



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 19 września 2014 r.

Poz. 3910

### UCHWAŁA NR XLVII/345/14 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 11 września 2014 r.

#### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jenkowice

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 (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) w związku z uchwałą nr XLVII/344/14 z dnia 11 września 2014 r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Oleśnica nr XLIV/315/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Jenkowice, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XLVII/221/10 z dnia 30 marca 2010 r. uchwała, co następuje:

#### Rozdział 1

#### Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jenkowice w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 140,
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach jedno, dwu lub wielospadowy,
- 3) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska poza granice terenu przewidzianego dla jej lokalizacji,
- 4) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć część budynku zlokalizowaną we froncie działki,
- 5) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię posadowienia najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego, usługowego, rzemieślniczego lub linii stycznej do najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego, usługowego, rzemieślniczego, którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 0,8 m, balkonów, wykuszy, galerii, werand, tarasów, garaży, zjazdów, podjazdów, schodów zewnętrznych – nie więcej niż 3,0 m. Linia ta jest również linią nieprzekraczalną zabudowy dla innych obiektów budowlanych. Nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

- 6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, którą elementy zabudowy nie mogą przekroczyć. Nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 7) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną lub obowiązującą linię zabudowy określoną na rysunku planu,
- 8) **standardach jakości środowiska** – należy przez to rozumieć zakres wymagań dotyczących ochrony środowiska w tym ochrony powietrza, wody, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami, polami elektromagnetycznymi określonych w przepisach szczególnych i ustaleniach planu,
- 9) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w tym: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje redukcyjne gazu, instalacje wykorzystujące do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru o całkowitej wysokości do 25,0 m i mocy nie przekraczającej 80 kW, instalacje zbiornikowe na gaz płynny przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach oraz dojścia, dojazdy, parkingi,
- 10) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane dla celów publicznych i komercyjnych wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi towarzyszącymi,
- 11) **zabudowie rzemieślniczej** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą zatrudniającą nie więcej niż 20 pracowników w miejscu jej lokalizacji,
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie wysokość zabudowy z wykluczeniem słupów, wież, masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych (dla których wysokości nie ustala się).

4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice administracyjne gminy Oleśnica,
- 2) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące,
- 6) strefa ochronna dla terenów na których rozmieszczone będą elektrownie wiatrowe,
- 7) strefa B ochrony konserwatorskiej, historyczny układ ruralistyczny wsi,
- 8) strefa OW dla zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych,
- 9) stanowiska archeologiczne,
- 10) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **MN/RM** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,
- 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
- 4) **RM/U** – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- 6) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych,
- 7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- 8) **US** – tereny sportu i rekreacji,
- 9) **R** – tereny rolnicze,
- 10) **R/RM** – tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,
- 11) **ZL** – tereny lasów,
- 12) **WS** – tereny wód powierzchniowych,
- 13) **W** – wodociągi,
- 14) **KD-S** – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej,
- 15) **KD - Z** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- 16) **KD-L** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- 17) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

18) **KD-W** – tereny dróg wewnętrznych niepublicznych.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

**§ 3.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej poprzez zachowanie i ochronę historycznego układu przestrzennego wsi, kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego i walorów architektonicznych zespołów.

2. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów zadrzewionych, terenów zielni urządzonej).

3. Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem: istniejącego zagospodarowania, walorów środowiska, struktury własności, uwarunkowań związanych z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego.

4. Kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.

5. Ogólne warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych dla zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu,
- 2) zakaz lokalizowania punktów skupu lub magazynowania surowców wtórnych,
- 3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych na terenach poza istniejącą i planowaną zabudową,
- 4) na terenach przewidzianych do zabudowy dopuszcza się realizację nośników reklamowych o wysokości nie większej niż 6,0 m i powierzchni nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup>,
- 5) nakaz zachowania właściwego funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej,
- 6) nakaz stosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych o wysokości do 1,60 m, przy czym powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe co najmniej w 25% powierzchni zawartej między słupami.

**§ 4.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem o dopuszczeniu inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji .

2. Na terenach przewidzianych pod zabudowę zbędne masy ziemne stanowiące grunt rodzimy usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięć, mogą być wykorzystywane w niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu przy rzędnej terenu nie wyższej niż 1,5 m w odniesieniu do stanu pierwotnego.

3. Dla działalności powodujących możliwość przenikania substancji szkodliwych do gruntu i wód gruntowych należy stosować rozwiązania zabezpieczające przed ich przenikaniem.

