



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 31 marca 2026 r.

Poz. 1634

UCHWAŁA NR XXIII.158.2026 RADY GMINY UDANIN

z dnia 24 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego pod planowaną zabudowę związaną z rolnictwem w obrębie Konary w gminie Udanin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 37ea, 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z wnioskiem inwestora złożonym w dniu 15 września 2025 r. za pośrednictwem Wójta Gminy Udanin i uchwałą nr XVIII.111.2025 Rady Gminy Udanin z dnia 28 października 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego pod planowaną zabudowę związaną z rolnictwem w obrębie Konary w gminie Udanin, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Udanin", uchwalonego uchwałą nr XXXLIII.131.2021 z dnia 25 maja 2021 r., Rada Gminy Udanin uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny pod planowaną zabudowę związaną z rolnictwem w obrębie Konary w gminie Udanin, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni **0,8800 ha**.

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

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

- 1) **załącznik nr 1** - rysunek planu - część graficzna planu miejscowego - sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numerem,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - e) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B” historycznego układu ruralistycznego wsi – tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków,

- f) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych "OW" – tożsama z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych,
- g) strefa ochrony krajobrazu kulturowego „K”,
- h) wymiarowanie odległości w metrach,
- i) pas technologiczny linii SN 20kv o szer. 14,0 m.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję informacyjną.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 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.

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

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

§ 4. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, 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, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć zintegrowany plan inwestycyjny pod planowaną zabudowę związaną z rolnictwem w obrębie Konary w gminie Udantin, 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;
- 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, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe;
- 7) **obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu, a także obiekty małej architektury oraz np. altany, zadaszenia itp.;
- 8) **usługach rolniczych** - należy przez to rozumieć działalność rolniczą służącą wyłącznie produkcji rolniczej lub produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 9) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie naziemnych części budynków, z wyłączeniem:
 - a) dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wiat, zadaszeń, ramp, schodów, urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, zbiorników wodnych, przekraczających linie inne więcej niż 2,0 m oraz z wyłączeniem sieci uzbrojenia technicznego;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **pasie technologicznym** - należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych 20kV, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkownika 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 technicznej** - należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 15) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie obszaru pod tereny zabudowy zagrodowej lub zabudowy obiektami budowlanymi (budynkami i budowlami) produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przeznaczenie terenu pod drogę dojazdową.

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

- 1) teren zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczony na rysunku planu symbolem **1RZM-RZP** o powierzchni 0,7841 ha;
- 2) teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD** o powierzchni 0,0959 ha.

3. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem **1RZM-RZP** jest zabudowa zagrodowa w tym zabudowa mieszkalna wraz z urządzeniami towarzyszącymi lub zabudowa budynkami i budowlami służącymi do produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, lokalizacja rolniczych magazynów.

4. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu oznaczonego symbolem **1RZM-RZP** są urządzenia infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia technicznego, komunikacja wewnętrzna, drogi wewnętrzne o szer. min. 5,0 m, place manewrowe i parkingi dla samochodów osobowych oraz pojazdów rolniczych, retencyjne zbiorniki wodne, zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia, obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy do 500 kW.

5. Przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem **1KDD** jest teren drogi dojazdowej.

6. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu oznaczonego symbolem **1KDD** jest komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona niska.

§ 7. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
 - b) nadziemnej intensywności zabudowy,
 - c) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) maksymalna wysokość budynków i budowli nie może być większa niż 15 m - o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

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

- 1) obowiązek sytuowania budynków z zachowaniem ustalonej w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 1 i przepisów odrębnych;
- 3) 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, ustala się dachy w kolorze ceglasy matowej;
- 5) nakazuje się stosowania materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka ceramiczna, blachodachówka;
- 6) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych na elewacji budynków typu „siding” oraz budowy budynków z bali drewnianych;

7) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

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

2. Zabrania się jakichkolwiek prac powodujących: zmianę stanu wód gruntowych oraz zmianę przebiegu istniejących rowów melioracyjnych i innych cieków wodnych.

