



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 października 2026 r.

Poz. 4428

UCHWAŁA NR XXVIII.196.2026 RADY GMINY UDANIN

z dnia 29 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach Lusina i Piekary

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz 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. 4 pkt 1 i 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 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIX.125.2025 Rady Gminy Udanin z dnia 17 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach Lusina i Piekary, 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 wybranych terenów w obrębach Lusina i Piekary, zwaną dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określają rysunki planu - stanowiące część graficzną projektu planu, z podziałem na:

- 1) załącznik nr 1 obejmujący teren w obrębie Lusina;
- 2) załącznik nr 2 obejmujący teren w obrębie Lusina;
- 3) załącznik nr 3 obejmujący teren w obrębie Lusina;
- 4) załącznik nr 4 obejmujący teren w obrębie Piekary;
- 5) załącznik nr 5 obejmujący teren w obrębie Piekary.

3. Powierzchnia opracowania planu wynosi **11,4941 ha**.

§ 2. 1. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załączniki od nr 1 do nr 5 - rysunki planu - część graficzna zmiany planu miejscowego - sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1:1000, na których następujące oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- c) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- e) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi tożsama ze strefą „B”,
- f) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K”,
- g) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW” – tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych,
- h) wymiarowanie odległości w metrach,
- i) pas technologiczny linii SN 20kV o szer. 14,0 m,
- j) strefa oddziaływania elektrowni wiatrowych,
- k) granica udokumentowanego złoża GO 1300 Lusina-Udanin Pole Północne,
- l) granica obszaru górniczego Jaroszów I nr 7/1/20,
 - ł) granica terenu górniczego Jaroszów I nr 7/1/20;

- 2) załącznik nr 6 - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu po przeprowadzeniu konsultacji społecznych;
- 3) załącznik nr 7 - 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 8 - 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 6, 7 i 8 nie stanowią ustaleń planu.

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

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

§ 4. 1. Plan miejscowy 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, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie określa ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w obszarze objętym ustaleniami planu:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody;
- 4) obszarów wymagających przekształceń, w tym rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

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

4. 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 rysunkach planu miejscowego od nr 1 do nr 5 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 dominować na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, stanowiące główny sposób jego zagospodarowania;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, z nim związane funkcjonalnie i je uzupełniające, które w granicach terenu może stanowić maksymalnie 40% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce, oraz inne elementy zagospodarowania terenu niezbędne do realizacji przeznaczenia podstawowego, w tym infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem szerszego zakresu sieci infrastruktury technicznej niż wymagany dla obsługi działki;
- 6) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, w szczególności 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 prawidłowego funkcjonowania terenu,
- 8) **usługach agroturystycznych** - należy przez to rozumieć działalność usługową prowadzoną w gospodarstwie rolnym, której celem jest wykorzystanie walorów krajobrazu wiejskiego oraz umożliwienie pobytu turystom, w tym ich udziału w pracach i zajęciach gospodarstwa, przy czym działalność ta nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność nieuciążliwą, realizowaną w obiektach i urządzeniach, która nie pogarsza standardów środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza i gleby oraz emisji pól elektromagnetycznych, i nie obejmuje przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko ani działalności produkcyjnej i składowej;

- 10) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację nadziemnych części budynków, z wyłączeniem:
 - a) 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 sieci i urządzenia dystrybucyjne służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków, dostawie energii, ciepła, gospodarce odpadami, telekomunikacji oraz transportowi;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub budowli określaną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 15) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci oraz kalenicy biegnącej w osi głównej bryły budynku;
- 16) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 15°;
- 17) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 18) **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 oraz Polskimi Normami, a w przypadku ich braku – zgodnie z ich znaczeniem słownikowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6.1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, pod tereny zabudowy zagrodowej, pod tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu objętego ustaleniami planu i wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych symbolami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNW i 2MNW**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej - wraz z urządzeniami towarzyszącymi i obiektami budowlanymi towarzyszącymi oznaczone na rysunku planu symbolem **1RZM-6 RZM**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-U**;
- 4) teren zabudowy związanej z rolnictwem - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony na rysunku planu symbolem **1RZP**;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KR i 2KR**.

3. Przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych symbolem **1MNW, 2MNW** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

4. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu oznaczonego symbolem **1MNW, 2MNW** 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 oraz usługi o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy do 500 kW.

5. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem **1RZM-6RZM** jest zabudowa zagrodowa.

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

7. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi.

8. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** jest zabudowa gospodarcza, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu urządzenia towarzyszące, komunikacja wewnętrzna, parkingi dla samochodów osobowych, zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia, lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy do 500 kW.

9. Teren oznaczony symbolem **2MNW** oraz częściowo teren oznaczony symbolem **1MN-U i 3RZM** położone są, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi tożsamej ze strefą „B” - obowiązują dla niego dodatkowo ustalenia zawarte w § 9.

10. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem **1RZP** jest zabudowa budynkami i budowlami służącymi do produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, lokalizacja rolniczych magazynów.

12. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu oznaczonego symbolem **1RZP** są urządzenia infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia technicznego, komunikacja wewnętrzna, drogi wewnętrzne o szer. min. 3,0 m, place manewrowe i parkingi dla samochodów osobowych oraz pojazdów rolniczych, retencyjne zbiorniki wodne, zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia, lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy do 500 kW.

13. Tereny objęte planem miejscowym położone są, zgodnie z rysunkiem planu, w granicy strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW” oraz w granicy strefy ochrony konserwatorskiej „K” - obowiązują dla niego dodatkowo ustalenia zawarte w § 9.

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

- 1) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej w planie;
- 2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem pkt 1 oraz przepisów odrębnych;
- 3) geometria, pokrycie oraz kolorystyka dachów budynków przeznaczenia podstawowego muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych, budynków pomocniczych, w tym garaży, oraz budynków o dachach płaskich;
- 4) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji oraz dachów budynków;
- 5) nakazuje się stosowanie materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha płaska, blachodachówka oraz gont bitumiczny;
- 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.

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

- 1) w granicach planu dopuszcza się wyłącznie realizację usług, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 9;
- 2) nakazuje się zachowanie w możliwie największym stopniu walorów naturalnych środowiska przyrodniczego, w tym utrzymanie równowagi przyrodniczej oraz 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 gromadzenie, segregację i składowanie odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami obowiązującymi w gminie Udanin oraz przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 12;
- 7) nakazuje się zapewnienie ochrony przed hałasem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających jego emisję; jednocześnie zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- 8) nakazuje się stosowanie rozwiązań technologicznych i technicznych ograniczających w maksymalnym możliwym stopniu negatywne oddziaływanie na środowisko, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych, a także oddziaływania na zdrowie ludzi;
- 9) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) nakazuje się wprowadzenie zieleni w miejscach niezabudowanych i nieutwardzonych;
- 11) zgodnie z przepisami odrębnymi tereny objęte miejscowym planem zalicza się do terenów podlegających ochronie przed hałasem, przy czym:
 - a) dla terenów **1MNW** i **2MNW** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów **1RZM-6RZM** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) dla terenu **1MN-U** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Nakazuje się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw i urządzeń charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń, w szczególności paliw gazowych, ciekłych i stałych spełniających wymagania przepisów odrębnych, a także odnawialnych źródeł energii, takich jak pompy ciepła oraz kolektory słoneczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym właściwymi 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.

