych historycznych ogrodzeń,
- d) zakazuje się stosowania podpór kolumnowych w obrębie ganków i stref wejściowych,
- e) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się: maksymalną wysokość na 12,0 m,
- f) kształt dachu głównej bryły obiektu: dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°, rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, matowym,
- g) zakazuje się lokalizacji wolnostojących telekomunikacyjnych masztów antenowych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

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 archeologicznych.

3. Obszar objęty planem jest położony w części w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Dziwigórz:

- 1) dla strefy historycznego układu ruralistycznego wsi Dziwigórz ustala się zachowanie historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, przebiegu linii zabudowy, kompozycji wnętrza

ruralistycznych, w tym utrwalanie kompozycyjne historycznej zieleni, zespołów zabudowy oraz poszczególnych elementów tego układu, wraz z ich niezbędną konserwacją;

- 2) dopuszcza niemożliwość zmiany sposobu zagospodarowania działki poprzez rozbiórkę istniejącego budynku mieszkalnego.

§ 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 odrębnym;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy po przełożeniu istniejącej sieci wodociągowej do pasa drogowego;
- 3) do czasu przełożenia sieci obowiązuje zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 1,5 m od osi wodociągu.

§ 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, dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej przełożenie do pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz warunkami technicznymi wydanymi przez gestora sieci;
- 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. g,
 - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, istniejących 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 OZE** 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 gminne drogi lokalne i 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 wolnostojącej - 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.

§ 15. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych.

1. W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się złoże węgla brunatnych Lusina – Udanin Pole Północne GO 1300 oraz złoże glin ogniotrwałych Lusina – Udanin Pole Południowe GO 502, obowiązują przepisy odrębne.

2. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego leży w granicach terenu i obszaru górniczego „Jarosów I” nr 7/1/20.

3. Dla terenu i obszaru górniczego „Jarosów I” nr 7/1/20, obejmującego cały obręb geodezyjny Dźwigórz, obowiązują przepisy odrębne. Nie określa się obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się filar ochronny oraz obszarów wyłączonych z zabudowy bądź takich, w granicach których zabudowa jest dozwolona tylko po spełnieniu odpowiednich wymagań.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 16. 1. Dla wyznaczonego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MNW** 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 4,0 m od granicy działek będących jednocześnie linią rozgraniczającą oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej z istniejącymi drogami,
- b) do czasu przełożenia istniejącej sieci wodociągowej obowiązuje nieprzekraczalna strefa ochronna od istniejącego wodociągu o szerokości min. 3,0 m (po 1,5 m od osi przewodu), w której zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowe;

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 1,2,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,50,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 0,3,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową 0,4,
- e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących nie powinna przekroczyć 12,0 m i trzech kondygnacji,
- f) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i wiat - do 9,0 metrów,
- g) maksymalna wysokość zabudowy dla garaży - do 6,0 metrów,
- 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 **1MNW** jest położony, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K” w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW” oraz – w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Dziwigórz obowiązują ustalenia § 11;

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

2. Ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową – 1200 m².

Rozdział 4.