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

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

- 1) obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej "B" historycznego układu ruralistycznego wsi Konary;
- 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej "B" ustala się:
 - a) zachowanie i ekspozycja historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, ulic, miedzuchów i placów linii zabudowy, kompozycji: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy oraz poszczególnych elementów tego układu, wraz ich niezbędną konserwacją,
 - b) 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,
 - c) obiekty zmodernizowane, rozbudowane lub przebudowywane winny tworzyć spójną kompozycję z istniejącą, pierwotną częścią,
 - d) zastosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w szczególności ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych oraz na dachach dachówki lub blachodachówki w kolorze ceglonym matowym,

- e) zakaz lokalizacji nowych dominant architektonicznych, w tym: urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym, masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - f) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi,
 - g) dla budynków przeznaczenia podstawowego dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn itp.,
 - h) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o spadkach w granicach 2° do 15°;
- 3) obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest położony w strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K”;
- 4) 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 ceglącym matowym,
 - 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;
- 5) 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);
- 6) 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;
- 7) 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.

§ 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) na obszarze objętym planem ustala się zakaz zabudowy dla obiektów o funkcji chowu i hodowli zwierząt;
- 3) w przypadku skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej SN 20kV, przestają obowiązywać ograniczenia wynikające z pasa technologicznego.

§ 12. 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 wyposażyć w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej:

- 1) **sieć wodociągowa** - 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 wyposażyć 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 nieoczyszczonych 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 podłączenia 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,
 - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci,
 - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) **sieć telekomunikacyjną** - obsługa terenu poprzez sieci telekomunikacyjne, w tym szerokopasmowe;
 - 7) **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszcza się obsługę z alternatywnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) dopuszcza się realizację instalacji **odnawialnych źródeł energii** o mocy do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) **inne uzbrojenie**, jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu, w tym wewnętrzne instalacje zasilające wraz z przyłączami;
 - 10) **w zakresie gospodarki odpadami** - stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów, odpadów innych niż bytowo-gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
3. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:
- 1) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich rozbudowę i przebudowę;
 - 2) dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz zmianę przebiegu projektowanych sieci w ramach opracowania projektu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

§ 13.1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym pełnią istniejąca i projektowana komunikacja wewnętrzna oraz istniejące i planowane place manewrowe. Zewnętrzny układ komunikacyjny powiązany z terenem objętym planem stanowią publiczna droga powiatowa usytuowana poza obszarem opracowania planu i gminna droga dojazdowa oznaczona symbolem **1KDD**.

2. Szerokość drogi dojazdowej **1KDD** zgodnie z rysunkiem planu.

3. Lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem zabudowy zagrodowej lub zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zastrzeżeniem:

- 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,
- c) dla zabudowy budynkami i budowlami służącymi do produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich min. 2 miejsca postojowe na 300 m² pow. użytkowej, przy czym należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na pojazdy wielkotonażowe do przewozu materiałów sypkich lub 2 miejsca parkingowe dla pojazdów rolniczych,
- d) nie wymaga się z zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

3. Dla obszaru objętego planem nie ustalono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) **podstawowe** - tereny zabudowy zagrodowej w tym zabudowy mieszkalnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi lub zabudowy budynkami i budowlami służącymi do produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich wraz z urządzeniami towarzyszącymi, lokalizacja rolniczych magazynów,

- b) **uzupełniające** - urządzenia infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia technicznego, komunikacja wewnętrzna, drogi wewnętrzne o szer. min, 5,0 m, place manewrowe i parkingi dla samochodów osobowych oraz pojazdów rolniczych, retencyjne zbiorniki wodne, zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia, obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy do 500 kW;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu w odl. 4,0 m od granicy działek oraz 6,0 m od drogi gminnej **1KDD** i 8,0 m od drogi powiatowej usytuowanej poza obszarem objętym planem,
- b) ustala się zachowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszcza się łączną lub zamienną realizację przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1a;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,45,
- d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie powinna przekroczyć 12,0 metrów i trzech kondygnacji, trzecia kondygnacja powinna być w poddaszu nowoprojektowanego budynku,
- e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych - 12,0 metrów i wiat - do 9,0 metrów,
- f) maksymalna wysokość zabudowy dla garaży - do 6,0 metrów,
- g) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 38° - 45°,
- h) dla budynków gospodarczych, magazynowych, garaży oraz altan - dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci co najmniej 20°,
- i) zagospodarowanie terenu urządzoną zielenią ozdobną i izolacyjną,
- j) teren jest położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "**B**" historycznego układu ruralistycznego wsi Konary, strefie obserwacji archeologicznej „**OW**” oraz w strefie ochrony krajobrazu „**K**” – obowiązują ustalenia § 10;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu komunikacją wewnętrzną i placami manewrowymi powiązаныmi z publicznym układem komunikacyjnym gminną drogą dojazdową **1KDD**.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) **podstawowe** - teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej,
- b) **uzupełniające** - obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg w tym oświetlenia drogowego, komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona niska.
2. Warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Teren jest położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „K” - obowiązują ustalenia § 10.