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

1. Obszary objęte planem są położone w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K”, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się ochronę historycznego układu ruralistycznego wsi poprzez zachowanie, konserwację i ekspozycję historycznego rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji zabudowy i zieleni oraz innych elementów historycznego układu przestrzennego;

- 2) nową zabudowę oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów należy harmonizować z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, wysokości, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki;
- 3) obiekty podlegające przebudowie, rozbudowie lub modernizacji powinny tworzyć spójną kompozycję architektoniczną z historyczną częścią zabudowy;
- 4) nakazuje się stosowanie materiałów i kolorystyki nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej, w szczególności elewacji tynkowanych lub ceglanych oraz dachów o pokryciu z dachówki ceramicznej, betonowej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym, matowym;
- 5) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i dachów oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;
- 6) zakazuje się stosowania podpór kolumnowych w obrębie ganków i stref wejściowych;
- 7) zakazuje się stosowania ogrodzeń o monolitycznych przeszłach wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń należy dostosować do lokalnych historycznych wzorców;
- 8) nakazuje się zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych oraz historycznych elementów zagospodarowania terenu;
- 9) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych oraz urządzeń technicznych kolidujących z krajobrazem kulturowym, w tym wolno stojących masztów telekomunikacyjnych;
- 10) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; istniejące linie należy sukcesywnie przebudowywać jako podziemne;
- 11) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe wyłącznie w miejscach nieeksponowanych, osłoniętych zabudową, przy czym ich wysokość nie może przekraczać wysokości historycznej zabudowy.

2. W obrębie **Lusina** dla wskazanego na załączniku graficznym obszaru w południowo-wschodniej części wsi znajdującego się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi tożsamego ze strefą „B” obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania nowej zabudowy:

- 1) nakazuje się zachowanie, konserwację i ekspozycję historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, ulic, miedzuchów i placów, linii zabudowy, kompozycji: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy oraz poszczególnych elementów tego układu;
- 2) nakazuje się dostosowanie i harmonizację nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły (w tym: wysokości, kształtu i nachylenia głównych połaci dachowych, poziomu posadowienia parteru), formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, przy zachowaniu dominacji zabudowy historycznej nad nowo projektowaną;
- 3) nakazuje się, aby obiekty zmodernizowane, rozbudowane lub przebudowane tworzyły spójną kompozycję z istniejącą, pierwotną częścią;
- 4) nakazuje się stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w szczególności ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych oraz na dachach dachówki (ceramicznej lub betonowej) w kolorze ceglastym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu; na dachach obiektów towarzyszących innym niż wpisane do rejestru zabytków i/lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszcza się stosowanie pokrycia imitującego dachówkę w kolorze ceglastym;
- 5) nakazuje się usunięcie obiektów dysharmonizujących, nie spełniających warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiających ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych lub poddanie ich odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne;
- 6) nakazuje się zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych;

- 7) zakazuje się lokalizacji nowych dominant architektonicznych, w tym urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym, masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 8) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową w miejscach nieekspozowanych; wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów;
- 9) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi.

3. Dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m;
- 2) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, matowym.

4. W granicach stref ochrony konserwatorskiej „B”, „K” oraz „OW” obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) w graniach strefy „B” i „K” obowiązuje zharmonizowanie nowej zabudowy z historycznym układem przestrzenno-architektonicznym (z uwzględnieniem nieprzekraczalnych 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.

5. Dla inwestycji związanych z prowadzeniem robót ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W strefie obserwacji archeologicznej „OW” (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych):

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

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

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

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

a) minimalną szerokość frontu działki - 20,0 m,

b) minimalna powierzchnię działki:

- dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800 m²,

- dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1200 m² dla terenu zabudowy usługowej 1200 m²,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 90° z dopuszczeniem odchylenia do 10° oraz odstępstw w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

3. Na terenach przeznaczonych na cele infrastrukturalne minimalna szerokość frontu działek wynosi 1,0 m i minimalna powierzchnia działek wynosi 10,0 m².

§ 11. 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 strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej obejmującej funkcję mieszkaniową.

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

1. Docelowo przyjmuje się zasadę lokalizacji wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami (w tym obiektami infrastruktury technicznej), z wyłączeniem obiektów budowlanych stanowiących odrębne obiekty, w formie podziemnej lub nadziemnej.

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

- 1) **sieć wodociągową** - dla celów bytowych, gospodarczych i usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej; sieć wodociągową należy realizować jako rozdzielczą, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapewnienia odpowiedniej dostępności wody do celów przeciwpożarowych; sieć należy projektować o parametrach technicznych umożliwiających prowadzenie akcji gaśniczych oraz wyposażać w zewnętrzne hydranty przeciwpożarowe;
- 2) **sieć kanalizacji deszczowej** - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się powierzchniowo lub za pośrednictwem istniejących bądź projektowanych kolektorów do rowów i cieków wodnych:
 - a) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z budynków, budowli oraz z utwardzonych powierzchni placów manewrowych i parkingów do zbiorników retencyjnych lub w ramach rozwiązań indywidualnych,
 - b) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód podziemnych oraz do gruntu;
- 3) **sieć kanalizacji sanitarnej** - docelowo przewiduje się obsługę z systemu kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych (szamb) oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) **sieć gazową** - docelowo w formie sieci dystrybucyjnej; na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 5) **sieć elektroenergetyczną** - zasilanie z istniejącej dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci elektroenergetyczne należy lokalizować w terenach ogólnodostępnych przeznaczonych dla infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się realizację sieci w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 pkt 10 i ust. 2 pkt 9,
 - c) dopuszcza się zasilanie projektowanej zabudowy z istniejących sieci, projektowanych stacji transformatorowych oraz projektowanych linii elektroenergetycznych,
 - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków linii napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową,
 - e) należy zachować normatywne odległości zabudowy od linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **sieć telekomunikacyjną** - obsługa terenu poprzez istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne, w tym szerokopasmowe;
- 7) **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub zbiorczych źródeł ciepła, w tym alternatywnych źródeł energii o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **zasilanie w OZE** - dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszcza się realizację innego uzbrojenia terenu, jeżeli wynika to z potrzeb technicznych i obowiązujących przepisów, w tym wewnętrznych instalacji oraz przyłączy, bez konieczności zmiany ustaleń planu;

10) **w zakresie gospodarki odpadami** - odpady komunalne należy gromadzić w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych na posesjach, z zapewnieniem ich systematycznego odbioru w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi; odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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 istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych wyznacza się pasy technologiczne o szerokości nie mniejsze niż:

- 1) dla linii napowietrznych SN - 14,0 m, po 7,0 m w każdą stronę od osi linii;
- 2) dla linii napowietrznych nN 0,4 kV - 7,0 m, po 3,5 m w każdą stronę od osi linii;
- 3) dla linii kablowych SN i nN 0,4kV- 0,5 m, po 0,25 m w każdą stronę od osi linii.

5. Wyznaczenie pasów technologicznych nie wyłącza terenu z możliwości jego zagospodarowania, a jedynie może wprowadzać ograniczenia w sposobie jego użytkowania.

6. W przypadku równoległego prowadzenia kilku linii kablowych pas technologiczny dla linii SN wynosi 0,7 m od skrajnej linii.

7. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, sadzenia drzew i roślinności wysokiej oraz roślin o rozbudowanym systemie korzeniowym. Obowiązuje również pas wycinki podstawowej drzew zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym zapewnia istniejąca i projektowana komunikacja wewnętrzna oraz istniejące i planowane place manewrowe. Zewnętrzny układ komunikacyjny, powiązany z obszarem opracowania planu, stanowią publiczne drogi powiatowe i gminne, zlokalizowane poza granicami planu.

