



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 października 2026 r.

Poz. 4427

UCHWAŁA NR XXVIII.195.2026 RADY GMINY UDANIN

z dnia 29 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Pichorowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, ust. 4 pkt 1 oraz ust. 5 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.) a także w związku z uchwałą nr XVI.97.2025 Rady Gminy Udanin z dnia 24 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Pichorowice, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Udanin” przyjętego uchwałą nr XXXIV.131.2021 Rady Gminy Udanin z dnia 25 maja 2021 r., stosowanego na podstawie art. 67 ust. 5 powołanej ustawy z dnia 7 lipca 2023 r., Rada Gminy Udanin uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Pichorowice, zwaną dalej planem.

2. 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 1:2000;
- 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.

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

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości w metrach;
- 5) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem;
- 6) pas technologiczny linii SN 20kV o szer. 14,0 m;
- 7) stanowisko archeologiczne - powyżej 0,5 ha;
- 8) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K”;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW” – tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych;
- 10) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50 m i 150 m.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 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;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, 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) 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. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą:

- 1) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 5. 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) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową spełniającą wymagania przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska, której funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza granicami terenu, na którym jest prowadzona; do usług nieuciążliwych zalicza się w szczególności: biura, kancelarie, gabinety lekarskie i kosmetyczne, usługi edukacyjne, drobne usługi handlowe, pracownie projektowe, usługi IT;
- 10) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **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;
- 12) **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;

- 13) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych 20kV, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
- 14) **infrastrukturze wodnej** – należy przez to rozumieć urządzenia wodne w szczególności służące melioracji wodnej, korzystaniu z wód, ochronie przed powodzią, ochronie przed suszą, ochronie przed zanieczyszczeniem wód, zbiorniki retencyjne, kładki, mosty;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 18) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 15°;
- 19) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 20) **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

§ 6. 1. 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 - oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-8MN**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZM-13RZM**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług - oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-U - 3MN-U**;
- 4) tereny usług, sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolami **1US-ZP** i **2US-ZP**;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS - 5WS**;
- 6) teren drogi zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 7) tereny dróg lokalnych - oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL - 4KDL**;
- 8) tereny dróg dojazdowych - oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD - 4KDD**;
- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR - 4KR**.

§ 7. 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;

- 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 stosowania materiałów wykończeniowych w elewacji budynków 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;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy podana w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 9) zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m²;
- 10) w przypadku wydzielenia nowych, nie wyznaczonych na rysunku planu, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnym i pieszych w obrębie wszystkich terenów budowlanych, nieprzekraczalną linią zabudowy wyznacza się w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczającej wydzielonej drogi lub ciągu pieszo-jezdnego i pieszego.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją komunikacji, infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego;
- 2) w granicach planu miejscowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 9;
- 3) należy w maksymalnym stopniu zapewnić zachowanie walorów naturalnych środowiska przyrodniczego, w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej i ochronę walorów krajobrazowych, w tym istniejących zbiorników wodnych;
- 4) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 5) ustala się utrzymanie istniejącej zieleni, w tym zieleni urządzonej, wprowadzenie zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej, przy tym dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe jej utrzymanie;
- 6) zakazuje się prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) zakazuje się zmiany stosunków gruntowo-wodnych, w tym budowy zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;
- 8) nakazuje się obowiązek gromadzenia, segregacji i składowania odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w gminie Udanin;
- 9) ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych w sposób zorganizowany;
- 10) 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;
- 11) 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 głębszych), zdrowie i życie ludzi;
- 12) ustala się wprowadzenie roślinności w miejscach wolnych od zainwestowania.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając poziomy hałas dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu **1MN - 8MN** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu **1RZM - 13 RZM** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu **1MN-U - 3MN-U** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu **1US-ZP i 2US-ZP** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych określonych w przepisach odrębnych.