4. Teren objęty planem położony jest w obszarze wysokiej ochrony zbiorników wód podziemnych nr 321 – Subzbiornik Kąty Wrocławskie – Oława – Brzeg – Oleśnica. Zakazuje się prowadzenia działalności mogącej wpłynąć na zanieczyszczenie wód podziemnych.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Stanowiska archeologiczne. W obrębie stanowiska wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych na podstawie przepisów szczególnych. Tabela – wykaz stanowisk archeologicznych.

Lp.	Nr obszaru	Nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
1.	77-31	61	1	Nieokreślona		Epoka kamienia
2.	77-31	57	2	Osada		Późne średniowiecze - nowożytnie
3.	77-31	56	3	Ślad osadnictwa		Okres wpływów rzymskich
4.	77-31	84	4	Nieokreślona		Nieokreślona
5.	77-31	36	5	Nieokreślona		Halsztat

2. Obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków. Ochroną konserwatorską objęte zostają obszary, zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych. Zasób ewidencji zabytków podlega

sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego oraz kolorystykę elewacji. Utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny, ewentualne zmiany w zakresie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów należy dostosować do charakteru budynku, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, elementy instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów. Rozbiórka tych obiektów możliwa jest wyłącznie w przypadku ich szczególnie złego stanu technicznego, kwalifikującego dany obiekt do wyburzenia.

Tabela – wykaz obiektów zabytkowych.

Obiekt	Adres	Wiek
Historyczny układ ruralistyczny wsi	obszar	
Zespół folwarczny:		k. XIX
Dom mieszkalny d. rządówka	Nr 48	ok. 1880, ok. 1920
Oficyna mieszkalna	Nr 47	ok. 1890
Spichlerz		1892
Obora		k. XIX
Chlewik		ok. 1900
Stodoła I		ok. 1920
Stodoła II		ok. 1920
Stodoła III		ok. 1900
Dom mieszkalny	Nr 3	1924
Obora	Nr 3	ok. 1920
Dom mieszkalny	Nr 4	ok. 1925
Dom mieszkalny	Nr 5	ok. 1900
Obora	Nr 5	k. XIX
Stajnia	Nr 5	k. XIX
Zespół mieszkalno-gospodarczy:	Nr 6/7	
Dom mieszkalny	Nr 6	k. XIX
Obora	Nr 6	ok. 1880
Dom mieszkalny	Nr 7	k. XIX
Stajnia	Nr 7	k. XIX
Dom mieszkalny	Nr 10	ok. 1900
Dom mieszkalny	Nr 11	1890
Obora	Nr 11	1890
Dom mieszkalny	Nr 13	k. XIX
Obora	Nr 13 a	1891
Stajnia	Nr 13	1904
Zespół mieszkalno-gospodarczy:	Nr 14	
Dom mieszkalny	Nr 14	k. XIX
Obora	Nr 14	1871
Stajnia	Nr 14	p. XX
Zespół mieszkalno-gospodarczy:	Nr 16	
Dom mieszkalny	Nr 16	ok. 1880
Obora	Nr 16	k. XIX
Stajnia	Nr 16	k. XIX
Stodoła	Nr 16	XIX \ XX
Zespół mieszkalno-gospodarczy:	Nr 19	
Dom mieszkalny	Nr 19	k. XIX
Oficyna mieszkalna	Nr 19 a	1891
Obora	Nr 19	1891
Stajnia	Nr 19	k. XIX
Stodoła	Nr 19	k. XIX
Dom mieszkalny	Nr 21	k. XIX
Dom mieszkalny	Nr 22	k. XIX

Obora	Nr 22	k. XIX
Zespół mieszkalno-gospodarczy:	Nr 24	
Dom mieszkalny	Nr 24	k. XIX
Stajnia	Nr 24	k. XIX
Stodoła	Nr 24	k. XIX
Zespół mieszkalno-gospodarczy:	Nr 27	
Dom mieszkalny	Nr 27	1876
Obora	Nr 27	k. XIX
Stajnia	Nr 27	k. XIX
Stodoła	Nr 27	k. XIX
Dom mieszkalny	Nr 30	ok. 1890
Dom mieszkalny	Nr 32	2 poła XIX, ok. 1910
Dom mieszkalny	Nr 33	k. XIX
Dom mieszkalny	Nr 35	ok. 1880
Obora	Nr 35	k. XIX
Stodoła	Nr 35	k. XIX
Dom mieszkalny	Nr 36	1887
Obora	Nr 36	ok. 1910
Stodoła	Nr 36	ok. 1910
Zespół mieszkalno-gospodarczy:	Nr 39	
Dom mieszkalny	Nr 39	k. XIX
Obora	Nr 39	k. XIX
Stajnia	Nr 39	k. XIX
Stodoła	Nr 39	k. XIX

3. Strefa ochrony konserwatorskiej „B”, tożsama z historycznym układem ruralistycznym wsi, wpisany do ewidencji zabytków, której granice określono na rysunku planu. Działalność konserwatorska zmierza do zachowania i wyeksponowania zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni) oraz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali, bryły oraz zastosowanych materiałów. Należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej. Należy poddać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym.

4. Strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych, której granice określono na rysunku planu. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na terenach przestrzeni publicznej oznaczonych symbolem **ZP** dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

2. Na terenach dróg publicznych ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. W liniach rozgraniczających dróg gminnych i powiatowych dopuszcza się realizację obiektów małej architektury o wysokości do 6,0 m, urządzeń technicznych i zieleni jeżeli ich lokalizacja nie stwarza zagrożenia dla ruchu drogowego oraz jest zgodna z przepisami szczególnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych oznaczona na rysunku planu. Na terenach objętych strefą obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych.

§ 8. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Strefa ochronna dla terenów rozmieszczenia elektrowni wiatrowych, której granice określa rysunek planu. Na terenach objętych strefą ochronną ustala się zakaz:

- 1) zakaz realizacji zabudowy,
  - 2) zakaz urządzania parków wiejskich, ogrodów botanicznych, pracowniczych ogrodów działkowych,
  - 3) zakaz realizacji stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, o powierzchni większej niż 5 ha,
  - 4) zakaz realizacji zadrzewień śródpolnych zwartej powierzchni powyżej 0,5 ha, pokrytych roślinnością leśną.
2. Istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna 20 kV ze strefą techniczną wynoszącą 10,0 m (5,0 m od osi linii w obu kierunkach). Dla terenów objętych strefą o symbolu **1R, 2R, 3RU, 1W, 4MN-RM, 5MN/RM, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 10KD-D**, ustala się:
- 1) nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne,
  - 2) zakaz sadzenia drzew w strefie o wysokości zagrażającej jej funkcjonowaniu.
3. Projektowana napowietrzna sieć elektroenergetyczna 110 kV relacji Pasikurowice – planowany GZWP Oleśnica Północ ze strefą techniczną wynoszącą 23,5 m od osi linii w obu kierunkach. Dla terenów objętych strefą o symbolu **5 MN, 6MN, 2R, 3R, 5KD-W, 1KD-Z** ustala się:
- 1) zakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób uniemożliwiający realizacji sieci, a po jej wybudowaniu zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz stwarzający zagrożenie życia lub zdrowia ludzi,
  - 2) nakaz realizacji zabudowy z zachowaniem odległości zabudowy od sieci w oparciu o obowiązujące przepisy prawne, polskie normy,
  - 3) zakaz sadzenia drzew w strefie o wysokości zagrażającej funkcjonowaniu sieci.
4. Dopuszcza się korektę przebiegu sieci elektroenergetycznej w sposób umożliwiający realizację ustaleń planu w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów na których nastąpi przebieg sieci.
5. W przypadku skablowania doziemnego napowietrznej sieci elektroenergetycznej ustalenia dotyczące strefy technicznej nie obowiązują.
6. Wzdłuż górnych krawędzi cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych ustala się nakaz pozostawienia pasu wolnego od zabudowy o szerokości min. 2,5 m. Powyższy nakaz nie dotyczy urządzeń melioracyjnych oraz nie obowiązuje w przypadku skanalizowania rowu melioracyjnego.

#### § 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązują:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 20% lub równoległe do granic działek sąsiednich,
- 2) na terenach o symbolu **MN, MN/RM, RM, RU, U, US** minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 20,0 m,
- 3) na terenach o symbolu **RM/U, R/RM** minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 20,0 m,
- 4) na terenach o symbolu **ZP** minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 10,0 m,
- 5) na terenach o symbolu **W** minimalna powierzchnia działki 400 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 5,0 m.

2. Szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających (pas drogowy) minimum 10,0. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 6,0 m w przypadku dojazdu do nie więcej niż 3 działek budowlanych. W przypadku dojazdu do urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się zmniejszenie szerokości drogi do 3,0 m.

3. Na drogach zamkniętych dojazdowych do więcej niż 3 działek budowlanych ustala się nakaz stosowania placu manewrowego na zamknięciu drogi o wymiarach w liniach rozgraniczających min. 12,5 x 12,5 m.