2. Ustala się lokalizację miejsc postojowych na terenie własnym inwestycji, w tym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, w ilości dostosowanej do rodzaju funkcji i programu inwestycji, z zastrzeżeniem:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. użytkowej usług,
- c) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się lokalizację miejsc postojowych na terenie własnym również dla zabudowy zagrodowej, w tym:

- a) minimum 1 miejsce postojowe na 1 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, w tym na 1 lokal agroturystyczny,
- c) miejsca postojowe dla pojazdów rolniczych w ilości dostosowanej do rodzaju prowadzonej działalności rolniczej oraz potrzeb wynikających z programu inwestycji.

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

1. W obszarze objętym planem miejscowym występuje udokumentowane złoże glin ogniotrwałych i węgla brunatnego „Lusina – Udanin Pole Północne” nr złoża GO 1300, obowiązują przepisy odrębne.

2. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach terenu i obszaru górniczego „Jaroszków I” nr 7/1/20. Dla terenu i obszaru górniczego „Jaroszków I” nr 7/1/20, obejmującego obręby geodezyjne Lusina i Piekary, obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie wyznacza się obiektów ani obszarów wymagających ustanowienia filarów ochronnych, ani obszarów wyłączonych z zabudowy lub takich, w których zabudowa dopuszczalna jest wyłącznie po spełnieniu szczególnych wymagań.

4. Dla obszaru objętego planem nie ustala się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym ani w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 15. Sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

W przypadku gdy istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustaleniami planu, dopuszcza się jego dotychczasowe użytkowanie do czasu realizacji ustaleń planu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem: **1MNW** i **2MNW** ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW** wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu w odległości 8,0 m istniejącej drogi powiatowej 2928D znajdującej się poza obszarem opracowania planistycznego i 4,0 m od granicy działek będących jednocześnie linią rozgraniczającą oraz 5,0 m od pasa drogi wewnętrznej znajdującej się poza obszarem opracowania planistycznego,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **2MNW** wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu w odległości 4,0 m istniejącej drogi powiatowej 2928D znajdującej się poza obszarem opracowania planistycznego i 4,0 m od granicy działek będących jednocześnie linią rozgraniczającą,

c) 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 nadziemna intensywność zabudowy – 0,01, i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej -50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy -30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących - 10,0 m, maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2 (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 30°- 45°, z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn itp., dla pozostałych budynków obowiązują ustalenia lit. h;

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

i) zagospodarowanie terenu urządzoną zielenią ozdobną i izolacyjną,

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

2. Tereny położone są, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW” – obowiązują ustalenia § 9.

3. Tereny położone są, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K” – obowiązują ustalenia § 9.

4. Teren oznaczony symbolem **2MNW** położony jest, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej strefy ruralistycznej wsi „B” – obowiązują ustalenia § 9.

5. Obsługa komunikacyjna terenu powiązana jest z publicznym układem komunikacyjnym znajdującym się poza obszarem opracowania planistycznego.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **1RZM-6RZM** 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 5,0 m istniejących dróg gminnych znajdujących się poza obszarem opracowania planistycznego i w odległości 4,0 m od granicy działek będących jednocześnie linią rozgraniczającą oraz 5,0 m od rowu melioracyjnego znajdującego się poza obszarem opracowania planistycznego,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem **1RZM-2RZM** wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu w odległości 7,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem **1RZM-4RZM** wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu w odległości 4,0 m planowanych dróg wewnętrznych **1KR** i **2KR**,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem **5RZM** wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu w odległości odpowiednio 11,0 m, 12,5 m, 13,5 m i 13,0 m od istniejącej drogi powiatowej 2091D znajdującej się poza obszarem opracowania planistycznego, która uwzględnia również istniejące na terenie uzbrojenie techniczne,
- d) 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 nadziemna intensywność zabudowy – 0,01, i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,75,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45% działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych - 10,0 m, maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych –2 (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 16,0 metrów,
- h) dla budynków mieszkalnych dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn itp., oraz z dopuszczeniem jak lit. i,
- i) 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°,
- j) zagospodarowanie terenu urządzoną zielenią ozdobną i izolacyjną.

2. Tereny położone są, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW” – obowiązują ustalenia § 9.

3. Tereny położone są, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K” – obowiązują ustalenia § 9.

4. Teren oznaczony symbolem **3RZM** położony jest, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej strefy ruralistycznej wsi „B” – obowiązują ustalenia § 9.

5. Obsługa komunikacyjna terenu powiązana jest z publicznym układem komunikacyjnym znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem oraz z planowanych dróg wewnętrznych **1KR** i **2KR**.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN-U** 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) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01, i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% działki budowlanej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45% działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych - 10,0 m, maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

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. 3,0 m.

2. Teren położony jest, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW” – obowiązują ustalenia § 9.

3. Teren położony jest, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K” – obowiązują ustalenia § 9.

4. Część północna terenu położona jest, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej strefy ruralistycznej wsi „B” – obowiązują ustalenia § 9.

5. Obsługa komunikacyjna terenu powiązana jest z publicznym układem komunikacyjnym znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem oraz komunikacja wewnętrzną.

