



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 2 października 2017 r.

Poz. 3990

### UCHWAŁA NR XLI/279/2017 RADY GMINY JERZMANOWA

z dnia 23 sierpnia 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie geodezyjnym Jaczów położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w gminie Jerzmanowa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1131 z późn. zm.), a także w związku z uchwałą Nr XXII/159/2016 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie geodezyjnym Jaczów położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy”, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jerzmanowa, uchwała się, co następuje:

#### **DZIAŁ I. Przepisy ogólne**

##### **Rozdział 1. Zasady ogólne**

**§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie geodezyjnym Jaczów położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w gminie Jerzmanowa, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje trzy obszary o łącznej powierzchni około 4,1 ha.**

2. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych planem miejscowym przedstawiają **rysunki planu miejscowego** w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1-3 do niniejszej uchwały i będące jej integralną częścią.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego nr 1, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Jerzmanowa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie geodezyjnym Jaczów położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy”. Rysunek planu miejscowego nr 1*” – **załącznik nr 1**;
- 2) rysunek planu miejscowego nr 2, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Jerzmanowa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie geodezyjnym Jaczów położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy”. Rysunek planu miejscowego nr 2*” – **załącznik nr 2**;

- 3) rysunek planu miejscowego nr 3, o którym mowa w poprzednim ustępie, zatytułowany „*Gmina Jerzmanowa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie geodezyjnym Jaczów położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy”. Rysunek planu miejscowego nr 3*” – **załącznik nr 3**;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – **załącznik nr 4**;
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – **załącznik nr 5**.

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu typu do 10°** – należy przez to rozumieć dach z połaciami o nachyleniu do 10°, w którym dopuszcza się pokrycie do 15% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 2) **dachu typu 43°** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu równym 43° (z tolerancją  $\pm 2^\circ$ ), w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni rzutu budynku w inny sposób;
- 3) **dachu typu sąsiedzkiego** – należy przez to rozumieć dach w formie jak na budynku usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie przy tej samej drodze; dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 4) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i określone zasady zagospodarowania, ustalone dla jedno lub wieloelementowego zbioru terenów oznaczonych na rysunkach planu miejscowego tym samym członem literowym;
- 5) **nieuciążliwej działalności** lub **nieuciążliwym obiekcie** - należy przez to rozumieć taką działalność lub takie obiekty, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 6) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe, lub ich zgrupowanie, opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 7) **teren**, zwanym zamiennie **jednostką terenową** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną na rysunkach planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny, oznaczoną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym i zaliczoną do odpowiedniej kategorii terenu, z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także w nieco innym znaczeniu:
  - a) w wyrażeniu „teren górniczy” zaczerpniętym z ustawy Prawo geologiczne i górnicze,
  - b) w nawiązaniu do przepisów o ochronie środowiska dotyczących dopuszczalnych poziomów promieniowania elektromagnetycznego,
  - c) w wyrażeniach: „zagospodarowania terenu” lub „użytkowania terenu” zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **wysokości** – należy przez to rozumieć:
  - a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
  - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionową odległość od górnego punktu najwyższej położonej części tego obiektu do powierzchni gruntu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu,
  - c) w przypadku urządzeń technicznych i ich zespołów, usytuowanych na budynkach – pionową odległość od najniższego do najwyższego punktu tego obiektu;
- 9) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje.

5. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na fakt, że takie dobra nie zostały dotychczas zidentyfikowane występowania na obszarach planu miejscowego;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich obszarów w granicach planu miejscowego;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak określenia takich obszarów w ww. dokumentach na obszarach planu miejscowego.

§ 2. 1. Na rysunkach planu miejscowego występują, odpowiednio do treści poszczególnych rysunków planu miejscowego, następujące oznaczenia umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym**; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca tereny, o której dalej mowa w pkt 2, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszarów planu miejscowego; granica ta określa obszary, na których obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, zwana także linią rozgraniczającą tereny;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;
- 4) **granica strefy „U” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz nawarstwień archeologicznych**;
- 5) **granica strefy sanitarnej przebiegająca w odległości 500 m wokół czynnego cmentarza**;
- 6) **istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz z pasem technologicznym**;
- 7) **numer obszaru**;
- 8) **symbol terenu**.

2. Za szczegółowy przebieg granic i linii wyznaczonych na rysunkach planu miejscowego należy przyjmować:

- 1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się;
- 2) osie granic i linii oznaczone na rysunkach planu miejscowego w innych przypadkach niż wymienione w poprzednim punkcie.

3. W przypadku granic lub linii oznaczonych linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami, takimi jak koła lub inne znaki i figury geometryczne przebieg granicy lub linii określa wymieniona linia, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń dla granicy obszaru objętego planem miejscowym; zasadę określoną w poprzednim ustępie stosuje się odpowiednio.

4. Ustalenia dotyczące obszaru wyznaczonego granicą lub linią, o których mowa w poprzednim ustępie, obowiązują na obszarze położonym po tej stronie granicy lub linii, po której położone są dodatkowe graficzne oznaczenia, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń dla granicy obszaru objętego planem miejscowym.

5. W przypadkach, gdy granicy lub linii, o których mowa w ust. 3, towarzyszą dwa lub większa liczba różnych oznaczeń graficznych oznacza to, że ta granica lub linia stanowi granicę odpowiednio dwóch lub większej liczby wydzieleni.

6. Elementy rysunków planu miejscowego niewymienione w ust. 1 oraz występujące poza granicami obszarów planu miejscowego, za wyjątkiem symbolu terenu i numeru obszaru, mają charakter informacyjny i nie określają lokalizacji obowiązujących ustaleń niniejszej uchwały.

7. Symbole terenów służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunkach planu miejscowego składają się z czterech członów oddzielonych kropkami:

- 1) pierwszy człon tworzy litera „G”, obecne we wszystkich symbolach terenów na obszarach planu miejscowego oznaczające położenie terenów w granicach terenu górniczego „Głogów Głębocki-Przemysłowy”;
- 2) drugi człon tworzy litera „A” określająca lokalizację danej jednostki terenowej w obrębie geodezyjnym Jaczów;
- 3) trzeci człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym danej kategorii terenu;
- 4) czwarty człon symbolu tworzy litera lub litery, będące symbolem kategorii terenu określonej w § 9 oraz w Dziale II.