#### § 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej, właścicielowi gruntu przysługuje prawo do korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie. Nie stanowi to prawa do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego. Dla celów przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę obszar objęty planem należy wyposażyć w sieć z hydrantami na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Kanalizacja sanitarna – odprowadzanie ścieków bytowo gospodarczych nastąpi do szczelnych zbiorników przeznaczonych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek przyłączenia do systemu kanalizacji sanitarnej. Obowiązkowe podłączenie do sieci kanalizacyjnej nie dotyczy nieruchomości wyposażonych w przydomową oczyszczalnię ście-

ków spełniająca wymagania określone w przepisach odrębnych. Ścieki ze szczelnych zbiorników będą wywożone do oczyszczalni ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika.

3. Kanalizacja deszczowa – zakłada się odprowadzenia ścieków wód opadowych i roztopowych do odbiorników lokalnymi systemami kanalizacyjnymi. Nakaz podczyszczania i zneutralizowania węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w ściekach wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem do odbiornika.

4. Zaopatrzenie w gaz – rozbudowa i podłączenie do sieci dystrybucyjnej powinno wynikać z warunków technicznych określonych przez dostawcę gazu i być poprzedzone analizą techniczno-ekonomiczną z której wynikać będzie zasadność realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Energetycznego.

5. Elektroenergetyka – poprzez podłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej. Zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy doziemny) zostaną określone na etapie prac projektowych. Dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii – ogniwa fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Telekomunikacja – poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej.

7. Gospodarowanie odpadami – odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne źródła energii.

9. Komunikacja i miejsca parkingowe:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem, że dla drogi ekspresowej prowadzenie infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi należy przewidzieć poza pasem drogowym,
- 2) obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją według wskaźników: 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde 45,0 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego. Dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc możliwości parkowania przyulicznego (nie więcej niż 25% wartości bilansu). W bilansie miejsc parkingowych należy uwzględnić miejsca garażowe.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów z zastrzeżeniem ustaleń w § 6. Tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu

**§ 12.** Ustalenia dotyczące stawek procentowych. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami):

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20%,
- 2) tereny zabudowy zagrodowej – 20%,
- 3) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – 20%,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej – 20%,
- 5) tereny zabudowy usługowej – 20%,
- 6) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – 20%,
- 7) tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej – 20%
- 8) pozostałe tereny – 2 %.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

##### **§ 13. 1. 1- 6 MN.**

- 1) Przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 150 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,

- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- linia zabudowy obowiązująca wynosząca dla terenu o symbolu:
    - 2MN – 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 10KD-D; 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 2KD-W,
    - 3MN – 10,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 10KD-D; 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 2KD-W,
    - 4MN – 10,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 10 KD-D; 8,0 m d granicy terenu z drogą o symbolu 4KD-W,
    - 5MN – 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 4KD-W,
    - 6MN – 10,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 10KD-D,
  - linia zabudowy nieprzekraczalna wynosząca dla terenu o symbolu:
    - 1MN – 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD – Z,
    - 4MN – 4,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 3KD – W; 2,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 4KD – W, 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 5KD– W,
    - 5MN – 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 5KD – W,
    - 6MN – 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 5KD-W,
  - szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 22,0 m,
  - wysokość zabudowy – do 9,5 m, z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych i garażowych wolno stojących 7,5 m,
  - intensywność zabudowy – minimalna 0,2, maksymalna 0,8,
  - powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50 % powierzchni działki,
  - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki,
  - geometria dachu – dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 50° kryty dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów: ceglasty, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy.
  - materiały elewacyjne budynków: tynk, cegła, z dopuszczeniem elementów drewnianych, kamiennych,
  - obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## 2. 1-10 MN/RM

- 1) Przeznaczenie:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub w zabudowie bliźniaczej,
  - zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 30 DJP,
  - budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej,
  - dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 150 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- odległość linii zabudowy obowiązującej dla terenu o symbolu:
    - 1MN/RM – 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 2KD-D; 14,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-D,
    - 2MN/RM – 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 2KD-D,
    - 5MN/RM – 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 4KD-D,
    - 9MN/RM – 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 9KD-D,
    - 10MN/RM – 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 9KD-D,
  - odległość linii zabudowy nieprzekraczalnej dla terenu o symbolu:
    - 1MN/RM – 5,0 m od granicy z terenem o symbolu 8WS
    - 2MN/RM – 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 3KD-D,