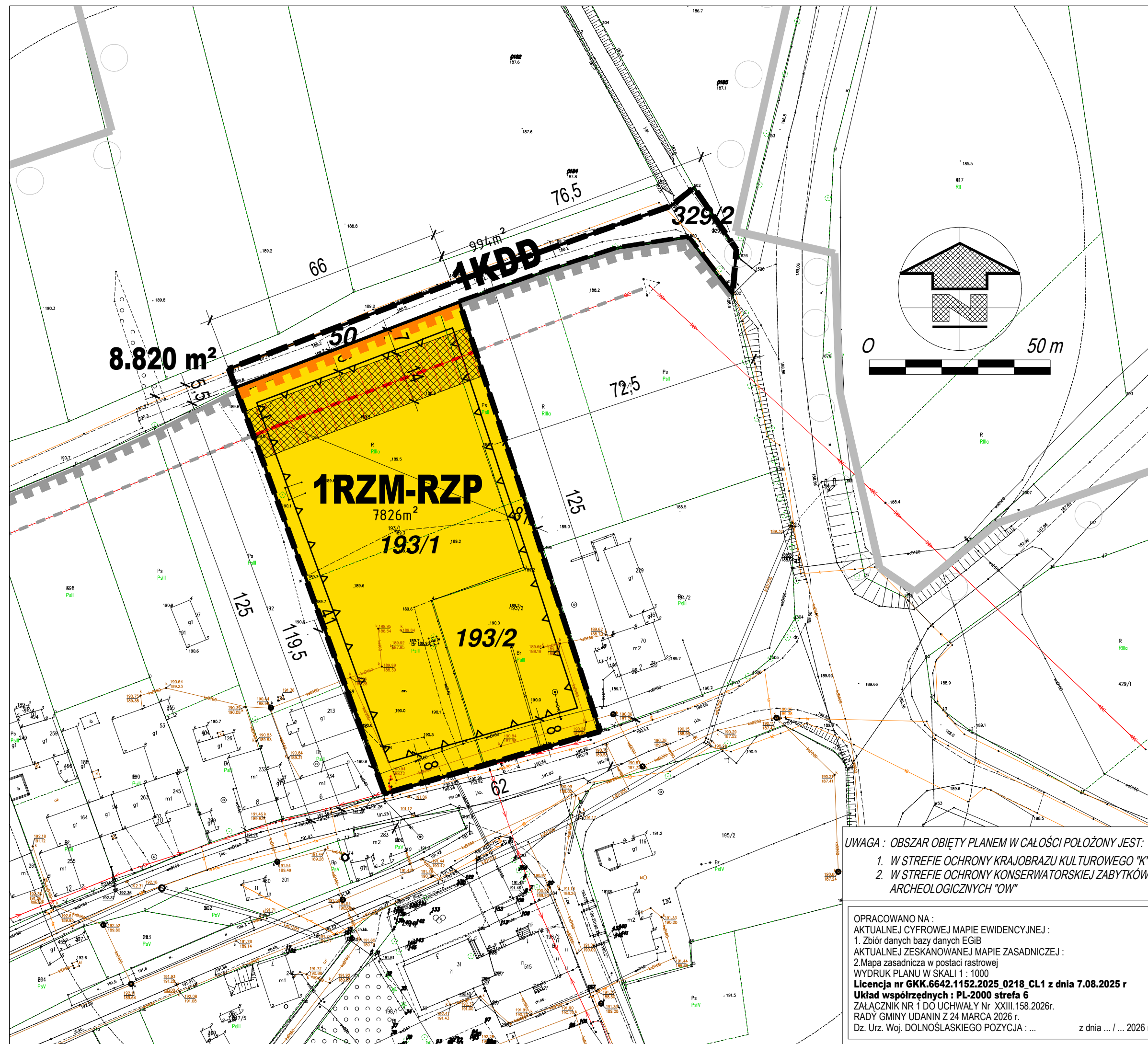
Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Udanin:
Janusz Strzelecki