8. W legendzie rysunków planu miejscowego - w zakresie składowych symbolu terenu, o którym mowa w poprzednim ustępie - określono symbole kategorii terenu.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 3. 1. Na obszarach planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji mających na celu ograniczenie negatywnych skutków oddziaływań górniczych oraz służących odpowiedniej profilaktyce przeciwdziałającej wystąpieniu tych negatywnych skutków.

3. Tereny kategorii „MU” i „MN” podlegają ochronie przed hałasem na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

4. Jeżeli teren oznaczony symbolem „G.A.2.UO” – lub jego części – zostanie faktycznie zagospodarowany pod funkcje i na cele, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, to obszary z takim faktycznym zagospodarowaniem podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

5. Ze względu na dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych tereny kategorii: „MU” i „MN” zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową; pozostałe kategorie terenów zalicza się do miejsc dostępnych dla ludności.

6. Na terenach, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, inne sytuowane obiekty mogą być wyłącznie obiektami nieuciążliwymi.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 4. 1. Do objęcia ochroną wskazuje się układ ruralistyczny wsi Jaczów, w granicach którego znajduje się cały obszar nr 2; zasięg układu ruralistycznego wsi Jaczów, w granicach obszaru planu miejscowego, został określony na rysunku planu miejscowego nr 2 za pomocą granicy strefy „U” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz nawarstwień archeologicznych.

2. Na obszarze nr 2, objętym w całości strefą „U” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz nawarstwień archeologicznych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji wolno stojących wież oraz masztów;
- 2) określa się maksymalną i minimalną wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II w § 13 ust. 6 pkt 2 i 3;
- 3) w odniesieniu do nowej zabudowy, a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy, w której zmienia się bryłę bądź wygląd zewnętrzny budynku, ustala się:
  - a) dachy i elewacje – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II w § 13 ust. 6 i 7,
  - b) zakaz wprowadzania kolumn lub podpór o przekroju koła, a także wieżyczek i baszt; w elewacjach w przypadku podparcia dachu ganku nakazuje się stosowanie lekkiej konstrukcji drewnianej.
- 4) ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem i znajdujące się w nich zabytki archeologiczne, a zatem roboty budowlane i roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom

wynikającym z przepisów o ochronie zabytków, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych.

3. Roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone na obszarach planu miejscowego nie mogą doprowadzić do zniszczenia potencjalnie występujących zabytków archeologicznych.

#### **Rozdział 4.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu, jak i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

§ 5. 1. Lokalizacja i rozbudowa budynków oraz ich nadziemnych części jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zaś na terenach „G.A.8.MU”, „G.A.1.MN” i „G.A.3.MN” wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy domkniętego granicą planu miejscowego, z zastrzeżeniem innych ustępów niniejszego paragrafu.

2. Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się jej przekraczania budynkami i ich częściami, z zastrzeżeniem następujących punktów;
- 2) jeżeli nie spowoduje to przekroczenia linii rozgraniczającej tereny dopuszcza się wykroczenie od przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) tarasami, schodami, podestami i podjazdami usytuowanymi na gruncie – na odległość do 4 m,
  - b) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego linią zabudowy – na odległość do 3 m,
  - c) ryzalitami, pilastrami, kolumnami, opaskami wokółokiennymi i wokółdrzwiowymi oraz innymi zdobieniami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż linii zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni tej ściany - na odległość do 1 m.

3. Na obszarach planu miejscowego – z zastrzeżeniem dopuszczeń wynikających z odrębnych przepisów – dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej:

- 1) jeżeli granica ta pokrywa się z linią zabudowy, o której mowa w poprzednim ustępie niniejszego paragrafu, w zgodzie z jego ustaleniami;
- 2) na terenach kategorii „MN” dla umożliwienia realizacji zabudowy bliźniaczej;
- 3) na terenach kategorii „MN” i „MU” w przypadku wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych o symetrycznym i jednakowym nachyleniu połączy dachowych zgodnym z innymi ustaleniami planu miejscowego, przeznaczonych dla co najmniej 2 pojazdów samochodowych, z zastrzeżeniem, że co najmniej po 1 stanowisku będzie mieścić się na każdej z sąsiadujących działek;
- 4) jeżeli spełniony będzie warunek określony w § 12 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), z zastrzeżeniem, że dotyczy to także zabudowy innej niż jednorodzinna.

4. Ustala się, że linie rozgraniczające tereny są liniami zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących budynkami; dopuszcza się przekraczanie tych linii tylko takimi obiektami, których lokalizacja nie została zakazana po którejsz ze stron tych linii.

5. Ustala się następujące maksymalne wysokości określające gabaryty obiektów budowlanych niebędących budynkami, usytuowanych na gruncie:

- 1) dla budowli pionowych takich jak wieże, maszty i słupy:
  - a) dla słupów będących częścią obiektów liniowych, w tym sieci elektroenergetycznych – 15 m,
  - b) dla nie wymienionych w lit. a wolno stojących budowli pionowych, w tym słupów oświetleniowych, na terenach, które przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej oraz na obszarach dróg – 9 m,
  - c) dla wolno stojących budowli pionowych na terenach i obszarach innych niż wymienione w lit. b – 15 m;

2) dla budowli nie wymienionych w pkt 1:

- a) na terenach bez zakazu lokalizacji budynków - wysokość taką, jaka została ustalona dla zabudowy na danej kategorii terenu,
- b) na terenach i obszarach innych niż wymienione w lit. a – 9 m.

6. Wysokość urządzeń budowlanych i ich zespołów usytuowanych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.

7. Dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu 0°-80° w odniesieniu do tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych.

8. Regulacje określające formy dachów w zabudowie należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki, z zastrzeżeniem poprzedniego ustępu.

9. Ustala się następujące wymagania odnośnie budynku będącego garażem lub budynku gospodarczego, z zastrzeżeniem odrębnych regulacji § 4 ust. 2 dla terenu „G.A.8.MU” położonego w zasięgu strefy „U” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz nawarstwień archeologicznych:

- 1) maksymalna wysokość budynku nie może przekraczać 7 m;
- 2) zewnętrzną warstwę elewacji ma stanowić drewno, tynk, cegła lub kamień;
- 3) dach ma spełniać wymagania ustalone dla innych budynków lokalizowanych na danym terenie.