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

§ 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. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

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 znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:

- 1) **1/43 nr obszaru AZP 80-23** funkcja nieokreślona - epoka brązu - kultura łużycka; ślad osadnictwa - średniowiecze;
- 2) **23/20 nr obszaru AZP 81-23** funkcja osada - epoka brązu halsztd - kultura łużycka;
- 3) **22/19 nr obszaru AZP 81-23** funkcja ślad osadnictwa - pradzieje; funkcja osada-wczesne średniowiecze;
- 4) **9/40 nr obszaru AZP 80-23** funkcja ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze; funkcja osada-średniowiecze.

4. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP), oznaczonych na rysunku planu.

5. Na obszarach, o których mowa w ust. 3 ustala się obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych lub nadzoru archeologicznego przed rozpoczęciem robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Prowadzenie robót ziemnych na obszarach stanowisk archeologicznych ujętych w AZP wymaga uzyskania wymaganych decyzji i pozwoleń właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. W przypadku odkrycia w trakcie robót ziemnych przedmiotu lub obiektu posiadającego cechy zabytku archeologicznego, ustala się obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustalenia niniejszego paragrafu stosuje się niezależnie od form ochrony zabytków wynikających z przepisów odrębnych.

§ 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 i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług ustala się:

- a) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału - 20,0 m,
- b) minimalną powierzchnia działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla:
 - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800 m²,
 - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 1200 m², w tym dla zabudowy bliźniaczej ustala się 600 m² na jednej lokal,
 - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową – 1200 m²,
 - terenów zabudowy usługowej lub działalności gospodarczej – 1200 m²,
- 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;
- 2) w granicach obszaru objętego opracowaniem występują strefy sanitarne związane z funkcjonowaniem istniejącego cmentarza, obejmujące:

- a) strefę w odległości do 50 m od granicy cmentarza, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi oraz inne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- b) strefę w odległości od 50 m do 150 m od granicy cmentarza, w której dopuszcza się zagospodarowanie terenu wyłącznie na zasadach określonych w przepisach sanitarnych i innych przepisach odrębnych.

§ 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.

8. Dopuszcza się zaopatrzenie planowanych nowych obiektów w energię ciepłą i elektryczną z indywidualnych źródeł odnawialnych źródeł energii (OZE) o mocy do 500kW, w szczególności takich jak instalacje fotowoltaiczne, pompy ciepła lub inne urządzenia wykorzystujące energię ze źródeł odnawialnych, zlokalizowane na terenie działek budowlanych lub wbudowane w obiekty, przy zachowaniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych z wyłączeniem turbin wiatrowych.

§ 14. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym pełnią istniejąca i projektowana komunikacja drogowa publiczna (drogi zbiorcze, drogi lokalne i drogi dojazdowe) i komunikacja drogowa wewnętrzna oraz istniejące i planowane place manewrowe.

2. W ustalonych terenach zainwestowania kubaturowego dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

3. Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług - wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zastrzeżeniem:

- a) dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące wskaźniki w zakresie miejsc postojowych: min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. użytkowej usług,
- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług ustala się następujące wskaźniki w zakresie miejsc postojowych: 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.

4. Dla terenów zabudowy zagrodowej ustala się następujące wskaźniki w zakresie miejsc postojowych:

- a) dla zabudowy zagrodowej min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- b) dla zabudowy zagrodowej z funkcją usługową min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. użytkowej usług.

5. Dla terenów usług, sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej ustala się następujące wskaźniki w zakresie miejsc postojowych 1 miejsce postojowe na 100 m² pow. użytkowej usług.

6. Zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. 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 - 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.