- 3MN/RM – 5,0 m, 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-D, 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 2KD-D, 8,0 m od granicy terenu o symbolu 7WS,
  - 4MN/RM – 6,0 m, 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 3KD-D, 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 2KD-D, 15,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-Z,
  - 5MN/RM – 2,0 m, 6,0 m, 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 2KD-D, 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-Z,
  - 6MN/RM – 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 5KD-D, 2,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-Z,
  - 7MN/RM – 3,5 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-L,
  - 8MN/RM – 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 5KD-D, 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 6KD-D, 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-L
  - 9MN/RM – 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 7KD-D, 8KD-D, 1KD-L,
  - 10MN/RM – 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 8KD-D,
- c) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 24,0 m,
- d) wysokość zabudowy – do 9,5 m, z dopuszczeniem dla obiektów związanych z produkcją rolniczą (silosy, kominy itp.) do 16,0 m,
- e) intensywność zabudowy – minimalna 0,2, maksymalna 0,8,
- f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
- g) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki,
- h) geometria dachu – na terenach w strefie B ochrony konserwatorskiej obowiązuje dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym, na pozostałych terenach dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryty dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów: ceglany, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Przy realizacji ganeków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, jednospadowy o kącie nachylenia do 14°. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
- i) obowiązują budynki murowane, elewacje ceglane lub tynkowane z dopuszczeniem elementów drewnianych, kamiennych (zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji), zakaz stosowania portyków, przypór, bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej lub gospodarczej powstałej przed 1945 r., zakaz stosowania betonowych przęseł ogrodzeń,
- j) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

### 3. 1-11 RM

- 1) Przeznaczenie:
- a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 30 DJP,
  - b) budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) odległość linii zabudowy obowiązującej dla terenu o symbolu:
    - 1RM – 5,0 m, 14,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-D,
    - 2RM – 5,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-D
  - b) odległość linii zabudowy nieprzekraczalnej dla terenu o symbolu:
    - 1RM – 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 2KD-D,
    - 3RM – 15,0 m, 5,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-Z, 5,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 2KD-D,
    - 4RM – 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-Z,
    - 5RM – 2,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-Z, 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 5KD-D,
    - 6RM – 2,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-Z, 2,0 m, 3,5 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-L,

- 7RM – 2,0 m, 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-L, 4,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-Z, 9KD-D,
  - 8RM – 2,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-L, 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 8KD-D,
  - 9RM – 3,5 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-L,
  - 10RM – 4,0 m, 5,0 m, 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-L, 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 7KD-D,
  - 11RM – 2,0 m, 4,0 m, 7,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-L,
- c) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 24,0 m,
  - d) wysokość zabudowy – do 9,5 m, z dopuszczeniem dla obiektów związanych z produkcją rolniczą (silosy, kominy itp.) do 16,0 m;
  - e) intensywność zabudowy – minimalna 0,2, maksymalna 0,8,
  - f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki,
  - h) geometria dachu – obowiązuje dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
  - i) obowiązują budynki murowane, elewacje ceglane lub tynkowane z dopuszczeniem elementów drewnianych, kamiennych (zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji), zakaz stosowania portyków, przypór, bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej lub gospodarczej powstałej przed 1945 r., zakaz stosowania betonowych przesł ogrodzeń,
  - j) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

#### 4. 1 RM /U

- 1) Przeznaczenie:
- a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 30 DJP,
  - b) budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej,
  - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, rzemieślniczej nieuciążliwej, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, składy, magazyny,
  - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) odległość linii zabudowy nieprzekraczalnej: 2,0 m, 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-L,
  - b) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 24,0 m,
  - c) wysokość zabudowy – do 9,5 m, z dopuszczeniem dla obiektów typu silosy, kominy do 16,0 m;
  - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,2, maksymalna 0,8;
  - e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki,
  - g) geometria dachu – obowiązuje dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
  - h) obowiązują budynki murowane, elewacje ceglane lub tynkowane z dopuszczeniem elementów drewnianych, kamiennych (zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji), zakaz stosowania portyków, przypór, bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej lub gospodarczej powstałej przed 1945r., zakaz stosowania betonowych przesł ogrodzeń,
  - i) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

#### 5. 1- 2U

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) 1U – zabudowa usług oświaty, kultury (świetlica wiejska),

- b) **2U** – zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) odległość linii zabudowy nieprzekraczalnej dla terenu o symbolu:
    - 1U – 5,0 m, 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-L,
    - 2U – 5,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-Z,
  - b) wysokość zabudowy – do 9,5 m,
  - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,2, maksymalna 0,8;
  - d) powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni terenu,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni terenu;
  - f) geometria dachu – obowiązuje dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
  - g) obowiązują budynki murowane, elewacje ceglane lub tynkowane z dopuszczeniem elementów drewnianych, kamiennych (zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji), zakaz stosowania portyków, przypór, bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej lub gospodarczej powstałej przed 1945 r., zakaz stosowania betonowych przesł ogrodzeń,
  - h) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych: dla terenu o symbolu 1U jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla terenów 2U, 3U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