- LEGENDA STUDIUM :**
 I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZEZNACZENIU TERENU
- Tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej:
- M-MW - wielorodzinnej
 - M-MN1 - jednorodzinnej - istniejące
 - M-MN2 - jednorodzinnej - planowane
 - M-RM1 - rolniczej - istniejące
 - M-RM2 - rolniczej - planowane
- Tereny o wiodącej funkcji gospodarczej:
- G-PSU - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - G-RU - obsługi produkcji rolnej
 - G-KS - obsługi komunikacji samochodowej
- Strefy oddziaływania terenów OZE:
- strefy oddziaływania turbin wiatrowych
- Tereny o wiodącej funkcji usługowej:
- U-UC - komercyjnych
 - U-UP - publicznych
 - U-US - sportu i rekreacji
- Tereny o wiodącej funkcji produkcji rolnej:
- R - rolne
- Tereny zieleni:
- Z-ZL1 - leśne
 - Z-ZP1 - zieleni zabytkowej
 - Z-ZC - cmentarzy
 - strefa 50m od cmentarza
- Tereny infrastruktury technicznej:
- I-K - kanalizacyjnej
 - I-E - energetycznej
- Tereny komunikacji:
- K-DL - dróg lokalnych
- Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:
- 20 kV - istniejące

- LEGENDA : USTALENIA PLANU :**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH
- PRZEZNACZENIE TERENÓW :**
- RZM-RZP** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ LUB TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
 - KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWAORSKIEJ "B" DLA UKŁADU RURALISTYCZNEGO
 - PAS TECHNOLOGICZNY LINII SN 20 kV o szer. 14 m
 - NADZIEMNA LINIA ENER. 20kV
 - 8.820m² POWIERZCHNIA PLANU ZPI
 - 7.826m² POWIERZCHNIA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH OZNACZENIA DLA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH POŁOŻONYCH POZA OBSZAREM PLANU ZPI :
 - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWAORSKIEJ "B" DLA UKŁADU RURALISTYCZNEGO
 - NADZIEMNA LINIA ENER. 20kV

UWAGA : OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST:

- W STREFIE OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO "K"
- W STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZBYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH "OW"

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.6642.1152.2025 0218 CL1 z dnia 7.08.2025 r
 Układ współrzędnych : PL-2000 strefa 6
 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr XXIII.158.2026r.
 RADY GMINY UDANTIN Z 24 MARCA 2026 r.
 Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLĄSKIEGO POZYCJA : ... z dnia ... / ... 2026 r.

GINA UDANTIN

OBREB KONARY

FRAGMENT STUDIUM GMINY UDANTIN
 UCHWAŁA Nr XXIV.131.2021
 RADY GMINY UDANTIN
 Z DNIA 25 MAJA 2021 r.

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

GINA UDANTIN

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY POD PLANOWANĄ ZABUDOWĘ
 ZWIĄZANĄ Z ROLNICTWEM W OBRĘBIE KONARY W GMINIE UDANTIN

CZĘŚĆ GRAFICZNA PROJEKTU
PLANU MIEJSCOWEGO

MARZEC 2026
 ETAP III
 SKALA : 1 : 1 000

Zespół autorski :
 Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
 Krzysztof Łopusiewicz

1

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII.158.2026
Rady Gminy Udanin
z dnia 24 marca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego pod planowaną zabudowę związaną z rolnictwem w obrębie Konary w gminie Udanin

Konsultacje społeczne w sprawie **projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego pod planowaną zabudowę związaną z rolnictwem w obrębie Konary w gminie Udanin** odbyły się w dniach **od 27 lutego 2026 r. do 19 marca 2026 r.** w formie zbierania uwag w terminie **od 27 lutego 2026 r. do 19 marca 2026 r.**

Dodatkowo w **dniu 16 marca 2026 r. o godz. 15:30 w świetlicy wiejskiej w Konarach** odbyło się spotkanie otwarte z prezentacją projektu **zintegrowanego planu inwestycyjnego pod planowaną zabudowę związaną z rolnictwem w obrębie Konary w gminie Udanin**, na które przybyli mieszkańcy Konar, inwestor oraz radny Rady Gminy Udanin mieszkaniec Konar.

