



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 maja 2026 r.

Poz. 2210

UCHWAŁA NR XXI/121/2026 RADY GMINY JORDANÓW ŚLĄSKI

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Jordanów Śląski

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. 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), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr L/267/2023 Rady Gminy Jordanów Śląski z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Jordanów Śląski, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jordanów Śląski, którego ujednoliconą formą została przyjęta uchwałą nr V/26/2024 Rady Gminy Jordanów Śląski z dnia 12 września 2024 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Jordanów Śląski, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 0,5 ha w granicach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego stanowiącym część graficzną planu miejscowego.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, o którym mowa w ust. 1 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne – załącznik nr 3.

3. Z uwagi na występujące uwarunkowania oraz brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń niniejszej uchwały:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy; granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) symbole określające klasy przeznaczenie podstawowego terenu.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony liniami rozgraniczającymi tereny i oznaczony symbolem;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie lub zagospodarowanie ustalone w rozdziale 2, które powinno przeważać na powierzchni działki;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie – niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym – inne rodzaje przeznaczenia lub zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą tę część terenu, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków i wiat; linia ta nie dotyczy części budynków znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków.

§ 3. Na obszarze planu miejscowego wyznacza się tereny o przeznaczeniu oznaczonym następującymi symbolami klasy przeznaczenie, zgodnym z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 2 niniejszej uchwały:

- 1) MNW-UH – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu;
- 2) KDD – teren drogi dojazdowej.

§ 4. 1. Na obszarze planu miejscowego ustala się - nie określone w innych paragrafach - następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu.

2. W granicach terenów o ustalonym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym dopuszcza się elementy niezbędne dla poprawnego funkcjonowania planowanego zagospodarowania, w szczególności: urządzenia budowlane towarzyszące temu przeznaczeniu, miejsca do parkowania, zielen, dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną oraz inne urządzenia i budowle bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu.

3. Lokalizacja budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszaru określonego na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

4. Sposób lokalizacji budynków powinien uwzględniać:

- 1) utrzymanie określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) zapewnienie dostępu do dróg publicznych oraz do niezbędnych sieci uzbrojenia terenu.

5. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie nie może przekraczać 9 m, z zastrzeżeniem ust. 7.

6. Wysokość anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.

7. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się lokalizacji wolnostojących budowli pionowych, takich jak wieże, maszty i słupy, za wyjątkiem słupów oświetleniowych, których wysokość nie może przekroczyć 9 m.

8. Przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

9. Na terenie o symbolu „MNW-UH” – z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących linii zabudowy oraz wymogów wynikających z odrębnych przepisów – dopuszcza się lokalizowanie budynków w zbliżeniu lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej niestanowiącej granicę pasa drogowego.

§ 5. 1. Na obszarze planu miejscowego ustala się - nie określone w innych paragrafach – następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych.

4. Teren o symbolu „MNW-UH” lub jego części, który są lub zostaną faktycznie zagospodarowane dla celów, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, podlega ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

5. Na terenie o symbolu „MNW-UH”, na którym dopuszczono lokalizację budynków z funkcją mieszkaniową inne sytuowane obiekty oraz działalności mogą być wyłącznie nieuciążliwe, czyli takie których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

§ 6. 1. Na obszarze planu miejscowego ustala się - nie określone w innych paragrafach - następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

2. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, której granice są tożsame z granicami obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Jordanów Śląski ujętego w ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego

3. Na terenie o symbolu „MNW-UH” z uwagi na położenie w zasięgu strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) bryłę budynku należy kształtować na planie prostokąta;
- 2) nakazuje się zastosowanie w elewacjach budynków, w tym budynków gospodarczych i garaży tynków mineralnych w monochromatycznej kolorystyce w odcieniach naturalnej bieli i beżu;
- 3) zakazuje się stosowania na elewacji okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 4) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 38° do 45°;
- 5) pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym;
- 6) należy zachować i uzupełniać zieleń wysoką, w tym nasadzenia przydrożne, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu.

4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

5. W zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:

- 1) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone na obszarze planu miejscowego nie mogą doprowadzić do zniszczenia potencjalnie występujących zabytków archeologicznych.

§ 7. 1. Na obszarze planu miejscowego ustala się - nie określone w innych paragrafach - następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

2. Określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) dla zabudowy mieszkaniowej:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;

2) dla zabudowy usługowej:

- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;

3) dla niewymienionych w pkt 1 i 2 obiektów:

- a) minimalna powierzchnia działki – 10 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°.

§ 8. 1. Na obszarze planu miejscowego ustala się - nie określone w innych paragrafach - następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż jak dla mikro instalacji, innych niż wykorzystujące energię wiatru z wykluczeniem lokalizacji wolnostojących urządzeń od strony ul. Wrocławskiej.