#### 6. 1-2 ZP

- 1) Przeznaczenie terenu
- a) park wiejski,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) odległość linii zabudowy nieprzekraczalnej dla terenu o symbolu:
    - 1ZP – 2,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-L,
    - 2ZP – 9,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-D
  - b) wysokości wysokość zabudowy – do 6,5 m,
  - c) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
  - d) intensywność zabudowy – maksymalna 0,25;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 25% powierzchni terenu,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni terenu,
  - g) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych.
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

#### 7. 1 US

- 1) Przeznaczenie terenu
- a) obiekty sportu i rekreacji,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) odległość linii zabudowy nieprzekraczalnej 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 5KD-D,
  - b) wysokości wysokość zabudowy – do 6,5 m,
  - c) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
  - d) intensywność zabudowy – maksymalna 0,25;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni terenu,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni terenu,
  - g) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych.
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**8. 1-2 RU**

- 1) Przeznaczenie:
  - a) budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
  - b) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
  - a) odległość linii zabudowy nieprzekraczalnej dla terenu o symbolu:
    - 1RU – 9,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-D,
    - 2RU – 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-D
  - b) wysokość zabudowy – do 10,5 m,
  - c) liczba kondygnacji – nie więcej niż 2,
  - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,2, maksymalna 0,8;
  - e) powierzchnia zabudowy – do 45% powierzchni terenu,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni terenu,
  - g) geometria dachu – obowiązuje dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
  - h) budynki murowane, elewacje ceglane lub tynkowane z dopuszczeniem elementów drewnianych, kamiennych (zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji), zakaz stosowania portyków, przypór, bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej lub gospodarczej powstałej przed 1945 r., zakaz stosowania betonowych przeszł ogrodzeń,
  - i) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,
- 3) ochrona zabytkowego założenia folwarcznego :
  - a) należy zachować i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny założenia oraz jego poszczególne komponenty, nowa zabudowa możliwa jest wyłącznie w miejscu istniejącej, historycznej zabudowy folwarku,
  - b) zabudowa winna być wzorowana na lokalnej historycznej zabudowie, w zakresie usytuowania, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów,
  - c) dla planowanej zabudowy uzupełniającej obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologiczno-architektonicznych. Ratownicze badania archeologiczne pozwolą ustalić pierwotną lokalizację obiektów, gabaryty zabudowy. Należy liczyć się także z koniecznością zachowania w nowej zabudowie czy zagospodarowaniu terenu wartościowych relikwów historycznej zabudowy (piwnic, murów) i ekspozycji nawierzchni zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp.,
  - d) odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej winno nastąpić zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno-architektonicznych,
  - e) obiekty historyczne tworzące układ należy poddać pracom remontowym i renowacji, ich rozbiórka możliwa wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego, kwalifikującego dany obiekt do wyburzenia, przebudowę i adaptację historycznych obiektów folwarcznych dopuszcza się przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech,
  - f) należy dążyć do uporządkowania zespołu, obiekty wtórne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbiórki bądź też przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego,
  - g) wyklucza się podjęcia jakichkolwiek prac budowlanych w obrębie folwarku bez zyskania uprzednich wytycznych organu konserwatorskiego w odniesieniu do przewidywanych robót,
- 4) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

**9. 1-2 W**

- 1) Przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia służące do ujmowania, przesyłania, uzdatniania wody podziemnej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
  - a) odległość linii zabudowy nieprzekraczalnej dla terenu o symbolu:
    - 1W – 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 4KD-D ,
    - 2W – 2,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 4KD-D,
  - b) wysokość zabudowy – do 9,5 m,
  - c) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,

- d) intensywność zabudowy – maksymalna 0,55;
- e) powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni terenu,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni terenu.

10. **1-10 R – tereny rolnicze** Przeznaczenie terenu: grunty rolne z zakazem zabudowy terenu wchodzący mi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, zakaz urządzania parków wiejskich, ogrodów botanicznych, pracowniczych ogrodów działkowych. Dopuszcza się realizacje podziemnych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej.

#### 11. **1-8 R/RM**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa wchodząca w skład gospodarstw rolnych: budynki mieszkalne, budynki i urządzeniami służące wyłącznie produkcji rolniczej, w tym budynki inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 30 DJP,
- b) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) odległość linii zabudowy obowiązującej dla terenu o symbolu:
  - 1R/RM – 14,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-D,
  - 2R/RM – 10,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-D,
  - 7R/RM – 11,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 9KD-D,
  - 8R/RM – 11,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 9KD-D,
- b) odległość linii zabudowy nieprzekraczalnej dla terenu o symbolu:
  - 1R/RM – 4,0 m od granicy z terenem o symbolu 8WS,
  - 2R/RM – 4,0 m od granicy z terenem o symbolu 7WS,
  - 3R/RM – 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-Z, 3KD-D,
  - 4R/RM – 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-Z,
  - 5R/RM – 8,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 6KD-D, 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-L,
  - 8R/RM – 6,0 m od granicy terenu z drogą o symbolu 1KD-Z,
- c) wysokość zabudowy – do 9,5 m, z dopuszczeniem dla obiektów związanych z produkcją rolniczą (silosy, kominy itp.) do 16,0 m;
- d) intensywność zabudowy – minimalna 0,2, maksymalna 0,8;
- e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50 % powierzchni działki,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki,
- g) geometria dachu – obowiązuje dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 50°, kryte dachówką lub materiałem ją imitującym, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów: ceglasty, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski, jednospadowy,
- h) materiały elewacyjne budynków: tynk, cegła, drewno, kamień,

3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

12. **1-2 ZL** Przeznaczenie terenu: uprawy leśne z zakazem realizacji zabudowy.

13. **1-9 WS** Przeznaczenie terenu: ciekii wodne wraz z urządzeniami służącymi prawidłowemu gospodarowaniu wodami. Na terenie o symbolu 6WS ustala się realizację stawu rybnego wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym realizację zabudowy o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 6,5 m dla obsługi stawu hodowlanego.

#### 14. **1 KD - S**

- 1) Przeznaczenie terenu – droga krajowa klasy ekspresowej.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi terenu pod drogę publiczną.
- 3) Obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez skrzyżowania dróg.

#### 15. **1 KD - Z**

- 1) Przeznaczenie terenu – droga powiatowa klasy zbiorczej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi terenu pod drogę publiczną,
- b) obustronne chodniki,
- c) ścieżka rowerowa, pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

#### **16. 1 KD - L**

- 1) Przeznaczenie terenu – droga gminna klasy lokalnej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi terenu pod drogę publiczną,
  - b) obustronne chodniki,
  - c) ścieżka rowerowa, pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

#### **17. 1-10 KD-D**

- 1) Przeznaczenie terenu – droga gminna klasy dojazdowej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - 1KD-D, 2KD-D – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym terenu pod drogę,
    - 3KD-D – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym terenu pod drogę, na wydzielonym odcinku przewiduje się poszerzenie drogi do szerokości 10,0 m,
    - 4KD-D, 5KD -D, 6KD-D – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym terenu pod drogę,
    - 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D –10,0 m
    - 10KD-D – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym terenu pod drogę,
  - b) obustronne chodniki,
  - c) ścieżka rowerowa, pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

#### **18. 1-6 KD-W**

- 1) Przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowa do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowa do obiektów użytkowanych przez przedsiębiorców,
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg o symbolu 1-6 KD-W – zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym terenu pod drogę.

### **Rozdział 4**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 14.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oleśnica.

2. Zgodnie z art. 34 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012, poz. 647 ze zmianami) wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę mocy obowiązującej uchwały nr Rady Gminy Oleśnica nr XXXVI/250/13 z dnia 3 października 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jenkowice dla terenu objętego niniejszą uchwałą.

3. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady:  
*J. Kawecki*



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLVII/345/14  
Rady Gminy Oleśnica z dnia 11 września  
2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Jenkowice

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Oleśnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia uwag zgodnie z poniższą tabelą:

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 Rady Gminy załącznik do uchwały nr XLVII/345/14 z dnia 11 września 2014 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	9	10	11
1.	26.06.2014	<b>Tomasz i Iwona Leszczyński</b> -----	Uwzględnienie zmiany kwalifikacji działki nr 76/1 w Jenkowicach i przekształcenie przedmiotowej działki na teren o zabudowie budowlano – przemysłowej lub przemysłowej	dz. 76/1	8MN/RM – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej		uwaga ni euwzględniona	W studium określono teren przedmiotowej działki jako MNn - strefa projektowanych terenów mieszkaniowych, w której zakłada się rozwój terenów mieszkaniowych jednorodzinnych (o małej intensywności zabudowy) oraz zagrodowych z możliwością realizacji podstawowych usług towarzyszących. W strefie przewiduje się możliwość uwzględnienia w planach miejscowych zachowania istniejącego użytkowania, w szczególności zachowania istniejącego zagospodarowania rolnego
2.	30.06.2014	<b>Paweł Weremczuk</b>	Zmiana przeznaczenia działki na tereny do zalesienia (zalesienie łąki)	dz. 241	1R- tereny rolnicze		uwaga ni euwzględniona	Teren działki stanowi łąka III i IV klasy bonitacyjnej, grunt o wysokiej klasie bonitacyjnej, w studium gminy Oleśnica nie przeznaczony pod zalesienie, zatem przeznaczenie



							działki nr 241 pod zalesienie naruszałoby ustalenia studium
3.	01.07.2014	<b>Mariusz Surma</b>	Przeznaczenie działki nr 263 umożliwiające lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, tj. Planowanej lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej o mocy o mocy do 4MW	dz. 263	1R – tereny rolnicze	uwaga nie uwzględniona	brak zgodności ze studium zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium ustala się rozmieszczenie obszarów dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW
4.	03.07.2014	<b>Bogdan Czapla</b> 1	Wniosek o zmianę w planie drogi ujętej na działce nr 142 przechodzącej przez gospodarstwo . Droga ujęta w planie szkodzi w dalszym rozwoju gospodarstwa , zamyka możliwość w rozbudowie gospodarstwa i uniemożliwia swobodne poruszanie się sprzętem	dz. 142	W części 9MN/RM, w części 10RM, w części 7KD-D, w części 9KD-D	uwaga nie uwzględniona	plan miejscowy wyznaczając tereny przewidziane pod budownictwo mieszkaniowe musi wskazać zasady obsługi komunikacyjnej. Planowana droga gminna o symbolu 7KD-D daje możliwość dojazdu z drogi głównej w Jenkovicach do działek przeznaczonych pod zabudowę
5.	10.07.2014	<b>Zbigniew Krzysztof Nowak</b>	Zmiana przeznaczenia obszaru działek na teren pod zabudowę mieszkaniową	dz. 168/1, 168/2, 168/3,	3R- tereny rolnicze	uwaga nie uwzględniona	w studium przeznaczono przedmiotowe działki jako tereny rolnicze, zatem przeznaczenie działek nr 168/1, 168/2, 168/3 pod zabudowę mieszkaniową naruszałoby ustalenia studium
				222/1	2R- tereny rolnicze	uwaga nie uwzględniona	w studium przeznaczono przedmiotowe działki jako tereny rolnicze, zatem przeznaczenie działki nr 222/1 pod zabudowę mieszkaniową naruszałoby ustalenia studium

				229/7, 229/11	1R- tereny rolnicze	uwaga nieuwzględniona	w studium przeznaczono przedmiotowe działki jako tereny rolnicze, zatem przeznaczenie działek nr 229/7, 229/11 pod zabudowę mieszkalniową naruszałoby ustalenia studium
6.	10.07.2014	<b>Wiktor Bolaček</b>	Zmiana przeznaczenia obszaru działki na teren pod zabudowę mieszkalniową	dz. 144	w części 11 RM, w części 3R,	uwaga nieuwzględniona	Wójt Gminy Oleśnica nie otrzymał zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dla przedmiotowej działki na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zatem brak jest możliwości zmiany przeznaczenia działki nr 144 pod zabudowę mieszkalniową
7.	11.07.2014	<b>wpłynęło 131 uwag o jednakowej treści</b>	Wykreślenie z planu możliwości budowy elektrowni wiatrowych (symbol EW), a w szczegółności wykreślenie z planu dla Jenkowice §13 pkt 11 lub jako alternatywę lokalizacji elektrowni wiatrowych w minimalnej odległości 3,0 km od zabudowy mieszkalniowej położonej w miejscowości ach Jenkowice, Smardzów, Stępin	dz. nr 1, 26/4, 35, 37, 180/2, 197	1-5 EW – tereny elektrowni wiatrowych	uwaga nieuwzględniona	Rada Gminy Oleśnica podjęła uchwałę nr .....o zmianie zakresu opracowania planu wsi Jenkowice i wykluczenie z opracowania planu dla wnioskowanych terenów elektrowni wiatrowych. Zatem tereny na których przewidywano rozmieszczenie elektrowni wiatrowych dz. nr 1, 26/4, 35, 37, 180/2, 197 nie są objęte zmianą planu miejscowego. Tym samym uwagi złożone do planu stały się bezpprzedmiotowe.

§ 2. Rada Gminy Oleśnica nie stwierdza konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVII/345/14  
Rady Gminy Oleśnica z dnia 11 września  
2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Jenkowice

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Oleśnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Lista zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych Gminy obejmuje realizację: sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, dróg publicznych wraz z oświetleniem.

§ 2. Sposób realizacji nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

§ 3. Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz.U. 2013 poz. 885 ze zmianami), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.