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

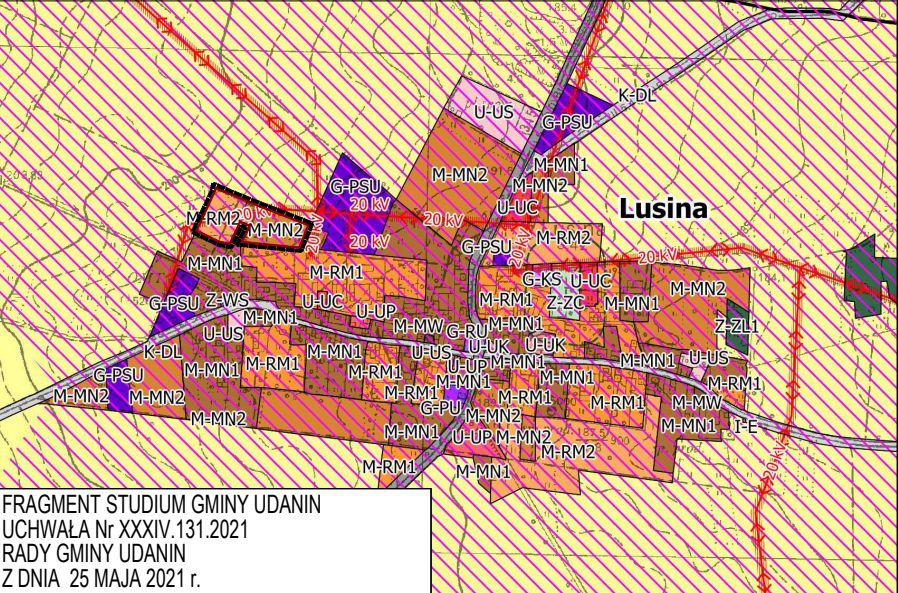
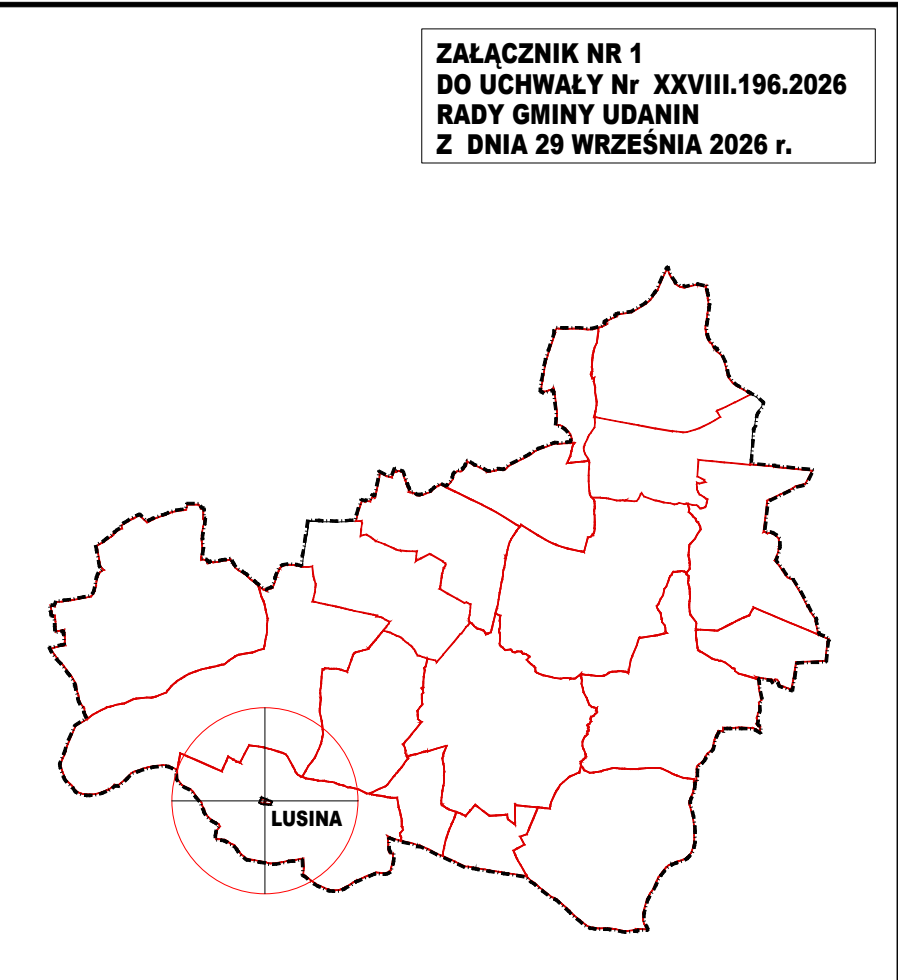
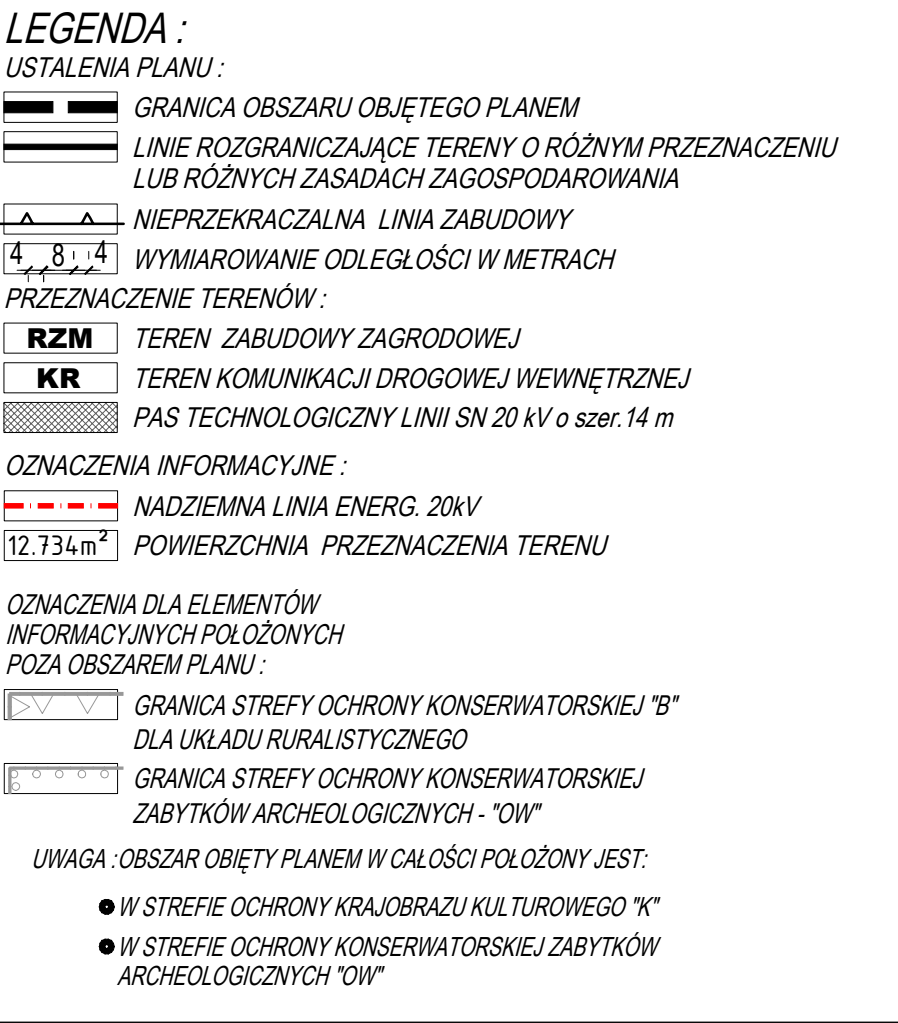
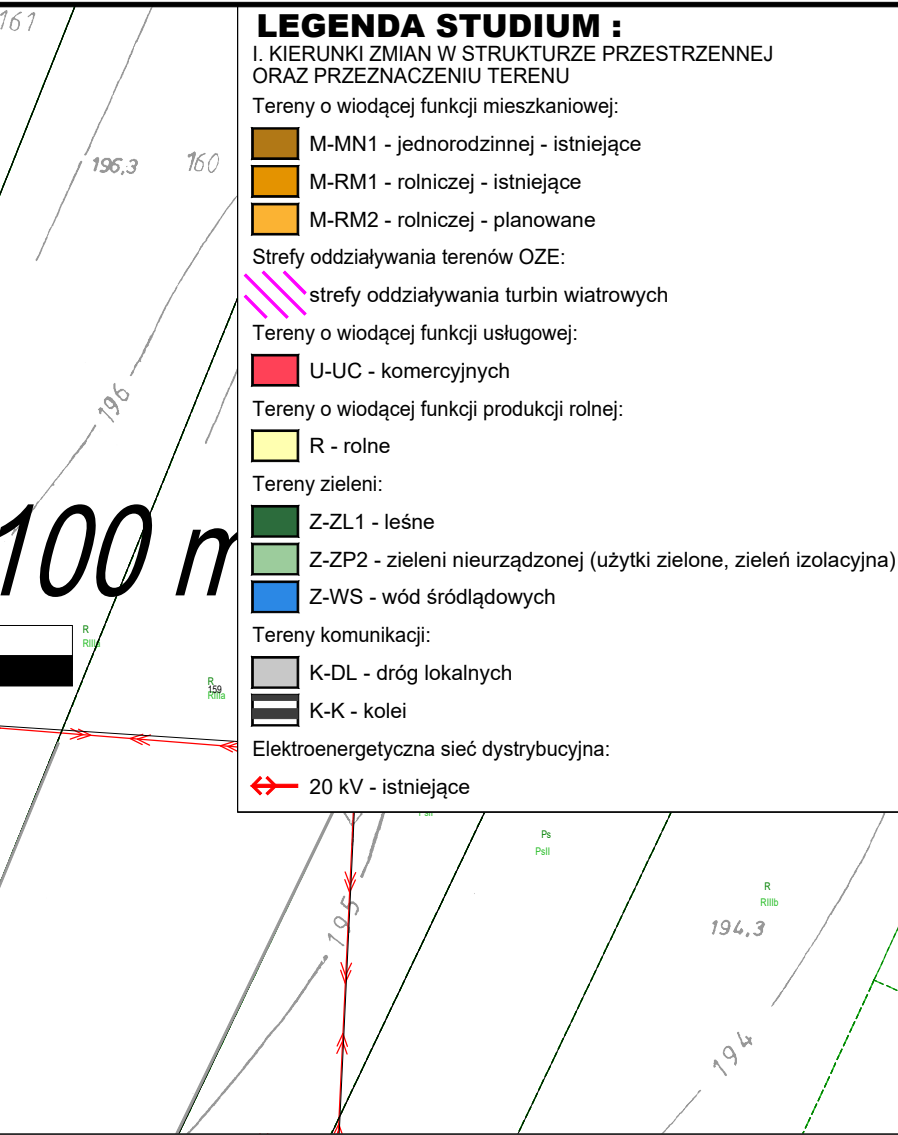
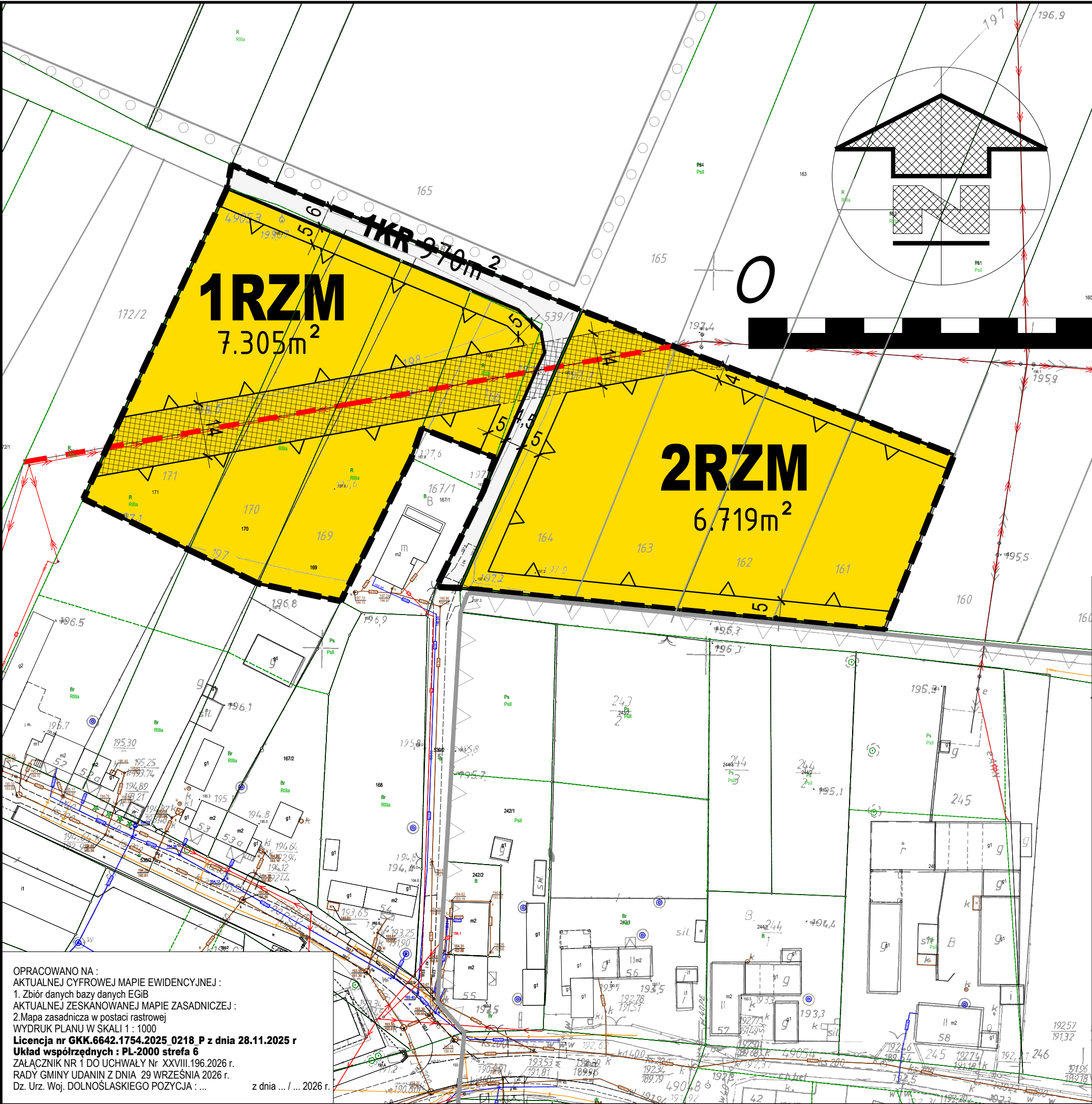
1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