10. Uwzględniając regulacje § 4 ust. 2 oraz dopuszczenia określone dla poszczególnych typów dachów, przy rozbudowie i przebudowie budynków należy respektować następujące warunki:

- 1) nachylenie połaci dachowych nad częścią dobudowaną lub przebudowywaną winno być zgodne z ustaleniami Działu II lub równe nachyleniu istniejących głównych połaci dachowych, z dopuszczeniem różnicy nie przekraczającej 2°;
- 2) dach części dobudowywanych i przebudowywanych należy pokryć tym samym materiałem i w takim samym kolorze, co pokrycie dachu istniejącego.

11. Na obszarach planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały.

12. Granice planu miejscowego stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

## **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 6. 1. Linie rozgraniczające tereny mogą stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalania i podziału ma umożliwiać przeznaczenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się wydzielanie - w wyniku scalania i podziału nieruchomości - nowych działek dla dojazdów i dojazdów, a także dróg oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym niewyznaczonych na rysunkach planu miejscowego.

4. Dla dojazdów i dojazdów, a także dróg, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym nie wyznaczonych na rysunkach planu miejscowego, określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10°.

5. Z zastrzeżeniem poprzedniego ustępu określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na terenie „G.A.8.MU”, dla obiektów innych niż wymienione w powyższym ustępie:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
    - 500 m<sup>2</sup> dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 20 m,
    - dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej – 16 m,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 45°;
- 2) na terenie „G.A.2.UO”:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;
- 3) na terenach kategorii „MN”, dla obiektów innych niż wymienione w powyższym ustępie:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
    - 600 m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - 500 m<sup>2</sup> dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej,
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 20 m,
    - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej oraz obiektów bez funkcji mieszkaniowej – 16 m,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°.

## **Rozdział 6.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nie określone w innych paragrafach**

§ 7. 1. Na obszarach planu miejscowego zakazuje się lokalizacji:

- 1) stacji paliw płynnych, a także samodzielnych stacji gazu płynnego, z wyłączeniem punktów wymiany bądź sprzedaży butli gazowych;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii moc wiatru;
- 4) urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 5) spopielarni zwłok oraz spalarni odpadów.

2. W zasięgu oznaczonej na rysunkach planu miejscowego nr 1 i nr 3 granicy strefy sanitarnej przebiegającej w odległości 500 m wokół czynnego cementarza, zakazuje się zakładania nowych ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

3. W celu ograniczenia szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi dopuszcza się sposób zagospodarowania pustek poeksploatacyjnych, polegający na ich wypełnianiu masami skalnymi (skałą płoną) powstającymi w wyniku prowadzenia eksploatacji kopalni w zgodzie z obowiązującymi koncesjami.

4. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych powstających między innymi podczas robót inwestycyjnych, remontowych, prowadzenia działalności wydobywczej rud miedzi oraz odpadów z flotacji rud miedzi, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska, do wykorzystania w podziemnych technikach górniczych, przez które rozumie się wykorzystanie odpadów:

- 1) jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej;
- 2) do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z ugięciem stropu, podsadzki suchej i innych;
- 3) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych;
- 4) do likwidacji zbędnych wyrobisk;
- 5) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych;
- 6) do utwardzania dróg na dole kopalni.

5. Dopuszcza się lokowanie w podziemnych wyrobiskach górniczych odpadów powstałych w wyniku eksploatacji i przerabiania wydobytej na powierzchnię ziemi rudy miedzi, w zgodzie z koncesjami dla obszarów górniczych, pod następującymi warunkami:

- 1) lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie stwarzał zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska;
- 2) lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie oddawał odcieków do otoczenia przekraczających parametry określone w przepisach oraz zagrażających środowisku.

#### **Rozdział 7.**

##### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 8. Na obszarach planu miejscowego dopuszcza się – przed rozpoczęciem wprowadzania określonego w planie miejscowym przeznaczenia wiążącego się z zabudową, nie dłużej jednak niż do 1 stycznia 2027 r. – użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy obszarów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

#### **Rozdział 8.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej a także wiążące się z nimi szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 9. 1. Warunkiem powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym jest zapewnienie odpowiednich parametrów technicznych dla ruchu samochodowego i pieszego.

2. Układem zewnętrznym, o którym mowa w poprzednim ustępie jest układ komunikacyjny określony - poza granicami obszarów planu miejscowego – w obowiązującym planie miejscowym, o którym mowa w § 17.

3. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek również za pomocą nie wydzielonych na rysunkach planu miejscowego dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, pod warunkiem:

- 1) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników;
- 2) zgodności z odrębnymi przepisami;
- 3) nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostek terenowych, przez które drogi i ciągi będą przeprowadzone;
- 4) nie zostaną naruszone pozostałe ustalenia planu miejscowego.

4. Szerokość dróg, o których mowa w ust. 3 nie może być mniejsza niż 5 m.

5. Teren oznaczony symbolem „G.A.10.KDL”, stanowiący fragment istniejącej drogi publicznej, przeznacza się **dla drogi publicznej klasy lokalnej**.

6. W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem „G.A.10.KDL” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;



2) dopuszcza się wiaty przystankowe i zatoki autobusowe;

3) w zakresie wymaganych parametrów:

- a) minimalna liczba wyodrębnionych od jezdni chodników – 0,
- b) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,6 m.

7. Teren oznaczony symbolem „**G.A.22.KDD**” przeznaczony jest **dla drogi publicznej klasy dojazdowej**.

8. W odniesieniu do terenu „G.A.22.KDD” obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się wiaty przystankowe i zatoki autobusowe;

3) w zakresie wymaganych parametrów:

- a) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 1,
- b) minimalna liczba wyodrębnionych od jezdni chodników – 0,
- c) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,6 m.

9. Teren oznaczony symbolem „**G.A.40.KDW**” przeznaczony jest **dla drogi wewnętrznej**.

10. W odniesieniu do terenu „G.A.40.KDW” obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się wiaty przystankowe i zatoki autobusowe;

3) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w tym rzędów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną terenu;

4) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń i innych urządzeń, które utrudniałyby:

- a) ruch pieszych,
- b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

5) w zakresie wymaganych parametrów:

- a) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 1,
- b) minimalna liczba wyodrębnionych od jezdni chodników – 0,
- c) minimalna wysokość skrajni – 4,5 m.

11. Szerokość dróg, z zastrzeżeniem ust. 4, określają rysunki planu miejscowego, przy czym dla terenów o symbolach „G.A.22.KDD” i „G.A.40.KDW” minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających tereny wynosi 10 m.