§ 9. 1. Na obszarze planu miejscowego ustala się - nie określone w innych paragrafach - następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. Dopuszcza się powiązanie z komunikacyjnym układem zewnętrznym oraz realizowanie dostępu do działek za pomocą drogi o symbolu „KDD” oraz nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i zgodności z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

3. Układem zewnętrznym, o których mowa w poprzednim ustępie, jest droga powiatowa położona poza granicą obszaru planu miejscowego.

4. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych w formie parkingów terenowych, garaży wolnostojących oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku i innej funkcji.

5. W granicach działek budowlanych ustala się następujący minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych:

- 1) 1,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie;
- 2) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, w tym jedno dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 3) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc parkingowych.

§ 10. 1. Na obszarze planu miejscowego ustala się - nie określone w innych paragrafach - następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę dystrybucyjnych sieci uzbrojenia terenu oraz lokalizację obiektów zapewniających właściwe ich funkcjonowanie, o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie podstawowe terenu i nie zostaną naruszone przepisy odrębne, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W zakresie sytuowania nowych sieci linii teletechnicznych i energetycznych; dopuszcza się wyłącznie podziemną infrastrukturę o charakterze dystrybucyjnym z wyłączeniem odcinków w rejonach, w których warunki gruntowe i ukształtowanie powierzchni uniemożliwia prowadzenie sieci pod ziemią.

4. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub własnych ujęć na zasadach określonych przez przepisy odrębne.

5. Odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej prowadzącej ścieki do oczyszczalni lub w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej należy postępować z nimi w sposób określony przez przepisy odrębne.

6. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieć dystrybucyjną – średniego i/lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe – odpowiednio do potrzeb.

8. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Zaopatrzenie w gaz poprzez podłączenie do sieci gazowej dystrybucyjnej lub w oparciu o zbiorniki gazu.

10. Zaopatrzenie w energię ciepłą może być realizowane w oparciu o sieci ciepłownicze, a także o instalacje, które nie naruszają przepisów odrębnych.

11. Gospodarkę odpadami należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne oraz prawo miejscowe.

§ 11. Na obszarze planu miejscowego ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenu o symbolu klasy przeznaczenia „MNW-UH” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren usług, z wykluczeniem:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) usług nauki,
 - d) usług edukacji,
 - e) usług kultu religijnego,
 - f) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) wysokość zabudowy - maksimum 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m, zaś dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6 m;
- 2) powierzchnia zabudowy maksimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) nadziemna intensywności zabudowy w przedziale 0,01 - 1,2;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 13. 1. Dla terenu o symbolu klasy przeznaczenia „KDD” ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej.

2. Ustala się, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jordanów Śląski.

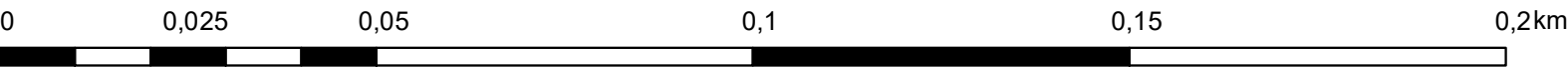
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Jordanów Śląski:
Agnieszka Capaja-Smolis

GMINA JORDANÓW ŚLĄSKICH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE JORDANÓW ŚLĄSKI

Mapa zasadnicza: Licencja TN.430.2503.2023_0223_P
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: ETR S_1989_UWPP_2000_PAS_6



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- SYMBOLE OKREŚLAJĄCE KLASY PRZEZNACZENIE PODSTAWOWEGO TERENU**
- MNW-UH** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG HANDLU
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ



SKALA: 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY JORDANÓW ŚLĄSKI
UCHWAŁA NR VI/26/2024
RADY GMINY JORDANÓW ŚLĄSKI
z dnia 12 września 2024 r.

LEGENDA STUDIUM

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - MN zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności i zabudowa zagrodowa
 - MNV zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
 - MNU tereny funkcji mieszanej - mieszkaniowej oraz usługowej
- ELEMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
 - strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
 - strefa "B" ochrony konserwatorskiej
 - strefa "OW" obserwacji archeologicznej



GRANICA OPRACOWANIA
PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/121/2026
Rady Gminy Jordanów Śląski
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

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

Przyjęcie uchwały nie będzie skutkowało wydatkami z budżetu gminy w zakresie realizacji przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy, gdyż realizacja zabudowy i uzbrojenia terenu leży w gestii inwestora, zaś droga publiczna dojazdowa o symbolu "KDD", przebiegająca na działkach nr 19/1 i 16/6 należących obecnie do Skarbu Państwa w trwałym zarządzie GDDKiA, może zostać przekazana na rzecz Gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/121/2026

Rady Gminy Jordanów Śląski

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

Zalacznik3.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