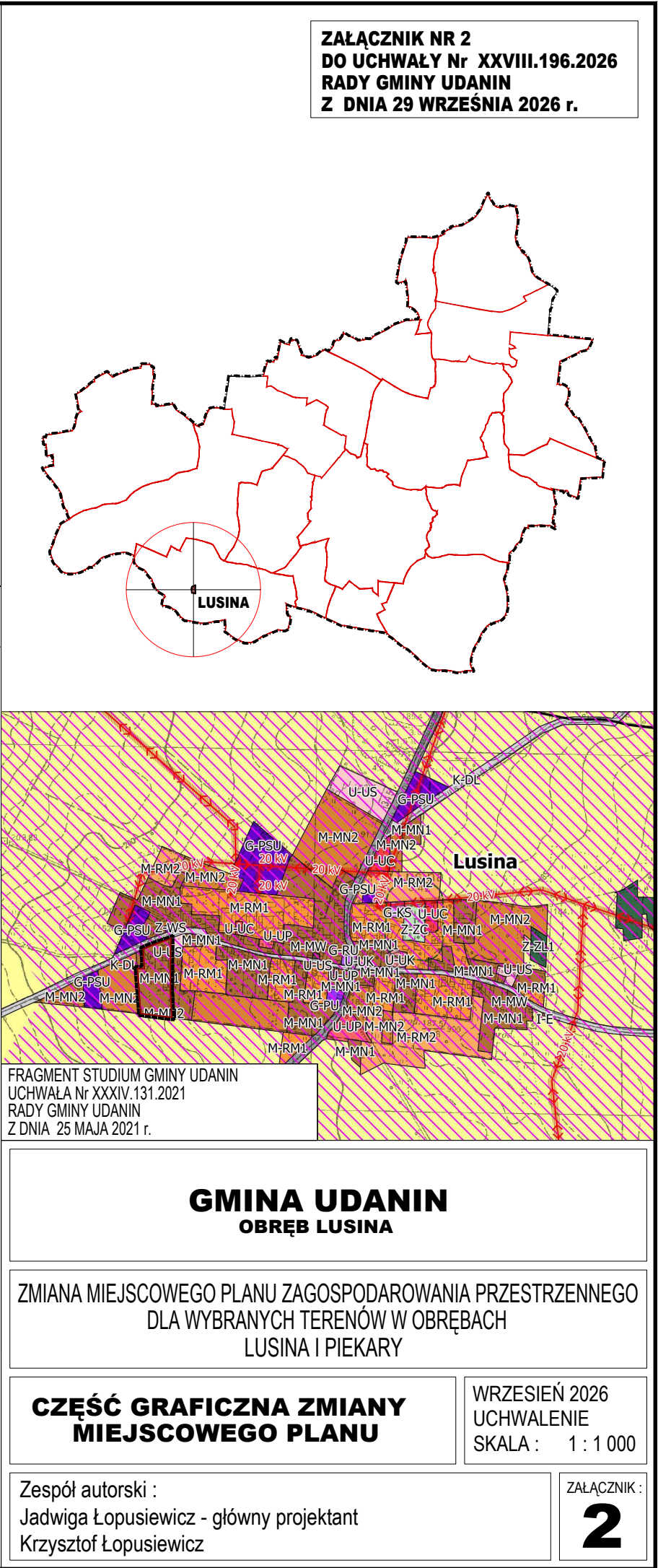
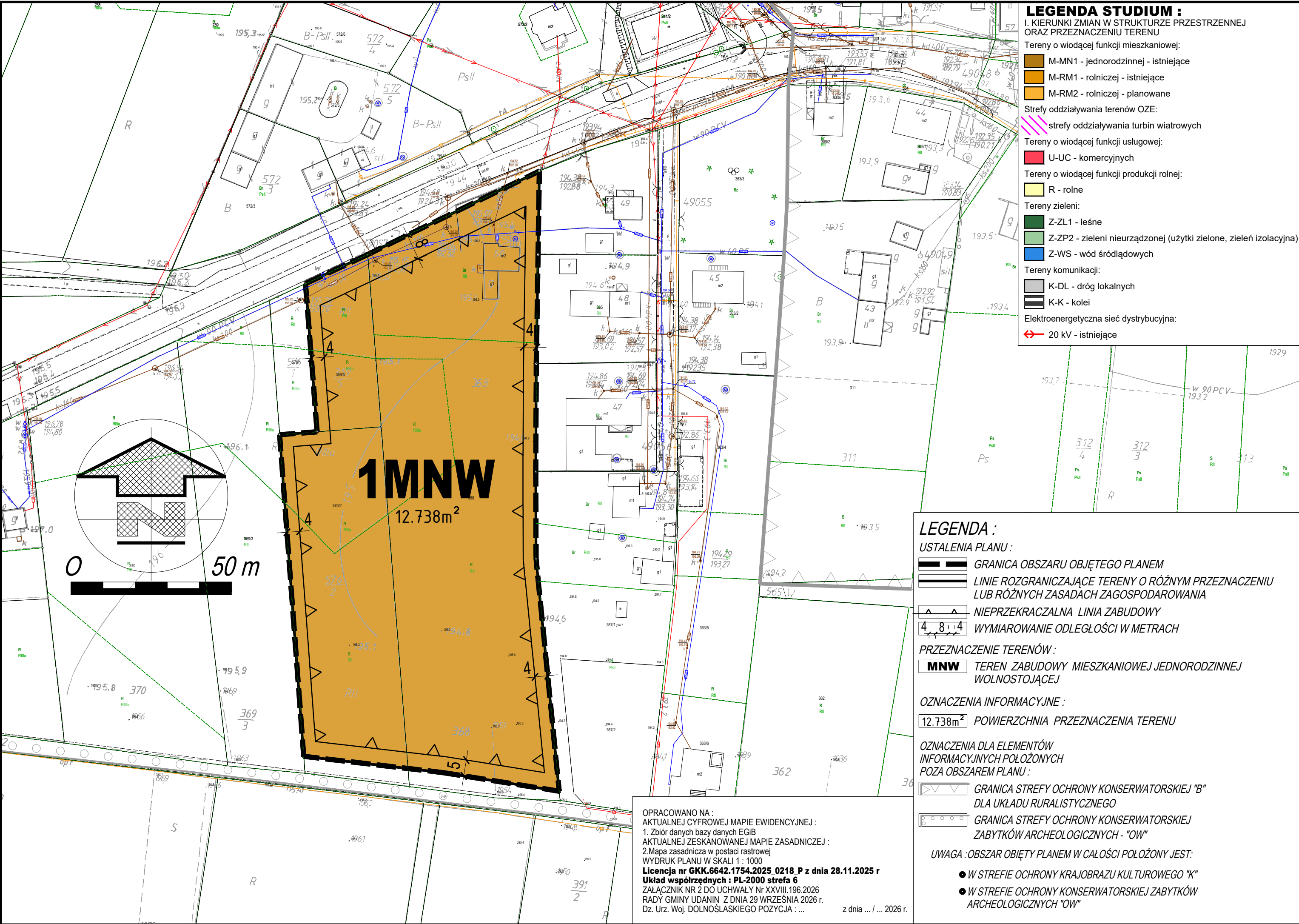
a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu w odległości 8,0 m istniejącej drogi powiatowej 2089D znajdującej się poza obszarem opracowania planistycznego i w odległości 4,0 m od granicy działek będących jednocześnie linią rozgraniczającą,