12. Ustala się następujące parametry ciągów pieszych i ciągów rowerowych:

1) minimalna szerokość ciągu rowerowego:

- a) 1,5 m - gdy jest on jednokierunkowy,
- b) 2,0 m - gdy jest on dwukierunkowy,
- c) 2,5 m - gdy z ciągu jednokierunkowego mogą korzystać piesi,
- d) 3,0 m - gdy z ciągu dwukierunkowego mogą korzystać piesi;

2) minimalna szerokość ciągu pieszego - 1,5 m, z zastrzeżeniem odrębnych przepisów;

3) minimalna wysokość skrajni nad ciągiem pieszym oraz rowerowym - 2,5 m.

13. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych:

1) na obszarach dróg wewnętrznych, a także – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – na terenach dróg publicznych;

2) na terenach, na których dopuszczono je w Dziale II.

14. W granicach działek budowlanych ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie;
- 2) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach usługowych, z wyjątkiem usług wymienionych w pkt 3;
- 3) 1 miejsce parkingowe na każde 4 stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych oraz w obiektach usług oświatowych, opieki nad dziećmi, opieki społecznej i usług sakralnych, a także w innych – nie wymienionych w tym ustępie – zakładach pracy.

15. Spełnienie wymogu, o którym mowa w poprzednim ustępie w pkt 2 i 3, dopuszcza się na innych nieruchomościach, na których niniejszy plan miejscowy to przewiduje, z wyjątkiem terenów dróg publicznych – w odległości nie większej niż 200 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać.

16. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk do parkowania, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

17. W granicach działek budowlanych ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla rowerów:

- 1) 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach usługowych;
- 2) 1 miejsce do parkowania na każde 5 stanowisk pracy w obiektach produkcyjnych oraz w obiektach usług oświatowych, opieki nad dziećmi, opieki społecznej i usług sakralnych, a także w innych – nie wymienionych w tym ustępie – zakładach pracy.

18. Spełnienie wymogu, o którym mowa w poprzednim ustępie, dopuszcza się na innych nieruchomościach, na których niniejszy plan miejscowy to dopuszcza – w odległości nie większej niż 100 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać.

19. Na terenach „G.A.10.KDL”, „G.A.22.KDD” i „G.A.40.KDW” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 0,1% powierzchni terenu; jeżeli parametr ten nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10%.

**§ 10.1.** Ze względu na przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, wskazanej na rysunku planu miejscowego nr 3, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w pasie technologicznym, tj. w odległości do 11 m od osi linii.

2. W pasie technologicznym, o których mowa w poprzednim ustępie, do czasu usunięcia z niego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej, w tym przez jej skablowanie i ułożenie pod powierzchnią gruntu, obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji budynków;
- 2) lokalizacji budowli o wysokości przekraczającej 3 m;
- 3) sadzenia drzew i innych roślin, których wysokość może przekraczać 3 m.

3. W zakresie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:
  - a) na terenie „G.A.4.IT” – zgodnie z ustaleniami zawartymi w Dziale II,
  - b) w zasięgu terenów dróg wewnętrznych, a także – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – na terenach dróg publicznych,
  - c) na innych terenach niż wymienione w lit. a i b, o ile:
    - nie zostaną zakłócone ich podstawowe funkcje,
    - nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej,
    - nie zostaną naruszone przepisy odrębne;
- 2) w zakresie lokalizowania nowych sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się podziemne przewody uzbrojenia terenu: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe niskiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, ciepłne, teletechniczne i telekomunikacyjne oraz - na obszarze nr 1 i 3 - napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia o charakterze dystrybucyjnym;
- 3) przy projektowaniu nowych obiektów lub nowego zagospodarowania należy – w miarę możliwości – unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować;
- 4) należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w poprzednim ustępie oraz przepisach odrębnych;
- 5) należy zapewnić dostęp do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędny dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji;
- 6) dopuszcza się dalsze wykorzystywanie i remonty istniejących dystrybucyjnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także ich rozbiorę;
- 7) podłączenie sieci infrastruktury technicznej dopuszczonej na obszarach planu miejscowego do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie będzie to powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów;
- 8) zaopatrzenie w wodę musi się odbywać poprzez podłączenie do sieci wodociągowej lub poprzez studnie; nakaz ten nie dotyczy poboru wody pozyskiwanej wyłącznie do prac gospodarczych lub gaszenia pożarów;
- 9) ścieki komunalne, inne niż wymienione w kolejnym punkcie, należy kierować do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do oczyszczalni ścieków lub w razie braku technicznych warunków przyłączenia do sieci sanitarnej postępować z nimi w inny sposób określony przez przepisy odrębne;
- 10) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 11) jeżeli na obszarach planu miejscowego będą wytwarzane ścieki inne niż komunalne, należy z nimi postępować zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 12) z zastrzeżeniem pkt 16 zaopatrzenie w energię elektryczną powinno się odbywać siecią średniego i/lub niskiego napięcia;
- 13) zaopatrzenie w gaz może być realizowane poprzez podłączenie do sieci gazowej lub w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu;
- 14) zaopatrzenie w energię cieplną może być realizowane w oparciu o sieci ciepłownicze, a także o instalacje, które nie naruszają przepisów odrębnych, w tym wydanych na mocy art. 96 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, z późn. zm.);
- 15) parametry sieci infrastruktury technicznej mają zapewniać możliwość obsługi obszarów planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, przy czym ustala się minimalne parametry dla następujących sieci:
  - a) wodociągowej – DN 63,

- b) kanalizacji sanitarnej – DN 200,
  - c) elektroenergetycznej – 230 V,
  - d) gazowej – DN 25,
  - e) ciepłowniczej – DN 20,
  - f) kable elektroenergetyczne i inne – co najmniej jednożyłowe;
- 16) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię ze źródeł energii odnawialnej, o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem zakazu określonego w § 7 ust. 1 pkt 3;
- 17) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie, w urządzenia służące do gromadzenia odpadów.

4. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz formowania hałd i nasypów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

5. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie mieszkania winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych, a wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

#### **Rozdział 9.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**

§ 11. 1. Na obszarach planu miejscowego nr 1 i 3 podlega ochronie – na mocy przepisów prawa geologicznego i górniczego – udokumentowane złoża rud miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy” RM9748, zaś na obszarze nr 2 - udokumentowane złoża rud miedzi „Głogów” RM6437.

2. Wszystkie obszary planu miejscowego położone są w granicach terenu „Głogów Głęboki-Przemysłowy”, zaś obszary nr 1 i 3 leżą również w granicach obszaru górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy”, wyznaczonych dla złoża rud miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy”.

3. W rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach należy uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej.

4. Dla nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i modernizacji istniejących obiektów budowlanych należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego.

#### **Rozdział 10.**

##### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 12. Na obszarach planu miejscowego obowiązuje 30% stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **DZIAŁ II.**

##### **Przepisy szczegółowe**

§ 13. 1. Teren kategorii „MU”, oznaczony symbolem „G.A.8.MU”, przeznacza się dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie.

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, na terenie „G.A.8.MU” dopuszcza się:

- 1) obiekty lub lokale dla działalności wytwórczej nierolniczej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- 2) zieleni, w tym w ogródkach przydomowych;

3) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne;

4) miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych w formie:

- a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych zajęte będzie nie więcej niż 50% jego kubatury,
- b) wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych;
- c) parkingów terenowych.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 i 4, nie może zająć łącznie więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie „G.A.8.MU” zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie jako zabudowa wolno stojąca.

5. Na terenie „G.A.8.MU” zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych.

6. Na terenie „G.A.8.MU” ustala się gabaryty budynków poprzez ustalenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku – 250 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość budynku – 9 m;
- 3) minimalna wysokość budynku – 6 m;
- 4) budynki mają być kryte dachami dwuspadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40°-45°, o pokryciu czerwoną dachówką ceramiczną lub cementową matową w kolorze takim, jak czerwona dachówka ceramiczna lub ceglasty.

7. Na terenie „G.A.8.MU”, z uwagi na położenie w zasięgu stery „U” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz nawarstwień archeologicznych, nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych nawiązujących do historycznej zabudowy, takie jak: tynk, cegła klinkierowa, z zastrzeżeniem, że zakazuje się stosowania w elewacjach zewnętrznych drewna, drewnianych nieotynkowanych bali, sztucznych okładzin, paneli i sidingów.

8. Na terenie „G.A.8.MU” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce o nie więcej niż o 10%.

9. Na terenie „G.A.8.MU” ustala się minimalną intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) 0,2 – na działkach o powierzchni do 500 m<sup>2</sup>;
- 2) 0,1 – na działkach o powierzchni powyżej 500 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) 0,05 – na działkach o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

10. Na terenie „G.A.8.MU” maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) 1,0 – na działkach o powierzchni do 500 m<sup>2</sup>;
- 2) 0,7 – na działkach o powierzchni powyżej 500 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) 0,5 – na działkach o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

11. Na terenie „G.A.8.MU” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10%.

**§ 14.1. Tereny kategorii „MN”, oznaczone numerami porządkowymi 1, 2 i 3, przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, na terenach kategorii „MN” dopuszcza się:

- 1) zieleni, w tym w ogródkach przydomowych;

- 2) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 3) zachowanie istniejących nieuciążliwych obiektów o innym przeznaczeniu niż wymienione w pkt 2 oraz w ust. 1;
- 4) miejsca parkingowe dla pojazdów w formie:
  - a) garaży otwartych i zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych zajęte będzie nie więcej niż 50% jego kubatury,
  - b) wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych,
  - c) parkingów terenowych.

3. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1 i ust. 2 pkt 2 i 3 oraz nie mogą zająć więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenach kategorii „MN” nowe budynki mieszkalne muszą spełniać wymagania definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego określonej w prawie budowlanym, w tym w zakresie dopuszczenia lokalizacji lokalu użytkowego, z zastrzeżeniem, że może być w nim prowadzona jedynie nieuciążliwa działalność.

5. Na terenach kategorii „MN” zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie jako zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza.

6. Na terenach kategorii „MN” nowa zabudowa mieszkaniowa nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych.

7. Na terenach kategorii „MN” ustala się gabaryty budynków o przeznaczeniu określonym w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 200 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość budynku - 9 m;
- 3) budynki mają być kryte dachami typu 43° lub typu sąsiedzkiego, z zastrzeżeniem ustaleń § 5 ust. 10.

8. Zakazuje się zwiększania powierzchni zabudowy i wysokości w odniesieniu do budynków, w których parametry, określone w poprzednim ustępie w pkt 1 i 2, zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego.

9. Na terenach kategorii „MN” określa się następującą kolorystykę zabudowy:

- 1) dachy o nachyleniu przekraczającym 12° w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- 2) elewacje w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach szarego, żółtego, pomarańczowego, brązowego, a także pokryte cegłą klinkierową lub płytkami elewacyjnymi imitującymi cegłę w kolorze czerwonym lub nie barwionym kamieniem naturalnym.

10. Ustalenia określone w ust. 7 i 9 nie dotyczą budynków będących garażami oraz budynków gospodarczych, dla których wymagania ustalono w § 5 ust. 9.

11. Na terenach kategorii „MN” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni działki; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce o nie więcej niż o 10%.

12. Na terenach kategorii „MN” ustala się minimalną intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) 0,1 – na działkach o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) 0,05 – na działkach o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

13. Na terenach kategorii „MN” ustala się maksymalną intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) 0,5 – na działkach o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) 0,3 – na działkach o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

14. Na terenach kategorii „MN” minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

- 1) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) 600 m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) 500 m<sup>2</sup> dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej.

15. Na terenach kategorii „MN” dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych nie spełniających warunków określonych w powyższym ustępie:

- 1) jeżeli działka sąsiaduje z granicą planu miejscowego i wraz z przyległymi gruntami położonymi poza granicą planu miejscowego będzie miała powierzchnię nie mniejszą od 500 m<sup>2</sup>;
- 2) jeżeli działka sąsiaduje z linią rozgraniczającą terenu i z przyległymi poza nią gruntami przeznaczonymi pod zabudowę, będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dla powiększenia sąsiedniej działki, jeżeli w wyniku tego podziału na jedno mieszkanie będzie przypadało nie mniej niż 500 m<sup>2</sup> gruntu w granicach wszystkich działek.

16. Na terenach kategorii „MN” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10%.

**§ 15. 1. Teren kategorii „UO”, oznaczony symbolem „G.A.2.UO”, przeznaczona się dla usług edukacji i opieki nad dziećmi.**

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, na terenie „G.A.2.UO” dopuszcza się:

- 1) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 2) zieleń urządzoną;
- 3) miejsca parkingowe dla pojazdów w formie parkingów terenowych.

3. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie, mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1 i nie mogą zająć więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie „G.A.2.UO” ustala się gabaryty budynków o przeznaczeniu określonym w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1 poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna wysokość budynku - 12 m;
- 2) budynki mają być kryte dachem typu 43° lub typu do 10°, z zastrzeżeniem ustaleń § 5 ust. 10 i 11.

5. Na terenie „G.A.2.UO” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki.

6. Na terenie „G.A.2.UO” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) minimalną – 0,01;
- 2) maksymalną – 1,2.

7. Na terenie „G.A.2.UO” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

**§ 16. 1. Teren kategorii „IT”, oznaczony symbolem „G.A.4.IT”, przeznaczona się dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.**

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, na terenie „G.A.4.IT” dopuszcza się:

- 1) zieleń;
- 2) miejsca parkingowe dla pojazdów samochodowych w formie parkingów terenowych.

3. Na terenie „G.A.4.IT” użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, nie może zająć więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie „G.A.4.IT” zakazuje się lokalizacji budynków.

5. Na terenie „G.A.4.IT” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10%.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

**§ 17.** Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach administracyjnych gminy Jerzmanowa, przyjętego Uchwałą Nr XLII/276/2010 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 kwietnia 2010 roku.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jerzmanowa.

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

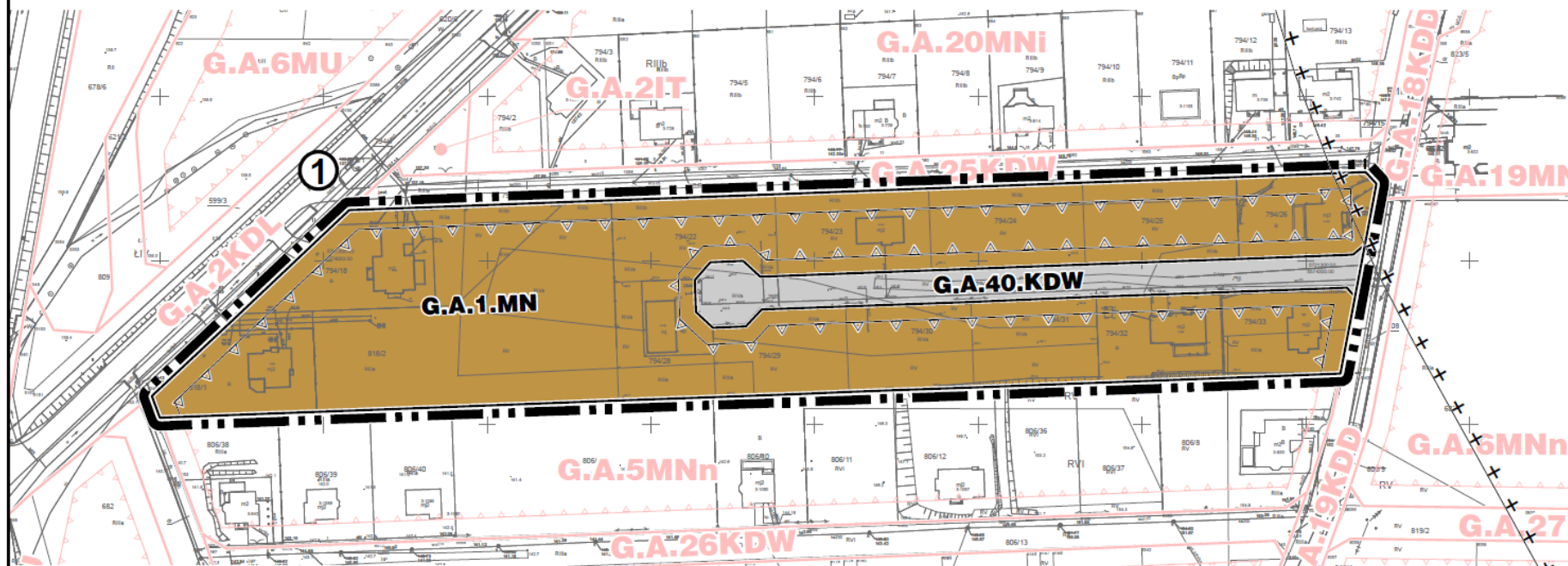
Przewodniczący Rady:  
*T. Kozakowski*



# GMINA JERZMANOWA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM JACZÓW POŁOŻONYCH W GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO "GŁOGÓW GŁĘBOKI-PRZEMYSŁOWY"

## RYСУNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 1



### LEGENDA PLANU MIEJSCOWEGO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM WRAZ Z TOWARZYSZĄCĄ JEJ LINIĄ ROZGRANICZAJĄCĄ TERENY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY SANITARNEJ PRZEBIEGAJĄCEJ 500 m OD CMENTARZA
- NUMER OBSZARU

### SYMBOL TERENU

- MN** TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW** TEREN DLA DROGI WEWNĘTRZNEJ

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU

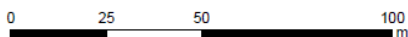
OZNACZENIA GRAFICZNE ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM, ZA WYJĄTKIEM NUMERU OBSZARU, MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

### ELEMENTY RYSUNKU NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- WYBRANE USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLII/276/2010 RADY GMINY JERZMANOWA Z DNIA 19 KWIEŹNIA 2010 ROKU

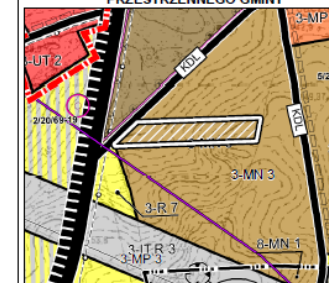
PONIŻSZE INFORMACJE ZOSTAŁY PRZEDSTAWIONE W OPARCIU O OPRACOWANIE PROGNOZY WPLYWÓW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ DLA POTRZEB SPORZĄDZANIA INFORMACJI O WPLYWACH EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ (IWEG) DLA TERENÓW GÓRNICZYCH KGHM W OPARCIU O PROGNOZĘ, OPRACOWANĄ DLA KONCESJI EKSPLOATACYJNYCH OD ROKU 2014

OBSZAR PLANU MIEJSCOWEGO POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU II STREFY SEJSMICZNEJ LGOM  
 OBSZAR PLANU MIEJSCOWEGO POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU I KATEGORII TERENU GÓRNICZEGO



SKALA 1:1000

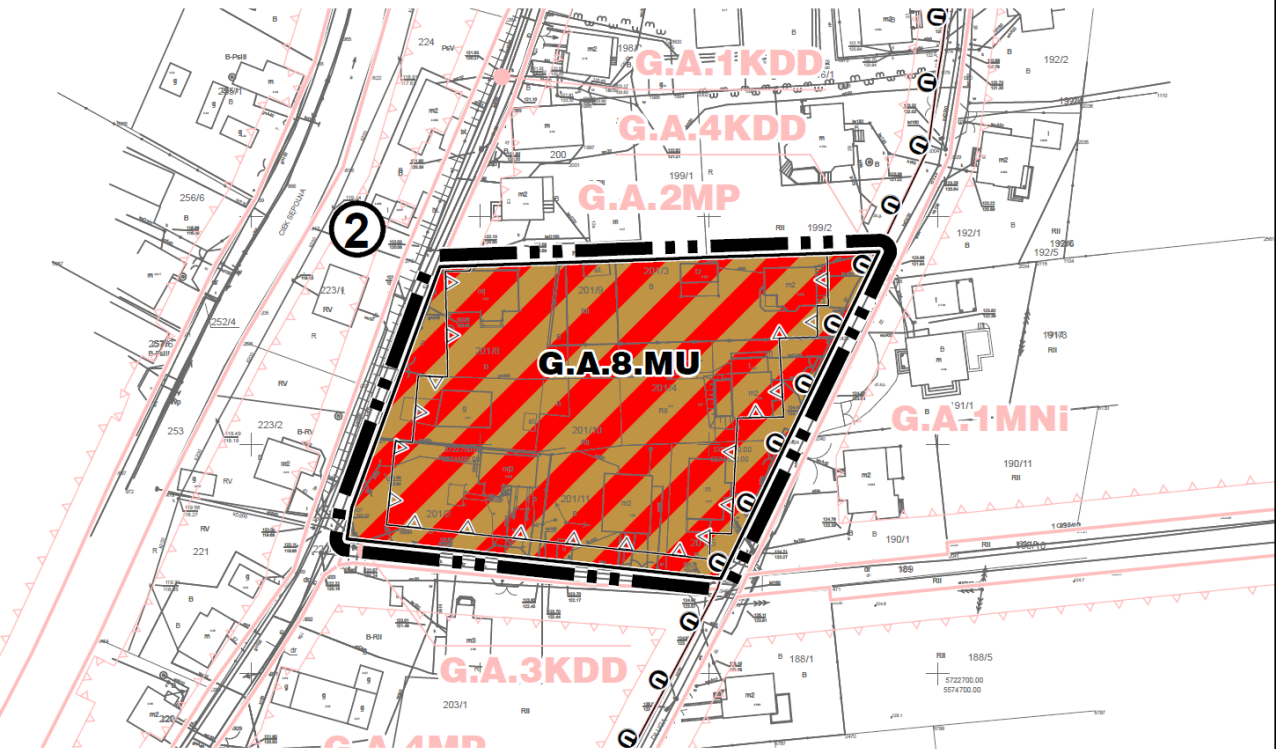
### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY




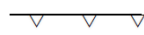
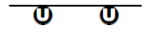

# GMINA JERZMANOWA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM JACZÓW POŁOŻONYCH W GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO "GŁOGÓW GŁĘBOKI-PRZEMYSŁOWY"


## RYSunEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 2



### LEGENDA

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM WRAZ Z TOWARZYSZĄCĄ JEJ LINIĄ ROZGRANICZAJĄCĄ TERENY
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  GRANICA STREFY "U" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH ORAZ NAWARSTWIEN ARCHEOLOGICZNYCH
-  NUMER OBSZARU


### SYMBOL TERENU

-  **MU** TEREN DLA ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WYSTĘPUJĄCYCH ZARÓWNO ŁĄCZNIE, JAK I SAMODZIELNIE

PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU

OZNACZENIA GRAFICZNE ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM, ZA WYJĄTKIEM NUMERU OBSZARU, MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

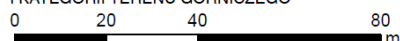
### ELEMENTY RYSUNKU NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

-  **MP** WYBRANE USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLII/276/2010 RADY GMINY JERZMANOWA Z DNIA 19 KWIEŹNIA 2010 ROKU

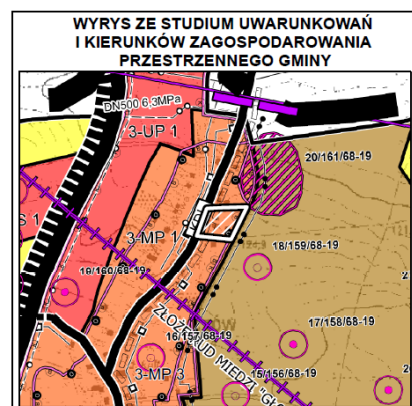
PONIŻSZE INFORMACJE ZOSTAŁY PRZEDSTAWIONE W OPARCIU O OPRACOWANIE PROGNOZY WPŁYWÓW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ DLA POTRZEB SPORZĄDZANIA INFORMACJI O WPŁYWACH EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ (IWEG) DLA TERENÓW GÓRNICZYCH KGHM W OPARCIU O PROGNOZĘ OPRACOWANĄ DLA KONCESJI EKSPLOATACYJNYCH OD ROKU 2014

OBSZAR PLANU MIEJSCOWEGO POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU I STREFY SEJSMICZNEJ LGOM

OBSZAR PLANU MIEJSCOWEGO POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU I KATEGORII TERENU GÓRNICZEGO



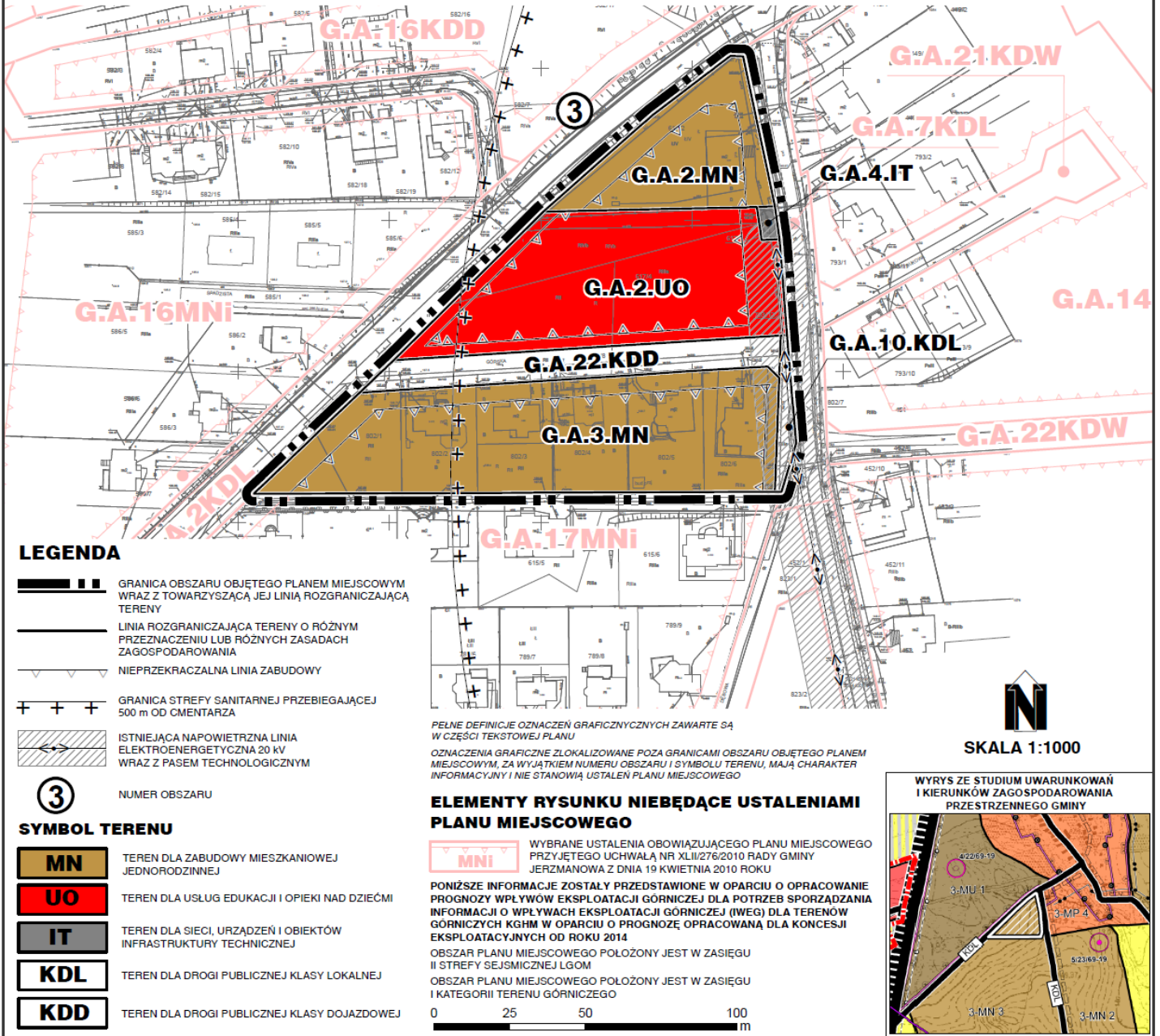
SKALA 1:1000



# GMINA JERZMANOWA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBREBIE GEODEZYJNYM JACZÓW POŁOŻONYCH W GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO "GŁOGÓW GŁĘBOKI-PRZEMYSŁOWY"

## RYSunEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 3



### LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM WRAZ Z TOWARZYSZĄCĄ JEJ LINIĄ ROZGRANICZAJĄCĄ TERENY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY SANITARNEJ PRZEBIEGAJĄCEJ 500 m OD CMENTARZA
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 20 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

**3** NUMER OBSZARU

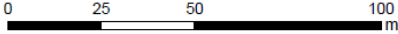
### SYMBOL TERENU

- MN** TEREN DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UO** TEREN DLA USŁUG EDUKACJI I OPIEKI NAD DZIEĆMI
- IT** TEREN DLA SIECI, URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KDL** TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD** TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

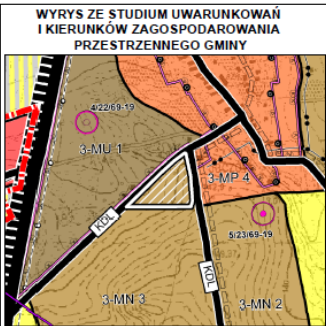
PEŁNE DEFINICJE OZNACZEŃ GRAFICZNYCH ZAWARTE SĄ W CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU  
 OZNACZENIA GRAFICZNE ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM, ZA WYJĄTKIEM NUMERU OBSZARU I SYMBOLU TERENU, MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

### ELEMENTY RYSUNKU NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- MNI** WYBRANE USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLII/276/2010 RADY GMINY JERZMANOWA Z DNIA 19 KWIEŹNIA 2010 ROKU
- PONIŻSZE INFORMACJE ZOSTAŁY PRZEDSTAWIONE W OPARCIU O OPRACOWANIE PROGNOZY WPLYWÓW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ DLA POTRZEB SPORZĄDZANIA INFORMACJI O WPLYWACH EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ (IWEG) DLA TERENÓW GÓRNICZYCH KGHM W OPARCIU O PROGNOZĘ OPRACOWANĄ DLA KONCESJI EKSPLOATACYJNYCH OD ROKU 2014
- OBSZAR PLANU MIEJSCOWEGO POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU II STREFY SEJSMICZNEJ LGOM
- OBSZAR PLANU MIEJSCOWEGO POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU I KATEGORII TERENU GÓRNICZEGO



SKALA 1:1000



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLI/279/2017  
Rady Gminy Jerzmanowa  
z dnia 23 sierpnia 2017 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) **Rada Gminy Jerzmanowa odstępuje od rozpatrzenia uwag**, ponieważ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębie geodezyjnym Jaczów położonych w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w gminie Jerzmanowa **nie wpłynęła żadna uwaga.**

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XLI/279/2017  
Rady Gminy Jerzmanowa  
z dnia 23 sierpnia 2017 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.) Rada Gminy Jerzmanowa rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska

3. Rzeczywisty koszt inwestycji, o których mowa w ust. 1 zostanie określony w wyniku zamówień realizowanych w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.

**§ 2.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji: paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła, realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1, może być przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym wydatki gminy z budżetu gminy określa uchwała Rady Gminy Jerzmanowa.

**§ 4. 1.** Zadania w zakresie budowy dróg należących do inwestycji, o których mowa w § 1, finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji, należących do inwestycji,

o których mowa w § 1, będą realizowane na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 328), ze środków budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, w tym m.in. gazowych będą finansowane na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).

**§ 5.** Prognozowane źródła finansowania przez gminę inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;

- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) wpływy od innych podmiotów.