



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 28 października 2020 r.

Poz. 5851

### UCHWAŁA NR XXII/199/20 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 22 października 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Jenkowice, w gminie Oleśnica,**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLIII/308/18 Rady Gminy Oleśnica z dnia 26 kwietnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Jenkowice, w gminie Oleśnica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oleśnica uchwalonego uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XLVII/221/10 z dnia 30 marca 2010 roku, wraz ze zmianami przyjętymi uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr III/15/15 z dnia 29 stycznia 2015 roku, uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XXXIII/223/17 z dnia 29 czerwca 2017 roku oraz uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XL/281/18 z dnia 02 lutego 2018 roku, uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1.**

##### **Przedmiot i zakres ustaleń planu**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Jenkowice, w gminie Oleśnica, zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu – skala 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

**§ 2. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy w Oleśnicy.

- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem elewacji wszystkich budynków, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż  $\frac{1}{2}$  szerokości elewacji frontowej,
- 9) **nieuciążliwych usługach lokalnych** - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
- 10) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
- 11) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym,
- 12) **urządzenie towarzyszące** - urządzenie techniczne i budowlane związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki.

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnie.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 5) strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego;
- 6) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) granica ochrony zespołu dworsko-folwarcznego
- 8) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) przebieg istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania;
- 11) przebieg linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania;

12) granica ochrony GZWP nr 322 - Zbiornik Oleśnica.

2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

- 1) granica gminy Oleśnica;
- 2) numery dróg krajowych i powiatowych;
- 3) lokalizacja urządzeń obsługi elektroenergetycznej.

§ 4. 1. W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb lub problematyki:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

§ 5. 1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - (w tym wolnostojącej i bliźniaczej, w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone symbolem **MN**;
- 2) **tereny zabudowy zagrodowej** - oznaczone symbolem **RM**;
- 3) **tereny zabudowy usługowej** - przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone symbolem **U**;
- 4) **tereny usług sportu i rekreacji** - kubaturowe jak i terenowe wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją, parkingami, zapleczem socjalnym, oznaczone symbolem **US**;
- 5) **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, przez co rozumie się teren i związane z nim budynki o charakterze mieszkalnym i gospodarczym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone symbolem **RU**,
- 6) **tereny lasów** - oznaczone symbolem **ZL**;
- 7) **tereny zieleni parkowej** - oznaczone symbolem **ZP**;
- 8) **tereny rolnicze** - oznaczone symbolem **R**;
- 9) **tereny wód otwartych i płynących** - oznaczone symbolem **WS**;
- 10) **tereny urządzeń elektroenergetycznych - elektrownie fotowoltaiczne** - wraz z granicami ich stref ochronnych- przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty oraz urządzenia służące pozyskiwaniu energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolem **EEF**, dla których, z uwagi na brak przewidywanych negatywnych oddziaływań, wykraczających poza granice terenu w/w funkcji, określa się strefę ochronną tożsamą z granicą, linią rozgraniczającą funkcji, **EEF**;
- 11) **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę** - oznaczone symbolem **W**,
- 12) **tereny dróg** (w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone symbolem:
  - a) **KDS** - dla dróg klasy ekspresowej,
  - b) **KDL** - dla dróg klasy lokalnej,
  - c) **KDD** - dla dróg klasy dojazdowej,
  - d) **KDPJ** - dla ciągów pieszo- jezdnych,
  - e) **KDW** - dla dróg wewnętrznych.

## **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ład przestrzennego i zasady jego kształtowania oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ochrona ład przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana poprzez:
  - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
  - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - c) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i zieleni,
  - d) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
  - a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej.
- 3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami zmiany planu:
  - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) hodowli zwierząt mięsożernych, futerkowych.
- 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach odrębnych.

## **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określa się następujące ustalenia:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolami MN oraz zabudowy zagrodowej RM, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 4) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast dla zabudowy zagrodowej określonej na rysunku symbolem RM, jak dla zabudowy zagrodowej.