1. Na obszarze objętym planem ustalono strefy sanitarne od istniejącego cmentarza znajdującego się poza terenem opracowania planistycznego, wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, zagospodarowanie terenu oraz sposób użytkowania muszą być zgodne z ograniczeniami, zakazami i nakazami określonymi w przepisach odrębnych oraz w ustaleniach niniejszego planu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 16. 1. Dla wyznaczonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-8MN 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 6,0 m od pasów dróg publicznych i wewnętrznych, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej teren oraz dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN, 6MN, 7MN i 8MN 7,0 m od osi istniejącej 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 dwóch pełnych kondygnacji nadziemnych (bez poddasza użytkowego),
- 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 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) dopuszcza się dach płaski jako taras,

j) zagospodarowanie terenu urządzoną zielenią ozdobną i izolacyjną,

k) szerokość dróg komunikacji wewnętrznej min. 5,0 m.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN-8MN** są położone, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego „**K**” – obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN-8MN** są położone, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy obserwacji archeologicznej „**OW**” – obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i ust. 7.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8MN** znajduje się stanowisko archeologiczne **22/19 nr obszaru AZP 81-23** funkcja ślad osadnictwa - pradziej; funkcja osada-wczesne średniowiecze, dla którego ustala się:

1) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **5MN, 6MN, 7MN, 8MN** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 20kV. Dla tej linii wyznaczono pas technologiczny – obowiązują ustalenia § 13 ust. 4, ust. 5, ust. 6, ust. 7.

6. Przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-8MN** jest:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i grupowej;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami budowlanymi.

7. Przeznaczeniem uzupełniającym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-8MN** są:

- 1) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne;
- 2) budynki garażowe, gospodarcze oraz wiaty;
- 3) zieleń urządzona, ogrody przydomowe, place zabaw;
- 4) infrastruktura techniczna i komunikacyjna, w tym: sieci uzbrojenia terenu, dojazdy, dojścia, miejsca parkingowe, place manewrowe;
- 5) obiekty małej architektury.

8. Obsługa komunikacyjna terenu powiązana jest z publicznym oraz wewnętrznym układem komunikacji drogowej planowanym i istniejącym.

§ 17. 1. Dla wyznaczonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM-13RZM** 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 6,0 m od pasów dróg publicznych i wewnętrznych, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej teren oraz dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM i 13RZM** 7,0 m od osi istniejącej napowietrznej linii SN w obu kierunkach, 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 0,75,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,40,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45,

d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych nie powinna przekroczyć 12,0 m i dwóch pełnych kondygnacji nadziemnych (bez poddasza użytkowego),

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 zabudowy dla budowli rolniczych - do 16,0 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) dopuszcza się dach płaski jako taras,
- k) dla budowli rolnych nie ustala się kąta nachylenia dachu,
- l) zagospodarowanie terenu urządzoną zielenią ozdobną i izolacyjną,
- m) szerokość dróg komunikacji wewnętrznej min. 5,0 m.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1RZM-13RZM** są położone, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego „**K**” – obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1RZM-13MN** są położone, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy obserwacji archeologicznej „**OW**” – obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i ust. 7.

4. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZM, 12RZM i 13MN** znajdują się stanowiska archeologiczne – obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 - ust. 6.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **11RZM i 13RZM** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 20kV. Dla tej linii wyznaczono pas technologiczny – obowiązują ustalenia § 13 ust. 4 - ust. 7.

6. Przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM-13RZM** jest:

- 1) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych obejmująca: budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstwa rolnego, budynki i obiekty gospodarcze;
- 2) obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej, ogrodniczej i sadowniczej.

7. Przeznaczeniem uzupełniającym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM-13RZM** są:

- 1) budynki garażowe, gospodarcze, magazynowe i wiaty związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego;
- 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą zabudowy zagrodowej;
- 3) dojścia, dojazdy, place manewrowe oraz miejsca parkingowe;
- 4) zabudowa związana z usługami agroturystycznymi, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie działalności rolniczej i nie powoduje uciążliwości wykraczających poza granice działki;
- 5) usługi towarzyszące prowadzeniu gospodarstwa rolnego, w tym sprzedaż bezpośrednia produktów rolnych;
- 6) zieleń urządzona i nieurządzona, ogrody przydomowe, zbiorniki wodne;
- 7) obiekty małej architektury.

8. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6RZM** są położony w granicach strefy sanitarnej od istniejącego cmentarza. Obowiązują przepisy odrębne.

9. Dla terenu **6RZM** w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza obowiązuje nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.

10. Obsługa komunikacyjna terenu powiązana jest z publicznym oraz wewnętrznym układem komunikacji drogowej planowanym i istniejącym.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11RZM** ustala się zachowanie istniejącego zbiornika wodnego i dopuszcza użytkowanie jako stawu rybnego.

§ 18. 1. Dla wyznaczonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNU-3MNU** 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 6,0 m od pasów dróg publicznych i wewnętrznych, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej teren,
 - 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) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,50,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych 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 oraz usługowych 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) szerokość dróg komunikacji wewnętrznej min. 5,0 m.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNU-3MNU** są położone, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego „**K**” – obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.
3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNU-3MNU** są położone, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy obserwacji archeologicznej „**OW**” – obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i ust. 7.
4. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNU-3MNU** są położone w granicach stref sanitarnych od istniejącego cmentarza. Obowiązują przepisy odrębne.
5. Dla terenu **1MNU-3MNU** w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza obowiązuje nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.
6. Przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU-3MNU** jest:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy szeregowej i grupowej;
 - 2) zabudowa usługowa, w szczególności: usługi nieuciążliwe, usługi handlu detalicznego, usługi biurowe, usługi rzemiosła, usługi gastronomii, usługi zdrowia, oświaty, kultury i administracji, usługi IT;
 - 3) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe lub budynki usługowe wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami budowlanymi.
7. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie lub samodzielnie, w tym usługi w parterach budynków mieszkalnych.
8. Przeznaczeniem uzupełniającym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU-3MNU** są:
- 1) budynki gospodarcze i garażowe;
 - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) drogi wewnętrzne, place manewrowe i parkingi;
 - 4) zieleń urządzona i towarzysząca;
 - 5) obiekty małej architektury;

7) ciągi piesze i rowerowe;

8) urządzenia rekreacyjne i wypoczynkowe o charakterze lokalnym.

9. Obsługa komunikacyjna terenu powiązana jest z publicznym oraz wewnętrznym układem komunikacji drogowej planowanym i istniejącym.

§ 19. 1. Dla wyznaczonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1US-ZP i 2US-ZP** ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:

1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) dla terenu **1US-ZP** wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu w odległości 6,0 m od pasów dróg publicznych i wewnętrznych, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej teren oraz w odległości 7,0 m od osi istniejącej napowietrznej linii SN w obu kierunkach, 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) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,70,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,30,

d) maksymalna wysokość zabudowy nie powinna przekroczyć 10,0 m,

g) dla budynków usługowych 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) dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie o spadku od 6° do 15°,

i) zagospodarowanie terenu urządzoną zielenią ozdobną i izolacyjną,

j) szerokość dróg komunikacji wewnętrznej min. 5,0 m.

2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2US-ZP** jest położony, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego „**K**” – obowiązują ustalenia § 10 ust. 1.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2US-ZP** jest położony, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy obserwacji archeologicznej „**OW**” – obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i ust. 7.

4. Przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US-ZP i 2US-ZP** są:

1) usługi sportu i rekreacji, w szczególności m.in.: boiska sportowe (piłkarskie, wielofunkcyjne), place do gier zespołowych i rekreacji ruchowej, korty sportowe, urządzenia sportowo-rekreacyjne na wolnym powietrzu, obiekty zaplecza sportowego (szatnie, sanitariaty, magazyny sprzętu sportowego);

2) zieleń urządzoną, w tym m.in.: parki, skwery i tereny rekreacji ogólnodostępnej, zieleń towarzyszącą obiektom sportowym, tereny wypoczynku i rekreacji biernej.