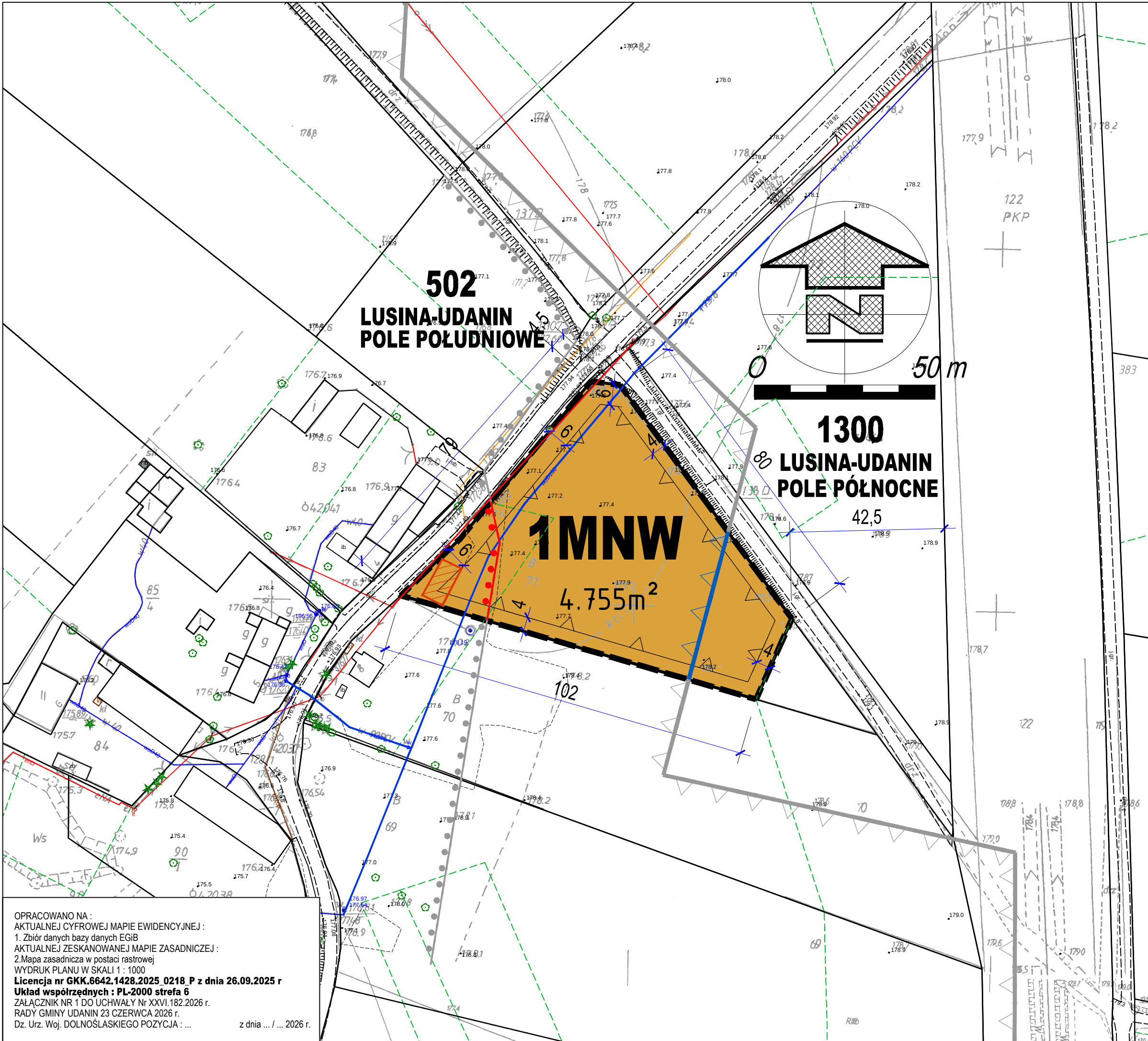
Przepisy końcowe

§ 17. 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 **1MNW**.

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

§ 19. 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
AKTUALNEJ ZESKANOWANEJ MAPIE ZASADNICZEJ :
2. Mapa zasadnicza w postaci rastrowej
WYDRUK PLANU W SKALI 1 : 1000
Licencja nr GKK.6642.1428.2025_0218_P z dnia 26.09.2025 r
Układ współrzędnych : PL-2000 strefa 6
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr XXVI.182.2026 r.
RADY GMINY UDANIN 23 CZERWCA 2026 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLĄSKIEGO POZYCJA : ... z dnia ... / ... 2026 r.

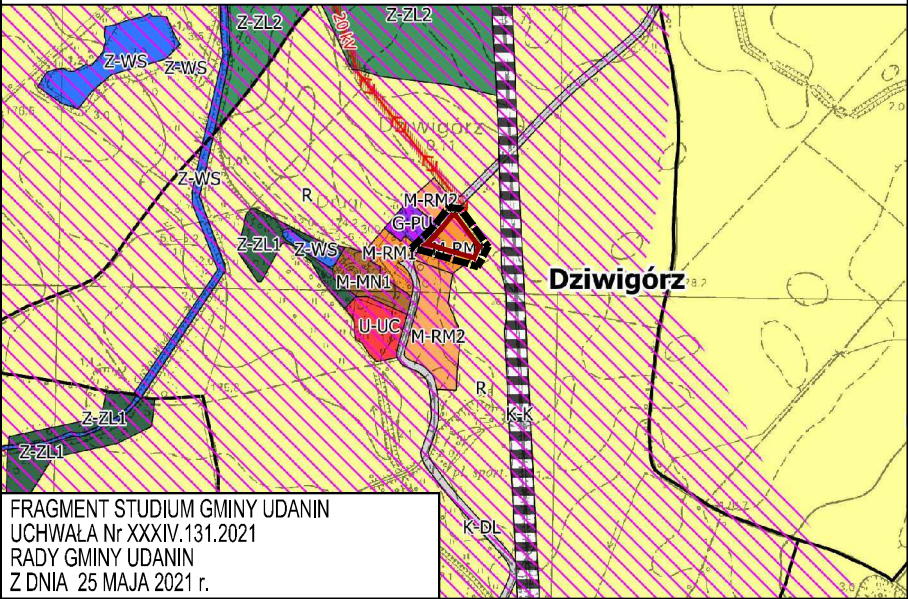
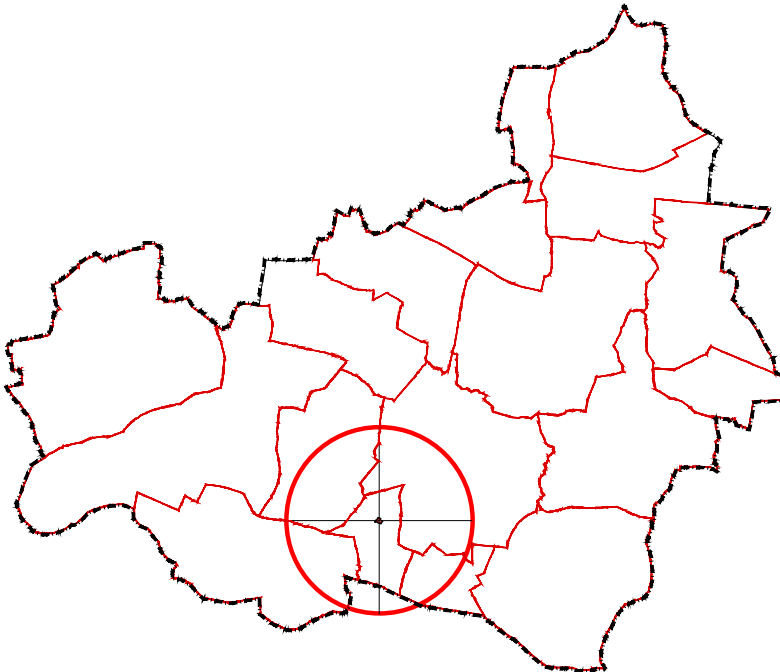
- LEGENDA STUDIUM :**
I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZEZNACZENIU TERENU
- Tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej:
- M-MN1 - jednorodzinnej - istniejące
 - M-RM1 - rolniczej - istniejące
 - M-RM2 - rolniczej - planowane
- Strefy oddziaływania terenów OZE:
- strefy oddziaływania turbin wiatrowych
- Tereny o wiodącej funkcji usługowej:
- U-UC - komercyjnych
- Tereny o wiodącej funkcji produkcji rolnej:
- R - rolne
- Tereny zieleni:
- Z-ZL1 - leśne
 - Z-ZP2 - zieleni nieurządzonej (użytki zielone, zieleń izolacyjna)
 - Z-WS - wód śródlądowych
- Tereny komunikacji:
- K-DL - dróg lokalnych
 - K-K - kolei
- Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:
- 20 kV - istniejące