2. Ponadto na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach ochrony GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

## **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Określa się **strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego** wsi tożsamą ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Strefa obejmuje historyczne siedlisko wsi wraz z terenami historycznych założeń i zespołów budowlanych ujętych w ewidencji zabytków. W strefie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj rozplanowanie dróg, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych. kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie. ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zielen); wprowadzić linie zabudowy, odpowiadające lokalizacji obiektów historycznych;
- 2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 3) utrzymać zagrodowy charakter przestrzenny wsi;
- 4) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- 5) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
- 6) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej; winna być ona ponadto wzorowana na zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów; obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy: budynki jedno- lub dwukondygnacyjne, wysokość do 9,5 m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), z kondygnacją górną w poddaszu; bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy - np. ganek bądź garaż); obowiązuje dach stromy, dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia winien zawierać się w przedziale: 35-45°; dla budynków o wysokości poniżej 4,0 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia mniejszym, niż wyżej wskazany; konstrukcja budynków murowana, elewacje tynkowane (wyklucza się tu jaskrawą kolorystykę); dla mniejszych budynków o funkcji gospodarczej (wysokość poniżej 4 m) dopuszcza się konstrukcję drewnianą; pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglстым; dla budynków o wys. poniżej 4 m, o kącie nachylenia dachu mniejszym niż wyżej wskazany, dopuszcza się pokrycie papą lub gontem, wyklucza się tu natomiast stosowanie blachy; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.;

2. Określa się ochronę zabytkowego zespołu dworsko-folwarcznego, ujętego w wykazie zabytków. Teren znajduje się w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej. Wprowadza się dla niego następujące uwarunkowania:

- 1) należy zachowywać i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny zespołu oraz jego poszczególne komponenty;
- 2) nowe obiekty dopuszczane są w miejscu nie istniejącej już, historycznej zabudowy. Winny być one wzorowane na lokalnej, historycznej zabudowie, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów;
- 3) dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych, na podstawie przepisów odrębnych. Ratownicze badania archeologiczne mogą ustalić pierwotną lokalizację obiektów, określić linie zabudowy, historyczne podziały działek, szerokość zabudowy historycznej, co winno znaleźć odzwierciedlenie w rozwiązaniach projektowych;
- 4) obowiązują ograniczenia wynikające z konieczności zachowania w nowej zabudowie i zagospodarowaniu terenu wartościowych relikwów archeologiczno - architektonicznych (np. relikty historycznej zabudowy - mury, piwnice) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy i innych historycznych obiektów;
- 5) obiekty historyczne tworzące zespół należy poddać pracom remontowym i renowacji; ich rozbiórka możliwa jest wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego, kwalifikującego dany obiekt do wyburzenia;

przebudowę i adaptację niniejszych obiektów dopuszcza się przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech;

- 6) należy dążyć do uporządkowania założenia - obiekty wtórne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbiórki bądź też przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego.

3. Określa się **strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych**, ze względu na lokalizację miejscowości w obrębie intensywnego osadnictwa historycznego i pradziejowego, oznaczoną na rysunku zmiany planu, dla której wprowadza się, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Określa się dla obszaru objętego zmianą planu **obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków**, oznaczone na rysunku zmiany planu. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Spis tworzą następujące obiekty i obowiązują dla nich następujące wymogi konserwatorskie:

1) **Obiekty wpisane do ewidencji zabytków:**

| L.p. | Miejscowość | Obiekt                              | Nr  | Rodzaj obiektu      |
|------|-------------|-------------------------------------|-----|---------------------|
| 1.   | JENKOWICE   | Historyczny układ ruralistyczny wsi |     | obszar              |
| 2.   | JENKOWICE   | Zespół folwarczny:                  |     | zespół folwarczny   |
| a.   | Jenkowice   | Rządcówka, ob. dom mieszkalny       | 48  | rządcówka           |
| b.   | Jenkowice   | Oficina mieszkalna                  | 47  | budynek mieszkalny  |
| c.   | Jenkowice   | Spichlerz                           |     | budynek gospodarczy |
| d.   | Jenkowice   | Obora                               |     | budynek gospodarczy |
| e.   | Jenkowice   | Chlewik                             |     | budynek gospodarczy |
| f.   | Jenkowice   | Stodoła I                           |     | budynek gospodarczy |
| g.   | Jenkowice   | Stodoła II                          |     | budynek gospodarczy |
| h.   | Jenkowice   | Stodoła III                         |     | budynek gospodarczy |
| 3.   | JENKOWICE   | Dom mieszkalny                      | 3   | budynek mieszkalny  |
| a.   | Jenkowice   | Obora                               | 3   | budynek gospodarczy |
| 4.   | JENKOWICE   | Dom mieszkalny                      | 4   | budynek mieszkalny  |
| 5.   | JENKOWICE   | Dom mieszkalny                      | 5   | budynek mieszkalny  |
| a.   | Jenkowice   | Obora                               | 5   | budynek gospodarczy |
| b.   | Jenkowice   | Stajnia                             | 5   | budynek gospodarczy |
| 6.   | JENKOWICE   | Zespół mieszkalno-gospodarczy:      | 6/7 | zespół              |
| a.   | Jenkowice   | Dom mieszkalny                      | 6   | budynek mieszkalny  |
| b.   | Jenkowice   | Obora                               | 6   | budynek gospodarczy |
| c.   | Jenkowice   | Dom mieszkalny                      | 7   | budynek mieszkalny  |
| d.   | Jenkowice   | Stajnia                             | 7   | budynek gospodarczy |
| 7.   | JENKOWICE   | Dom mieszkalny                      | 10  | budynek mieszkalny  |
| 8.   | JENKOWICE   | Dom mieszkalny                      | 11  | budynek mieszkalny  |
| a.   | Jenkowice   | Obora                               | 11  | budynek gospodarczy |
| 9.   | JENKOWICE   | Dom mieszkalny                      | 13  | budynek mieszkalny  |
| a.   | Jenkowice   | Obora                               | 13a | budynek gospodarczy |
| b.   | Jenkowice   | Stajnia                             | 13  | budynek gospodarczy |
| 10.  | JENKOWICE   | Zespół mieszkalno-gospodarczy:      | 14  | zespół              |
| a.   | Jenkowice   | Dom mieszkalny                      | 14  | budynek mieszkalny  |
| b.   | Jenkowice   | Obora                               | 14  | budynek gospodarczy |
| c.   | Jenkowice   | Stajnia                             | 14  | budynek gospodarczy |
| 11.  | JENKOWICE   | Zespół mieszkalno-gospodarczy:      | 16  | zespół              |
| a.   | Jenkowice   | Dom mieszkalny                      | 16  | budynek mieszkalny  |
| b.   | Jenkowice   | Obora                               | 16  | budynek gospodarczy |
| c.   | Jenkowice   | Stajnia                             | 16  | budynek gospodarczy |
| d.   | Jenkowice   | Stodoła                             | 16  | budynek gospodarczy |
| 12.  | JENKOWICE   | Zespół mieszkalno-gospodarczy:      | 19  | zespół              |