5. W sąsiedztwie istniejących zbiorników wodnych dopuszcza się lokalizację terenów sportowo - rekreacyjnych z dopuszczeniem poszerzenia świadczonych usług o następujące funkcje: usługi gastronomii, kampingi, pola namiotowe.

6. Dla istniejącego zbiornika wodnego ustala się zachowanie stawu rybnego.

7. Dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

9. Przeznaczeniem uzupełniającym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US-ZP i 2US-ZP** są:

- 1) obiekty małej architektury (ławki, wiaty, altany, pergole);
- 2) place zabaw i siłownie plenerowe, plaże;
- 3) ciągi piesze i rowerowe;
- 4) drogi wewnętrzne, dojazdy techniczne oraz miejsca parkingowe;
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) tymczasowe obiekty usługowe związane z obsługą funkcji sportowo-rekreacyjnej (np. sezonowa gastronomia);
- 7) urządzenia rekreacyjne i edukacyjne o charakterze lokalnym.

10. Obsługa komunikacyjna terenu powiązana jest z publicznym oraz wewnętrznym układem komunikacji drogowej planowanym i istniejącym.

§ 20. 1. Dla wyznaczonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS - 5WS** ustala się następujące **zasady zagospodarowania i ograniczenia**:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zabudowy kubaturowej niezwiązanej bezpośrednio z gospodarką wodną,
 - b) zasypywania, likwidacji lub zmiany przebiegu cieków wodnych i rowów melioracyjnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - c) grodzenia terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do cieku dla celów utrzymania i konserwacji,
 - d) składowania odpadów, materiałów sypkich i substancji mogących zanieczyścić wody.
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę, modernizację i utrzymanie cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych,
 - b) umacnianie brzegów z zastosowaniem rozwiązań przyjaznych środowisku,
 - c) lokalizację przejść i przejazdów nad ciekami wodnymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zagospodarowanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS - 5WS** należy prowadzić z zachowaniem:

- 1) ciągłości korytarzy ekologicznych;
- 2) naturalnego charakteru cieków wodnych, w miarę możliwości.

3. Przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS - 5WS** są:

- 1) wody powierzchniowe śródlądowe - ciek wodny naturalny i sztuczny, w tym: rzeki, potoki i strugi, rowy melioracyjne, kanały odwadniające i nawadniające;
- 2) urządzenia wodne związane z prowadzeniem gospodarki wodnej, w szczególności: budowle regulacyjne i hydrotechniczne, przepusty, progi, zastawki, wyloty urządzeń melioracyjnych, umocnienia brzegów.

4. Przeznaczeniem uzupełniającym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS - 5WS** jest:

- 1) zieleń urządzona i nieurządzona towarzyszącą ciekom wodnym;
- 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne do funkcjonowania cieku;
- 3) dojazdy techniczne i place manewrowe związane z utrzymaniem cieków i urządzeń wodnych.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustalono – podstawowe przeznaczenie terenu - teren drogi zbiorczej:

- 1) uzupełniające przeznaczenie terenu – komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona - przydrożna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających jak w stanie istniejących – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nie ustala się wskaźników zabudowy.

2. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych ustala się:

- 1) dla projektowanej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **1KDZ**:

- a) **klasę Z** – zbiorcza – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL - 4KDL** ustalono – podstawowe przeznaczenie terenu - teren drogi lokalnej:

- 1) uzupełniające przeznaczenie terenu – komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona - przydrożna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających jak w stanie istniejącym – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nie ustala się wskaźników zabudowy.

2. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych ustala się:

- 1) dla projektowanej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **1KDL - 4KDL**:

- a) **klasę L** – lokalna – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD - 4KDD** ustalono – podstawowe przeznaczenie terenu - teren drogi dojazdowej:

- 1) uzupełniające przeznaczenie terenu – komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna, zieleń przydrożna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających jak w stanie istniejącym 9,0 m dla **1KDD**, 8,0 m dla **2KDD**, 10,0 m dla **3KDD** i 8,0 m dla **4KDD** – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nie ustala się wskaźników zabudowy.

2. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych ustala się:

- 1) dla projektowanej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **1KDD - 4KDD**:

- a) **klasę D** – dojazdowa – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KR - 4KR** ustalono – podstawowe przeznaczenie terenu - teren komunikacji drogowej wewnętrznej:

- 1) uzupełniające przeznaczenie terenu – komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna, zieleń przydrożna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających jak w stanie istniejących – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nie ustala się wskaźników zabudowy.

2. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych ustala się:

- 1) dla projektowanej komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **1KR - 4KR**:

- a) drogi dojazdu wewnętrznego – drogi dojazdu rolniczego;

- b) dopuszcza się możliwość utwardzenia terenu;

- c) minimalna szerokość projektowanych dróg wewnętrznych 8,0 m dla **1KR** i **2KR** z poszerzeniem wynikającym z przebiegu granicy drogi, 9,0 m dla **3KR** wg istniejących granic i 10,0 m dla **4KR**.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 25. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Udanin:
Janusz Strzelecki

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII.195.2026

Rady Gminy Udanin
z dnia 29 września 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Pichorowice
po przeprowadzeniu konsultacji społecznych**

1. W okresie konsultacji społecznych projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Pichorowice, przeprowadzonych **od 17 lipca 2026 r. do 17 sierpnia 2026 r.**, wpłynęła jedna uwaga. Uwaga dotyczyła zmiany przeznaczenia części działki ewidencyjnej nr 339, obręb Pichorowice, z terenu zabudowy zagrodowej RZM na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

2. Uwaga nie została uwzględniona. W toku procedury planistycznej zakończonej uchwałą nr XLVIII.213.2014 Rady Gminy Udanin z dnia 25 września 2014 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmówił zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze obejmujące zabudowę mieszkaniową jednorodzinną tej części gruntów rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej, co znalazło odzwierciedlenie w wyłączeniu części działki nr 339 z granic tamtego planu.

3. Decyzją z dnia 10 lipca 2026 r., znak DNI.tr.602.91.2026, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 16,7886 ha gruntów rolnych klas II–III, położonych w obrębie Pichorowice, w granicach terenów 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 1MN-U, 2MN-U, 1US-ZP, 2KDD, 3KDD, 1KR, 2KR, 3KR i 4KR. Zgoda ta nie obejmuje przeznaczenia wskazanej w uwadze części działki nr 339 na teren MN. Wobec braku wymaganej zgody na takie przeznaczenie oraz z uwagi na potrzebę ochrony gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych w planie pozostawia się dla tej części działki przeznaczenie RZM – teren zabudowy zagrodowej. Rada Gminy Udanin postanawia nie uwzględnić uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII.195.2026
Rady Gminy Udanin
z dnia 29 września 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) Rada Gminy Udanin rozstrzyga, co następuje:

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty i należących do zadań własnych gminy zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zalicza się:

- 1) budowę sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury oraz na innych terenach, za zgodą właścicieli:
 - a) wodociągowych,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy i zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483), przy czym:

- 1) finansowanie inwestycji, o których mowa w pkt 1, odbywać się będzie z:
 - a) budżetu Gminy Udanin,
 - b) środków zewnętrznych, w tym funduszy Unii Europejskiej,
 - c) środków pochodzących z innych źródeł, w tym:
 - dotacji celowych,
 - partnerstwa publiczno-prywatnego,

– udziału inwestorów prywatnych na podstawie odrębnych umów.

3. Wydatki związane z realizacją inwestycji uwzględniane będą w wieloletniej prognozie finansowej oraz w corocznych uchwałach budżetowych Gminy Udanin.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVIII.195.2026
Rady Gminy Udanin
z dnia 29 września 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę