



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 30 sierpnia 2018 r.

Poz. 4119

### UCHWAŁA NR LII/353/2018 RADY GMINY JERZMANOWA

z dnia 30 maja 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych Bądzów i Jaczów położonych na terenach górniczych w gminie Jerzmanowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz.994), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126, poz. 1566, z 2018 r. poz. 650), a także w związku z uchwałą nr XXIX/211/2016 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 1 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych Bądzów i Jaczów położonych na terenach górniczych w gminie Jerzmanowa, 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 obrębach geodezyjnych Bądzów i Jaczów położonych na terenach górniczych w gminie Jerzmanowa, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje trzy obszary o łącznej powierzchni około 8,8 ha.**

2. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych planem miejscowym przedstawiają **rysunki planu miejscowego** w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 i 2 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 obrębach geodezyjnych Bądzów i Jaczów położonych w granicach terenów górniczych. Rysunek planu miejscowego nr 1*”, obejmujący obszar nr 1 w obrębie geodezyjnym Jaczów – **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 obrębach geodezyjnych Bądzów i Jaczów położonych w granicach terenów górniczych. Rysunek planu miejscowego nr 2*”, obejmujący obszary nr 2 i 3 w obrębie geodezyjnym Bądzów – **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – **załącznik nr 3**;

4) 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 4**.

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **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;
- 2) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe, lub ich zgrupowanie, opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 3) **terenie**, 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 wyrażeniach: „zagospodarowania terenu” lub „użytkowania terenu” zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **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;
- 5) **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) **obiekt zabytkowy objęty wpisem do gminnej ewidencji zabytków**;

- 5) stanowisko archeologiczne objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV;
- 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 wydziałów.

6. Elementy rysunków planu miejscowego niewymienione w ust. 1 oraz występujące poza granicami obszarów planu miejscowego, za wyjątkiem 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 określająca położenie danej jednostki terenowej w graniach terenu górniczego, przy czym:
  - a) literą „G” oznaczono tereny położone w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy”,
  - b) litera „S” oznaczono tereny położone w granicach terenu górniczego „Sieroszowice”;
- 2) drugi człon tworzy litera określająca lokalizację danej jednostki terenowej w obrębie geodezyjnym, przy czym:
  - a) literą „A” oznaczono tereny położone w obrębie geodezyjnym Jaczów,
  - b) literą „B” oznaczono tereny położone w obrębie geodezyjnym Bądów;
- 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. Na obszarach, na których rzeźba terenu i przebieg lub położenie śródlądowych wód powierzchniowych i podobnych do nich sztucznych cieków i zbiorników wodnych wskazują na występowanie zagrożenia lokalnymi podtopieniami lub gwałtownymi spływami powierzchniowymi wód, w przyjmowanych rozwiązaniach dotyczących zagospodarowania nieruchomości nakazuje się uwzględnić możliwość wystąpienia takich zagrożeń.

4. W odniesieniu do śródlądowych wód powierzchniowych i podobnych do nich sztucznych cieków i zbiorników wodnych, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego pogorszenia stosunków gruntowo-wodnych oraz przy uwzględnieniu przepisów prawa wodnego, dopuszcza się:

- 1) zmianę przebiegu ich linii brzegu;
- 2) lokalizację na nich, a także w związku z nimi urządzeń wodnych;
- 3) przekraczanie ich obiektami mostowymi, rurociągami, liniami elektroenergetycznymi, liniami telekomunikacyjnymi oraz innymi urządzeniami;
- 4) zarurowanie.

5. Dopuszcza się budowę i przebudowę zbiorników wodnych przy uwzględnieniu innych ustaleń planu miejscowego oraz odrębnych przepisów, pod warunkiem, że:

- 1) na terenie o symbolu „G.A.5.U” powierzchnia wszystkich zbiorników na tym terenie nie przekroczy 40% powierzchni jednostki terenowej;
- 2) na terenach o symbolach: „G.A.4.U”, „S.B.4.MU” i kategorii „MN” powierzchnia wszystkich zbiorników zrealizowanych na danej działce budowlanej nie przekroczy 10% powierzchni tej działki.

6. Zakazuje się rozbudowy i budowy zbiorników wodnych w odległości mniejszej niż 5 m od istniejącej zabudowy.

7. Tereny o symbolach „S.B.4.MU” i „S.B.2.MN” podlegają ochronie przed hałasem na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

8. Jeżeli teren oznaczony symbolem „S.B.1.MN” – lub jego część – 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.

9. Na terenach, na których dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej, inne sytuowane obiekty oraz działalności mogą być wyłącznie nieuciążliwe, czyli takie, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

10. Na obszarach nr 2 i 3 obowiązują następujące ustalenia wynikające z położenia tych obszarów w zasięgu strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się wprowadzania w elewacjach kolumn lub podpór o przekroju koła, a także wieżyczek i baszt; w elewacjach w przypadku podparcia dachu ganku nakaz stosowania lekkiej konstrukcji drewnianej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących wież i masztów.