|     |           |                                |     |                     |
|-----|-----------|--------------------------------|-----|---------------------|
| a.  | Jenkowice | Dom mieszkalny                 | 19  | budynek mieszkalny  |
| b.  | Jenkowice | Oficina mieszkalna             | 19a | budynek mieszkalny  |
| c.  | Jenkowice | Obora                          | 19  | budynek gospodarczy |
| d.  | Jenkowice | Stajnia                        | 19  | budynek gospodarczy |
| e.  | Jenkowice | Stodoła                        | 19  | budynek gospodarczy |
| 13. | JENKOWICE | Dom mieszkalny                 | 21  | budynek mieszkalny  |
| 14. | JENKOWICE | Dom mieszkalny                 | 22  | budynek mieszkalny  |
| a.  | Jenkowice | Obora                          | 22  | budynek gospodarczy |
| 15. | JENKOWICE | Zespół mieszkalno-gospodarczy: | 24  | zespół              |
| a.  | Jenkowice | Dom mieszkalny                 | 24  | budynek mieszkalny  |
| b.  | Jenkowice | Stajnia                        | 24  | budynek gospodarczy |
| c.  | Jenkowice | Stodoła                        | 24  | budynek gospodarczy |
| 16. | JENKOWICE | Zespół mieszkalno-gospodarczy: | 27  | zespół              |
| a.  | Jenkowice | Dom mieszkalny                 | 27  | budynek mieszkalny  |
| b.  | Jenkowice | Obora                          | 27  | budynek gospodarczy |
| c.  | Jenkowice | Stajnia                        | 27  | budynek gospodarczy |
| d.  | Jenkowice | Stodoła                        | 27  | budynek gospodarczy |
| 17. | JENKOWICE | Dom mieszkalny                 | 30  | budynek mieszkalny  |
| 18. | JENKOWICE | Dom mieszkalny                 | 32  | budynek mieszkalny  |
| 19. | JENKOWICE | Dom mieszkalny                 | 33  | budynek mieszkalny  |
| 20. | JENKOWICE | Dom mieszkalny                 | 35  | budynek mieszkalny  |
| a.  | Jenkowice | Obora                          | 35  | budynek gospodarczy |
| b.  | Jenkowice | Stodoła                        | 35  | budynek gospodarczy |
| 21. | JENKOWICE | Dom mieszkalny                 | 36  | budynek mieszkalny  |
| a.  | Jenkowice | Obora                          | 36  | budynek gospodarczy |
| b.  | Jenkowice | Stodoła                        | 36  | budynek gospodarczy |
| 22. | JENKOWICE | Zespół mieszkalno-gospodarczy: | 39  | zespół              |
| a.  | Jenkowice | Dom mieszkalny                 | 39  | budynek mieszkalny  |
| b.  | Jenkowice | Obora                          | 39  | budynek gospodarczy |
| c.  | Jenkowice | Stajnia                        | 39  | budynek gospodarczy |
| d.  | Jenkowice | Stodoła                        | 39  | budynek gospodarczy |

5. Gminną ewidencją zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Ewidencja ta podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowana, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi:

- 1) należy zachować lub (w zależności od stanu technicznego) odtworzyć ich rozplanowanie, gabaryty, bryłę, formę, użyte materiały i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny,
- 2) przebudowa lub modyfikacja obiektów ewidencyjnych możliwa jest wyłącznie przy zachowaniu istotnych, historycznych wartości,
- 3) rozbiórka budynków możliwa wyłącznie w przypadku ich szczególnie złego stanu technicznego,

6. Określa się **stanowiska archeologiczne**, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych,
- 3) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych- zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 6) wykaz stanowisk archeologicznych:

| Lp.       | Nr obszar u | Nr stanowiska na obszarze | Nr stanowiska w miejscowości | Funkcja obiektu | Kultura            | Chronologia                        |
|-----------|-------------|---------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------|------------------------------------|
| JENKOWICE |             |                           |                              |                 |                    |                                    |
| 1.        | 77-31       | 61                        | 1                            | nieokreślona    |                    | epoka kamienia                     |
| 2.        | 77-31       | 57                        | 2                            | osada           |                    | późne średniowiecze                |
|           |             |                           |                              | śląd osadniczy  |                    | nowożytność                        |
| 4.        | 77-31       | 56                        | 3                            | osada           | kultura łużycka    | EB V/Ha C                          |
|           |             |                           |                              | osada           | kultura przeworska | późny okres wpływów rzymskich      |
|           |             |                           |                              | osada           | polska             | wczesne średniowiecze (IX-XIII w.) |
|           |             |                           |                              | śląd osadniczy  | polska             | nowożytność XVII w.                |
| 8.        | 77-31       | 84                        | 4                            | śląd osadniczy  |                    | późne średniowiecze                |
| 9.        | 77-31       | 36                        | 5                            | nieokreślona    |                    | halsztat                           |

**§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg klasy ekspresowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDS,
- 2) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,
- 3) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
- 4) teren ciągów pieszo-jezdnym, oznaczony na rysunku planu symbolem KDPJ,
- 5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US,
- 6) tereny zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) w pasie dróg, o których mowa w ust. 1 (z wyłączeniem drogi klasy ekspresowej KDS) określa się, możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej oraz urządzeń technicznych,
- 2) na terenach usług sportu i rekreacji US dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, elementów reklamowych i informacyjnych oraz zieleni.

**§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Na obszarze objętym zmianą planu przebiegają istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne o napięciu 110kV, dla których w granicach określonego na rysunku planu pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania o szerokości maksymalnej 5 m, liczonego od osi linii w każdą stronę, obowiązują właściwe przepisy odrębne, w tym:

- 1) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m;
- 2) obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu do linii i słupów;
- 3) każdy inny niż wymieniony powyżej sposób zagospodarowania terenu w pasie technologicznym ograniczonego zagospodarowania linii napowietrznej 110 kV musi uwzględniać w tym zakresie przepisy odrębne.

2. Na obszarze objętym zmianą planu przebiegają istniejące sieci elektroenergetyczne średniego napięcia, dla których w granicach określonego na rysunku planu pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania o szerokości maksymalnej 2,5 m, liczonego od osi linii w każdą stronę, obowiązują właściwe przepisy odrębne.

3. Na obszarze objętym zmianą planu określa się zakaz zabudowy dla terenów funkcji R, WS, ZP i ZL.



### § 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:

- 1) ekspresowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDS,
- 2) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL,
- 3) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD,
- 4) ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDPI,
- 5) wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDW.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce na mieszkanie,
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej i aktywności gospodarczej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 4) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usług sportu i rekreacji, usług obsługi w gospodarstwach rolniczych, hodowlanych i ogrodnich, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe.
- 5) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

### § 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe).

2. Dopuszcza się przebudowę istniejących elementów infrastruktury.

3. Dopuszcza się prowadzenie odcinków infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej; rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy, w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej**:
  - a) realizacja odcinkami prowadzonymi w liniach rozgraniczających dróg,
  - b) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** - sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo lub za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów i cieków,
  - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,

- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – docelowo siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:
- a) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
  - b) ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię** – zasilanie istniejącą lub projektowaną siecią napowietrzną niskiego napięcia:
- a) projektowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów 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 określonych na rysunkach planu symbolem E 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 przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg oraz także poza pasem drogowym,
  - f) sieci średniego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej postuluje się realizować jako skablowane,
  - g) ustala się obowiązek zachowania odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) dopuszcza się obsługę z odnawialnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 100 kW i z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) 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.
- a) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
    - komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
    - innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie **telekomunikacji**- obsługa poprzez istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne w liniach rozgraniczających drogi, także radiowo.
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**- dopuszcza się obsługę z odnawialnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 100kW i z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

### **§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, RM, RU, US, U = 20 m,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem EEF = 24 m,

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:

- zabudowa jednorodzinna wolnostojąca = 800 m<sup>2</sup>,
- zabudowa bliźniacza = 600 m<sup>2</sup>,

2) w zabudowie oznaczonej symbolem US, U, US = 1000 m<sup>2</sup>,

3) w zabudowie oznaczonej symbolem EEF = 2000 m<sup>2</sup>

4) w zabudowie oznaczonej symbolem RM, RU = 3000 m<sup>2</sup>

3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.

4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/1- MN/17** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej i bliźniaczej

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe,
- b) budynki gospodarcze i garaże,
- c) urządzenia towarzyszące,
- d) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6 m,
- e) zieleń urządzoną.

2. Dla terenów położonych w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9,5;
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej [m<sup>2</sup>]: 800 dla wolnostojącej; dla bliźniaczej 600;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym, czarnym i odcieniach szarości; dopuszcza się wielospadowe o symetrycznym układzie połaci;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; poza strefami konserwatorskimi od 30-50°;
- 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 9) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 10) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 7,5,
- 2) geometria dachu: dach jedno lub dwuspadowy,

- 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi, określone na rysunku planu; linie zabudowy w odległości:

- 1) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L;
- 2) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D;
- 3) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM/1- RM/18** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi obsługi rolnictwa,
  - b) budynki gospodarcze i garaże,
  - c) urządzenia towarzyszące,
  - d) drogi wewnętrzne o szer. min. 6 m,
  - e) zieleń urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9,5; z dopuszczeniem dla obiektów związanych z produkcją rolniczą (silosy, kominy itp.) do 16,0 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej [m<sup>2</sup>]: 3000;
- 6) geometria dachu: dach stromy w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym, czarnym i odcieniach szarości; kryty dachówką betonową lub ceramiczną;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; poza strefami konserwatorskimi od 35 do 50°;
- 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 9) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 10) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9,5,
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy,
- 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi, określone na rysunku planu; linie zabudowy w odległości:

- 1) 8 m od linii rozgraniczających drogi KDL;
- 2) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDD.

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU/1** i **RU/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi,
  - b) budynki gospodarcze i garaże,
  - c) urządzenia towarzyszące,
  - d) drogi wewnętrzne o szer. min. 6 m,
  - e) zieleń urządzona.

2. Dla terenów położonych w strefie ochrony zespołu folwarcznego obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
- 5) minimalna powierzchnia działki [m<sup>2</sup>]: 3000;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°;
- 8) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 9) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10,
- 2) geometria dachu: dach jedno lub dwuspadowy,
- 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi; określone na rysunku planu linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D;

**§ 17. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/1** i **U/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) mieszkania wbudowane w budynki usług,

- b) obiekty infrastruktury technicznej,
- c) urządzenia budowlane,
- d) drogi wewnętrzne o szer. min. 6 m, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo- rowerowe,
- e) zieleń urządzoną.

2. Dla terenów położonych w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej [m<sup>2</sup>]: 1000;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym, czarnym i odcieniach szarości; dopuszcza się zachowanie istniejących dachów;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30 do 45°; poza strefami konserwatorskimi od 30-45°;
- 8) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 11) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 7,5,
- 2) geometria dachu: dach jedno lub dwuspadowy,
- 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi; określone na rysunku planu; linie zabudowy w odległości:

- 1) 8 m od linii rozgraniczających drogi KDL,
- 2) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDD.

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US/1 i US/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi, w tym usługi publiczne
  - b) budynki gospodarcze, garaże i parkingi;
  - c) urządzenia towarzyszące,
  - d) drogi wewnętrzne o szer. min. 6 m,

e) zieleni urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6;
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej [m<sup>2</sup>]: 1000;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym, czarnym i odcieniach szarości; dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°;
- 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 9) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 10) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi; określone na rysunku planu; linie zabudowy w odległości:

- 1) 8 m od linii rozgraniczających drogi KDL;
- 2) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDD;

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) parkingi i urządzenia towarzyszące,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - c) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się ochronę i utrzymanie istniejącego drzewostanu.

**§ 20. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **EEF/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych - elektrownie fotowoltaiczne wraz z granicami ich stref ochronnych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa produkcyjna,
  - b) obiekty infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe,
  - c) urządzenia budowlane,
  - d) zieleni urządzona.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9;

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy, należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Z uwagi na brak przewidywanych negatywnych oddziaływań, wykraczających poza granice terenu zmiany planu, określa się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu tożsamą z granicą funkcji, linią rozgraniczającą EEF.

**§ 21. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **R/1- R/14** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi (napowietrzne i podziemne),
  - b) ciągi piesze i rowerowe,
  - c) drogi transportu rolnego,
  - d) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

**§ 22. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **W/1 i W/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - b) urządzenia towarzyszące;
  - c) zieleń niska.

2. Określa się zachowanie istniejącego zainwestowania i użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

**§ 23. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS/1- WS/12** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód otwartych i płynących; w tym stawy hodowlane;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - b) infrastruktura techniczna;
  - c) zieleń urządzona.

2. Określa się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

3. Nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie;

**§ 24. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDS/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga krajowa S8 klasy ekspresowej KDS;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń towarzysząca;
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - c) istniejące miejsca obsługi podróżnych zgodnie z przepisami odrębnymi;



2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 40 m;
- 2) obsługa komunikacyjna od strony drogi klasy KDS możliwa jest wyłącznie poprzez istniejące węzły drogowe.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL/1-KDL/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne klasy L; w tym droga powiatowa nr 1472D;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających);
- 2) skrzyżowania drogi lokalnej z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD/1- KDD/9** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe klasy D;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 10 m (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających);
- 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDPJ/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo-jezdne KDPJ;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających - 6 m;
- 2) skrzyżowania ciągów z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW/1- KDW/7** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne KDW;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 6 m;

2) skrzyżowania dróg wewnętrznych z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 29. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.** Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości i użytkowników, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

|                     |      |
|---------------------|------|
| 1. MN, RU, RM       | 20%  |
| 2. U, EEF           | 20%  |
| 3. Pozostałe tereny | 0,1% |

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oleśnica.