- LEGENDA : USTALENIA PLANU :**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH
 - GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA GO 502 LUSINA-UDANIN POLE POŁUDNIOWE
 - GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI DZIWIGÓRZ
 - OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- PRZEZNACZENIE TERENÓW :**
- MNW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE :**
- NADZIEMNA LINIA ENERGETYCZNA 0,4kV
 - WODOCIĄG Ø160
- POZA OBSZAREM PLANU :**
- GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI DZIWIGÓRZ
 - GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA GO 502 LUSINA-UDANIN POLE POŁUDNIOWE
 - 4.755m² POWIERZCHNIA CZĘŚCI DZIAŁKI Nr 71 KLASY RIVa (POW. OPRACOWANIA PLANU)

- UWAGA : OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST :**
- W STREFIE OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO "K"
 - W STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH "OW"
 - W GRANICACH ZŁOŻA GO1300 LUSINA-UDANIN POLE PÓŁNOCNE
 - W OBSZARZE GÓRNICZYM JAROSZÓW I 7/1/20
 - W TERENIE GÓRNICZYM JAROSZÓW I 7/1/20

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY Nr XXVI.182.26
RADY GMINY UDANIN
Z DNIA 23 CZERWCA 2026 r.**

**GMINA UDANIN
OBRĘB DZIWIGÓRZ**



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

GMINA UDANIN

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU W OBRĘBIE DZIWIGÓRZ

**CZĘŚĆ GRAFICZNA ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU**

CZERWIEC 2026
UCHWALENIE
SKALA : 1 : 1 000

1

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI.182.2026

Rady Gminy Udanin
z dnia 23 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Dźwigórz po przeprowadzeniu konsultacji społecznych

Po przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Dźwigórz** oraz po udostępnieniu do publicznego wglądu **od dnia 20 marca 2026 r. do dnia 17 kwietnia 2026 r.** - wniesiono 1 uwagę do projektu planu.

Właścicielka dz. nr 71 obr. Dźwigórz wniosła uwagę o przesunięciu ustalonej w projekcie planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy w stronę drogi gminnej dz. nr 128/1dr obr. Dźwigórz ponieważ Gmina Udanin wykonała projekt zmiany przebiegu sieci wodociągowej WoD160 z planowanym przełożeniem sieci w pas drogowy. Uwaga Właścicielki została przyjęta.

Uwzględnienie uwagi wymaga wprowadzenia zmian na rysunku planu oraz w tekście ustaleń planistycznych oraz ponowienia procedury uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Okręgowym Urzędem Górniczym z racji położenia obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w granicach terenu i obszaru górniczego „Jarosów I” nr 7/1/20. Po uzgodnieniu zmiany planu projekt zostanie poddany ponownie konsultacjom społecznym.

Po ponownym przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Dźwigórz** oraz po udostępnieniu do publicznego wglądu **od dnia 13 maja 2026 r. do dnia 10 czerwca 2026 r.** nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI.182.2026
Rady Gminy Udanin
z dnia 23 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie 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 2026 r. poz. 662) i art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zmianami), Rada Gminy Udanin rozstrzyga, co następuje:

Przepisy zawarte w projekcie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Dźwigórz** 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 XXVI.182.2026

Rady Gminy Udanin

z dnia 23 czerwca 2026 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