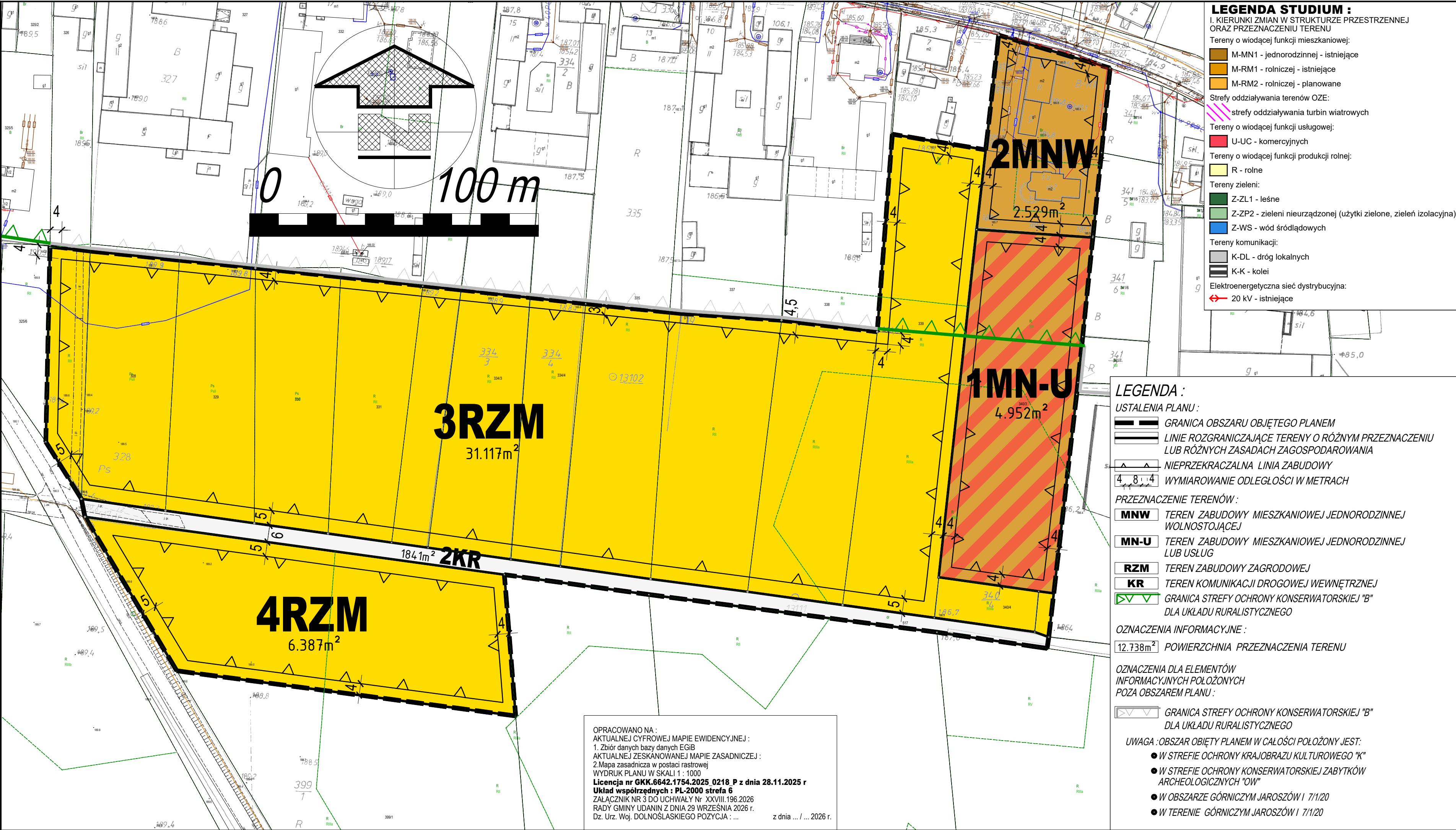
b) ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01, i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,75,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% w odniesieniu do działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45% w odniesieniu do działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, magazynów rolniczych i wiat - do 9,0 metrów,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy dla garaży - do 6,0 metrów,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli rolniczych 16,0 metrów,
 - h) dla budynków gospodarczych, magazynów rolniczych, 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°,
 - j) zagospodarowanie terenu urządzoną zielenią ozdobną i izolacyjną.
2. Tereny położone są, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW” – obowiązują ustalenia § 9.
3. Tereny położone są, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K” – obowiązują ustalenia § 9.
4. Obsługa komunikacyjna terenu powiązana jest z publicznym układem komunikacyjnym znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem.
- § 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KR** i **2KR** ustala się przeznaczenie podstawowe terenu - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej:
- 1) uzupełniające przeznaczenie terenu – komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna, zieleń przydrożna;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkami planu: dla **1KR** 4,5 m i 6,0 m, dla **2KR** 6,0 m;
 - 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** i **2KR**:
 - a) drogi dojazdu wewnętrznego – drogi dojazdu rolniczego,
 - b) dopuszcza się możliwość utwardzenia terenu.
- Rozdział 4.**
Przepisy końcowe
- § 21.** Ustala się stawki procentowe służące ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30% dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW**, **2MNW**, **1MN-U**, **1RZM–6RZM** i **1RZP** oraz 0% dla terenów oznaczonych symbolami **1KR** i **2KR**.
- § 22.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Udanin.
- § 23.** 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 3
DO UCHWAŁY Nr XXVIII.196.2026
RADY GMINY UDANIN
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2026 r.