**§ 31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady:  
**Tadeusz Kunaj**

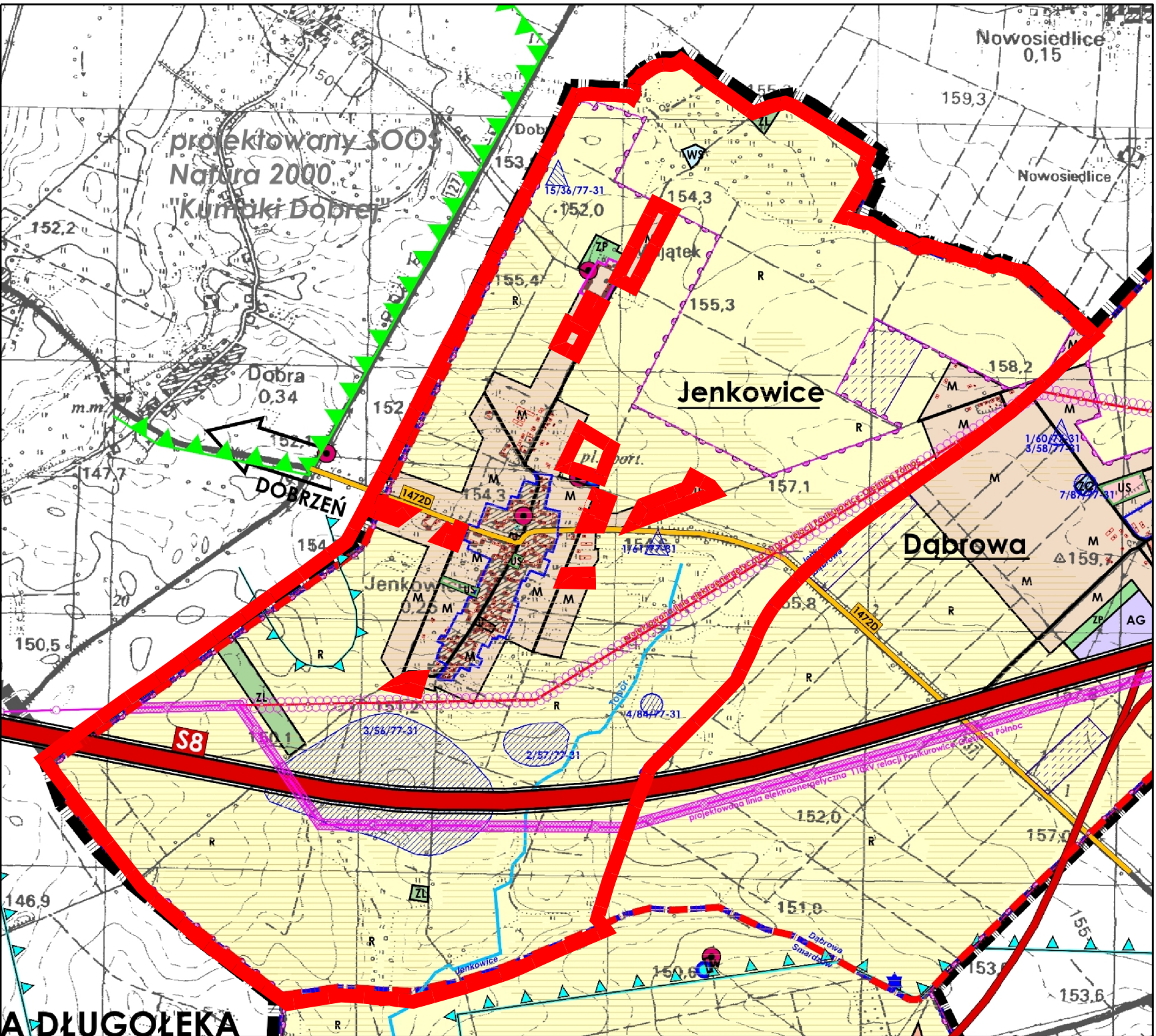




# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU JENKOWICE, W GMINIE OLEŚNICA

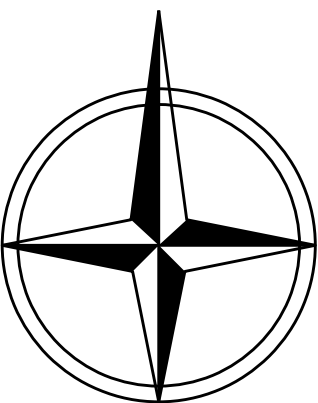
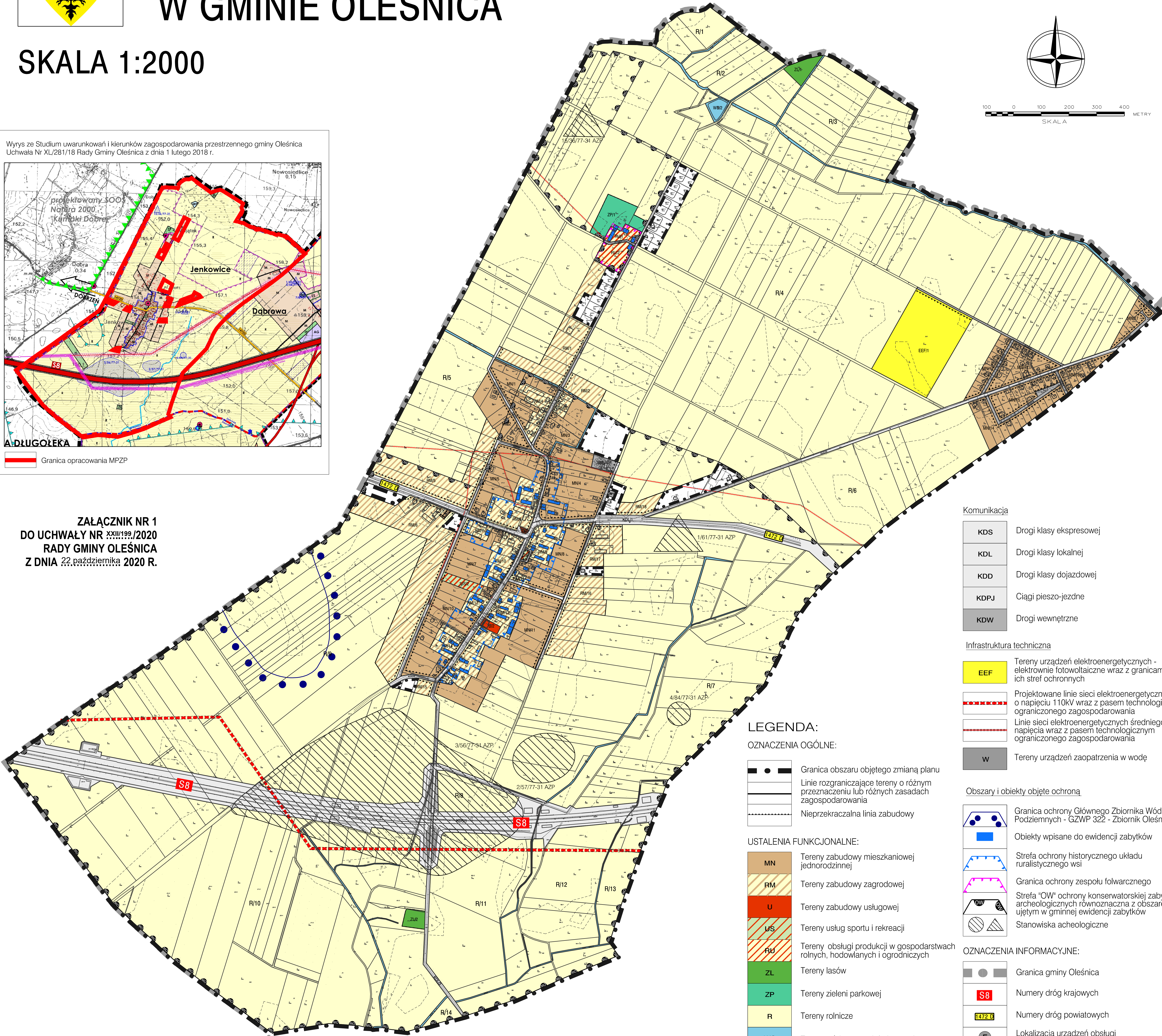
SKALA 1:2000