### **Rozdział 3.**

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

§ 4. 1. Na obszarach planu miejscowego ochronie konserwatorskiej podlega:

- 1) ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek mieszkalno-gospodarczy (nr 29 Bądzów), zlokalizowany na obszarze nr 3 i oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 2 symbolem b-21;
- 2) fragment ujętego w gminnej ewidencji zabytków układu ruralistycznego wsi Bądzów w granicach obszaru nr 2;
- 3) ujęte w gminnej ewidencji zabytków stanowisko archeologiczne o numerze 3/21/69-19 (osada, wczesne średniowiecze XI-XII; ślad osadnictwa, pradziej), w części znajdującej się na obszarze nr 1 w obrębie geodezyjnym Jaczów.

2. W odniesieniu do budynku, o których mowa w ust. 1 pkt 1, przy uwzględnieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów o ochronie zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazuje się zachowanie lub odtworzenie historycznej formy architektonicznej budynku, w tym utrzymanie gabarytów wysokościowych i proporcji brył, formy, pokrycia i koloru dachu, kompozycji i wystroju elewacji oraz historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) przy wymianie stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej nakazuje się dostosowywanie nowej stolarki do historycznej formy poprzez odtworzenie historycznych podziałów słupków i szprosów; zakazuje się stosowania podziałów jedynie imitujących szpros wewnątrz szyb;
- 3) przy wymianie stolarki okiennej nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w budynku;
- 4) przy remoncie elewacji nakazuje się utrzymanie, jeżeli się zachowały, lub odtworzenie historycznych elementów, w tym występujących w nich podziałów, detali, faktur i kolorów;
- 5) elewacje budynku należy pokryć tynkiem, z zastrzeżeniem, że w odniesieniu do części gospodarczej budynku nakazuje się zastosowanie w elewacji drewnianych desek;
- 6) zakazuje się umieszczania na fasadzie budynku elementów technicznego wyposażenia w postaci klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych oraz reklam poza sztyldami.

3. Obejmuje się ochroną konserwatorską obszar nr 2 z uwagi na położenie w zasięgu układu ruralistycznego wsi Bądzów, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, poprzez ujęcie tego obszaru strefą „U” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz nawarstwień archeologicznych i wprowadzenie następujących ustaleń:

- 1) maksymalna wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II;
- 2) minimalna wysokość budynków o funkcji mieszkaniowej lub usługowej – 6 m;
- 3) w nowej zabudowie nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych 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;
- 4) w przypadku całkowitej odbudowy bądź modernizacji dachu w istniejącym budynku nakazuje się stosowanie dachów określonych w pkt 3 lub odtworzenie pierwotnego kształtu i pokrycia dachu;
- 5) w przypadku rozbudowy, nadbudowy i modernizacji istniejących budynków:
  - a) nachylenie połaci dachowych budynku ma spełniać wymagania określone w pkt 3 lub nachylenie połaci dachowych nad częścią dobudowaną, nadbudowaną i modernizowaną ma być równe nachyleniu istniejących, głównych połaci dachowych z dopuszczeniem różnicy nie przekraczającej 2°;
  - b) dach części dobudowywanych, nadbudowywanych bądź modernizowanych należy pokryć tym samym materiałem i w takim samym kolorze, co pokrycie dachu istniejącego;
- 6) w nowej zabudowie, a także w przypadku rozbudowy, nadbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy, w której zmienia się bryłę bądź wygląd zewnętrzny budynku, nakazuje się stosować tradycyjne formy architektoniczne, w szczególności dotyczy to gabarytów wysokościowych, proporcji brył, kompozycji i wystroju elewacji oraz formy dachu, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 7) 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;
- 8) zakazuje się umieszczania na fasadzie budynku elementów technicznego wyposażenia w postaci klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych oraz reklam poza sztyldami;
- 9) 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.

4. W zasięgu stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3:

- 1) ochronie podlegają potencjalnie występujące zabytki archeologiczne;
- 2) roboty budowlane i roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom wynikającym z przepisów o ochronie zabytków, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych.

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

6. Ilekroć w niniejszym paragrafie jest mowa o historycznej bryle lub o historycznych innych częściach lub elementach obiektu zabytkowego należy przez to rozumieć formę i inne cechy lub części obiektu zabytkowego, które były obecne w tym obiekcie przed 1945 r.