LUSINA

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

GMINA UDANIN
OBRĘB LUSINA

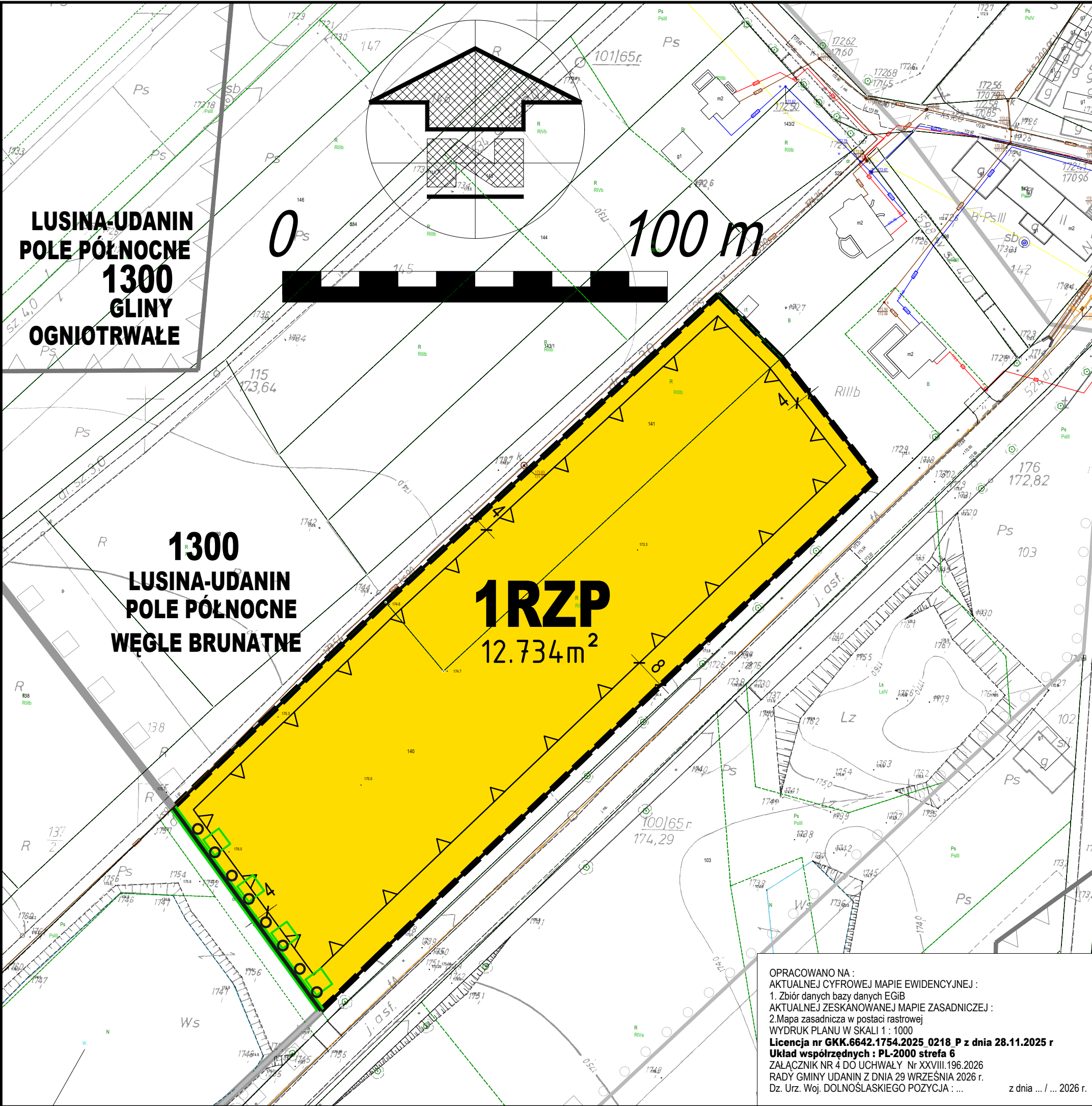
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W OBRĘBACH
LUSINA I PIEKARY

**CZĘŚĆ GRAFICZNA ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU**

WRZESIEŃ 2026
UCHWALENIE
SKALA : 1 : 1 000

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

ZAŁĄCZNIK :
3



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.6642.1754.2025 0218 P z dnia 28.11.2025 r
Układ współrzędnych : PL-2000 strefa 6
ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY Nr XXVIII.196.2026
RADY GMINY UDANIN Z DNIA 29 WRZEŚNIA 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 rolniej:

- R - rolne

Tereny zieleni:

- Z-ZL1 - leśne
- Z-ZP2 - zieleni nieurządzonej (użytki zielone, zieleni izolacyjna)
- Z-WS - wód śródlądowych

Tereny komunikacji:

- K-DL - dróg lokalnych
- K-K - kolei

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:

LEGENDA :
USTALENIA PLANU :

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW :

- 1RZP** TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
- GRANICA STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO - "K"
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH - "OW"

OZNACZENIA INFORMACYJNE :

- 12.734m² POWIERZCHNIA PRZEZNACZENIA TERENU

OZNACZENIA DLA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH POŁOŻONYCH POZA OBSZAREM PLANU :

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

- 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
 - W STREFIE ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WIAТРОВЫCH

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY Nr XXVIII.196.2026
RADY GMINY UDANIN
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2026 r.