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica  
Uchwała Nr XL/281/18 Rady Gminy Oleśnica z dnia 1 lutego 2018 r.



Granica opracowania MPZP

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXII/199/2020  
RADY GMINY OLEŚNICA  
Z DNIA 22. października 2020 R.



100 0 100 200 300 400 METRY  
SKALA

## LEGENDA:

### OZNACZENIA OGÓLNE:

- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

### USTALENIA FUNKCJONALNE:

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM Tereny zabudowy zagrodowej
- U Tereny zabudowy usługowej
- uS Tereny usług sportu i rekreacji
- RU Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa
- ZL Tereny lasów
- ZP Tereny zieleni parkowej
- R Tereny rolnicze
- WS Tereny wód otwartych i płynących

### Komunikacja

- KDS Drogi klasy ekspresowej
- KDL Drogi klasy lokalnej
- KDD Drogi klasy dojazdowej
- KDPJ Ciągi pieszo-jezdne
- KDW Drogi wewnętrzne

### Infrastruktura techniczna

- EEF Tereny urządzeń elektroenergetycznych - elektrownie fotowoltaiczne wraz z granicami ich stref ochronnych
- Projektowane linie sieci elektroenergetycznych o napięciu 110kV wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania
- Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania
- w Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę

### Obszary i obiekty objęte ochroną

- Granica ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP 322 - Zbiornik Oleśnica
- Obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- Strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi
- Granica ochrony zespołu folwarcznego
- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych równoznaczna z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków
- Stanowiska archeologiczne

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Granica gminy Oleśnica
- S8 Numery dróg krajowych
- 1472 D Numery dróg powiatowych
- E Lokalizacja urządzeń obsługi elektroenergetycznej



**ZALĄCZNIK NR 2**  
**DO UCHWAŁY NR XXII/199/2020**  
**RADY GMINY OLEŚNICA**  
**Z DNIA 22 października 2020 R.**

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 14 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU JENKOWICE, W GMINIE OLEŚNICA**

| Lp. | Data wpływu, uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi                                                 | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta <sup>1)</sup> w sprawie rozpatrzenia uwagi |                        | Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ... .. z dnia ..... |                        | Uwagi                                                                                                              |
|-----|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                    |                                                                             |                                                             |                                                |                                                                  | uwaga uwzględniona                                                                                  | uwaga nie-uwzględniona | uwaga uwzględniona                                                     | uwaga nie-uwzględniona |                                                                                                                    |
| 1   | 2                  | 3                                                                           | 4                                                           | 5                                              | 6                                                                | 7                                                                                                   | 8                      | 9                                                                      | 10                     | 11                                                                                                                 |
| 1   | 23.09.2020         | osoby fizyczne                                                              | Zmiana przeznaczenia działki z rolnej na zabudowę zagrodową | 329                                            | - ZR/<br>- R/                                                    |                                                                                                     | NIE                    |                                                                        | NIE                    | Uwaga nieuwzględniona z uwagi na niezgodność z ustaleniami SUIKZP gminy Oleśnica, gdzie teren ten pozostaje jako R |

**ZAŁĄCZNIK NR 3**  
**DO UCHWAŁY NR XXIII/199/2020**  
**RADY GMINY OLEŚNICA**  
**Z DNIA 22 października 2020 R.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293 ze zmianami) Rada Gminy w Oleśnicy rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Jenkowice, w gminie Oleśnica, inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie: rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego w zakresie gminnych dróg publicznych oraz realizacja innych celów publicznych określonych w w/w planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Jenkowice, w gminie Oleśnica**.
2. Zadania inwestycyjne, o których mowa powyżej, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Oleśnica, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej gminy Oleśnica.