Informacje o konsultacjach społecznych w formie zbierania uwag dotyczących **projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego pod planowaną zabudowę związaną z rolnictwem w obrębie Konary w gminie Udanin** były zamieszczone na stronie <https://udanin.biuletyn.net/?bip=2&cid=400&id=6078> zakładce Planowanie przestrzenne – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – zintegrowane plany inwestycyjne, na stronie internetowej gminy Udanin oraz zamieszone w „Gazecie Piastowskiej” w dniu 27 lutego 2026 r.

Do Urzędu Gminy Udanin w dniu 18 marca 2026 r. **wpłynęło 6 uwag mieszkańców wsi Konary. Uwagi nie zostały uwzględnione**, ponieważ wnioskowane ograniczenia pozostają w sprzeczności z przeznaczeniem terenu oznaczonego symbolem **1RZM-RZP**, dla którego dopuszcza się zabudowę związaną z produkcją rolniczą, w tym magazynowanie produktów rolnych. Podnoszone zastrzeżenia mają charakter ogólny i nieoparty dowodami, a projekt planu zawiera zapisy zapewniające ochronę środowiska.

Szczegółowe wyjaśnienie zostało zawarte w tabeli z wykazem uwag. Poniżej przedstawiono zestawcze uzasadnienie nieuwzględnienia uwag mieszkańców:

Wszystkie złożone uwagi mają podobną treść i dotyczą obaw mieszkańców Konar związanych potencjalnym oddziaływaniem inwestycji na otoczenie, w tym nadmiernego hałasu, pyłów, zapachów, ruchu ciężkich pojazdów, drgań oraz spadku wartości nieruchomości.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z art. 1 ust. 2 i 3 oraz art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, ochrony środowiska, zdrowia ludzi oraz wyważenia interesu publicznego i prywatnego.

Plan przewiduje teren pod zabudowę zagrodową i obiekty produkcji rolniczej, co jest funkcją typową dla obszarów wiejskich i zgodną z polityką przestrzenną gminy Udanin. Funkcje handlowe i przeładunkowe, generujące nadmierny ruch ciężkiego transportu, nie są dopuszczone.

W zintegrowanym planie inwestycyjnym określono jedynie przeznaczenie terenu (pod zabudowę zagrodową i obiekty rolnicze) zabudową o takiej samej funkcji rolniczej ustalonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Konary uchwalonego uchwałą Nr XLVIII.211.2014 r. Rady Gminy Udanin objęte są sąsiednie działki (dz. nr 194/2, 192, 200 i 195/2 obr. Konary) – II.RM/10, II.RM/19, II.RM/16 i II. RM/20.

Ustalenia planu wprowadzają ograniczenia chroniące otoczenie i mieszkańców, w tym: zakaz prowadzenia działalności wykraczającej uciążliwością poza granice działki, obowiązek stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających hałas, pyły i zapachy, zakaz przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko oraz obowiązek dotrzymania dopuszczalnych standardów akustycznych.

Podnoszone w uwagach kwestie mają charakter hipotetyczny i subiektywny. Uwzględnienie uwag prowadziłoby do nieuzasadnionego ograniczenia możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną gminy oraz naruszenia zasady wyważenia interesu publicznego i prywatnego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII.158.2026
Rady Gminy Udanin
z dnia 24 marca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

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

Przepisy zawarte w projekcie **zintegrowanego planu inwestycyjnego pod planowaną zabudowę związaną z rolnictwem w obrębie Konary w gminie Udanin** przewidują realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Inwestycje te są przedmiotem umowy urbanistycznej.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIII.158.2026
Rady Gminy Udanin
z dnia 24 marca 2026 r.

Zalacznik4.xml

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