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

GMINA UDANIN
OBRĘB PIEKARY

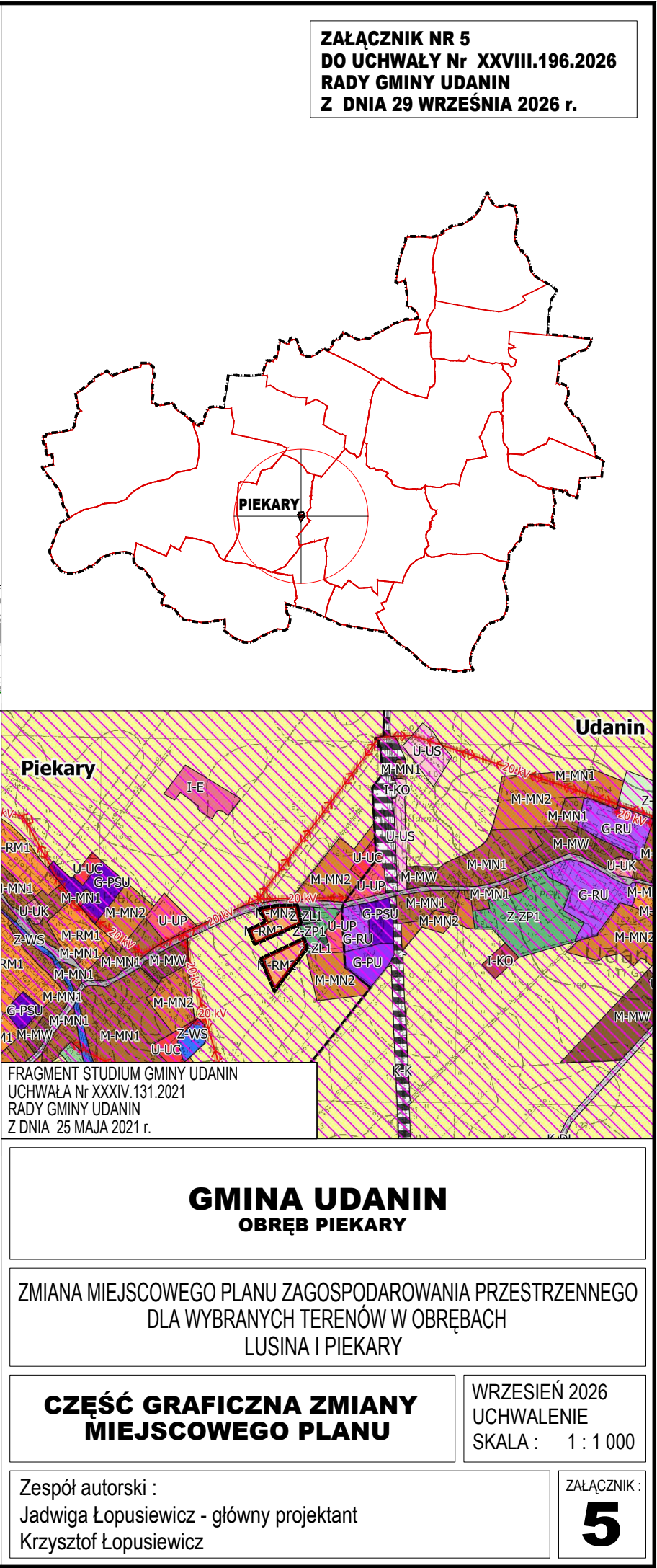
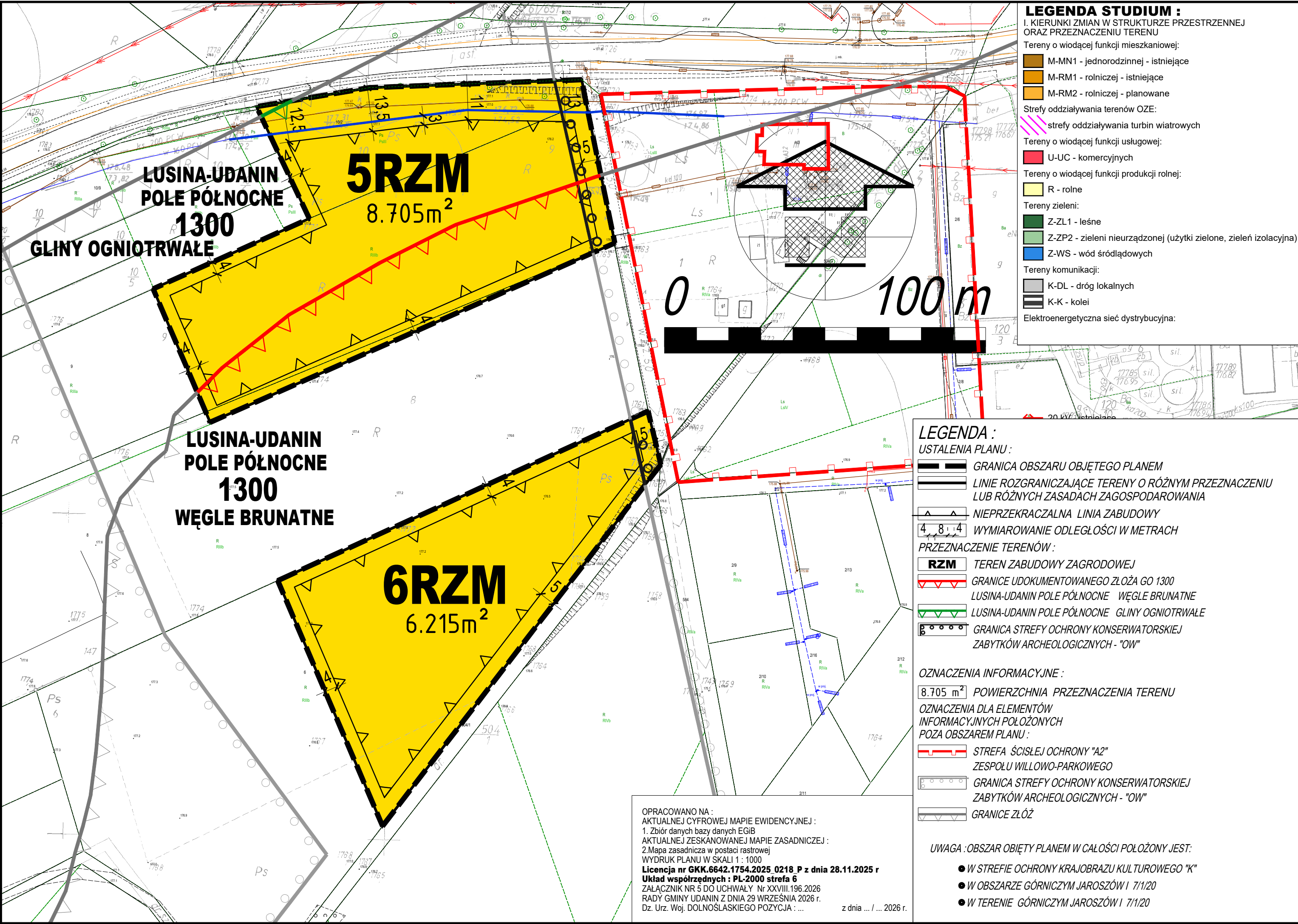
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH TERENÓW W OBRĘBACH
LUSINA I PIEKARY

CZĘŚĆ GRAFICZNA ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU

WRZESIEŃ 2026
UCHWALENIE
SKALA : 1 : 1 000

Zespół autorski :
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz

ZAŁĄCZNIK :
4



Załącznik nr 6 do uchwały nr XXVIII.196.2026
Rady Gminy Udanin
z dnia 29 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach Lusina i Piekary

Po przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach Lusina i Piekary** oraz udostępnieniu do publicznego wglądu **od dnia 8 lipca 2026 r. do dnia 8 sierpnia 2026 r.** - nie wniesiono uwag do projektu planu. Zatem **rozstrzygnięcie o sposobie ich rozpatrzenia jest bezprzedmiotowe.**

Załącznik nr 7 do uchwały nr XXVIII.196.2026

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.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.), Rada Gminy Udanin rozstrzyga, co następuje:

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) należą:

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

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.), 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 oraz 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 8 do uchwały nr XXVIII.196.2026

Rady Gminy Udanin

z dnia 29 września 2026 r.

Zalacznik8.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