#### **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 części jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalną linią zabudowy, zaś na terenach „S.B.1.MN”, „S.B.2.MN” i „S.B.4.MU” wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalną linią zabudowy i 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 następnego punktu;
- 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 ustaleń dotyczących linii zabudowy i dopuszczeń wynikających z odrębnych przepisów – dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej:

- 1) na terenach kategorii „MN” i „MU” w przypadku wolno stojących garaży otwartych lub zamkniętych o symetrycznym i jednakowym nachyleniu połaci 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;
- 2) na terenach kategorii „MN” dla umożliwienia realizacji zabudowy bliźniaczej, w tym jednorodzinnej.

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 którejś ze stron tych linii.

5. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków w odległości 5 m od linii brzegów śródlądowych wód powierzchniowych i podobnych do nich sztucznych cieków i zbiorników wodnych.

6. 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 wolno stojących budowli pionowych innych niż wymienione w lit. c, w tym słupów oświetleniowych, na terenach, które przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej, a także na obszarach dróg – 9 m,

- b) dla wolno stojących budowli pionowych na terenach i obszarach, na których nie obowiązują ustalenia lit. a – 15 m,
  - c) dla słupów będących częścią obiektów liniowych, w tym sieci elektroenergetycznych – 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 danym terenie,
  - b) na terenach i obszarach innych niż wymienione w lit. a – 9 m.
7. Wysokość urządzeń budowlanych i ich zespołów usytuowanych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.
8. Dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu  $0^{\circ}$ - $80^{\circ}$  w odniesieniu do tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych.
9. Regulacje określające formy dachów w zabudowie należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki i kontenerowe stacje transformatorowe, z zastrzeżeniem poprzedniego ustępu.
10. Uwzględniając regulacje §4, przy rozbudowie i przebudowie budynków należy respektować następujące warunki:
- 1) nachylenie połąci dachowych nad częścią dobudowaną lub przebudowywaną ma być zgodne z ustaleniami Działu II lub równe nachyleniu istniejących głównych połąci dachowych, z dopuszczeniem różnicy nie przekraczającej  $2^{\circ}$ ;
  - 2) dach nad częścią dobudowywaną i przebudowywaną należy pokryć tym samym materiałem i w takim samym kolorze, co pokrycie dachu istniejącego.
11. Uwzględniając regulacje §4, przy odbudowie i modernizacji dachu dopuszcza się odtworzenie pierwotnego kształtu i pokrycia dachu.
12. 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.
13. Na obszarach planu miejscowego dopuszcza się realizację obiektów budowlanych służących właściwemu funkcjonowaniu obiektów określonych dla danej kategorii terenu, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.
14. 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 scalenia 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 dojeżdż i dojazdów, a także dróg oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym niewyznaczonych na rysunkach planu miejscowego.

4. Dla dojeżdż i dojazdów, a także dróg i sieci uzbrojenia terenu, 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 terenach kategorii „U”:

a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>;

b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;

2) na terenie „S.B.4.MU”:

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 - w przedziale od 85° do 95°;

3) na terenach kategorii „MN”:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 1000 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale od 85° do 95°.

## **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) poza terenami kategorii „U” - stacji paliw płynnych, a także samodzielnych stacji gazu płynnego; zakaz ten nie dotyczy punktów wymiany bądź sprzedaży butli gazowych;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 600 m<sup>2</sup>;
- 3) urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 4) spoielarni zwłok oraz spalarni odpadów;
- 5) schronisk dla bezdomnych zwierząt, a także grzebowisk i spalarni zwłok zwierzęcych i ich części;
- 6) przetwórstwa rolno-spożywczego;
- 7) obiektów uboju zwierząt;
- 8) usług generujących uciążliwości zapachowe.

2. 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.



3. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych powstających między innymi podczas robót inwestycyjnych, remontowych, prowadzenia działalności wydobywczej rudy miedzi i soli kamiennej, w tym z głębinia szybu, oraz odpadów z flotacji rud miedzi, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.

4. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych, o których mowa w poprzednim ustępie do:

- 1) utwardzania powierzchni gruntów, do których przedsiębiorca górniczy lub zależne od tego przedsiębiorcy podmioty posiadają tytuł prawny;
- 2) wykorzystania w podziemnych robotach górniczych, przez które rozumie się stosowanie odpadów:
  - a) jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej;
  - b) do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z ugięciem stropu, podsadzki suchej i innych;
  - c) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych;
  - d) do likwidacji zbędnych wyrobisk;
  - e) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych;
  - f) do utwardzania dróg na dole kopalni;
- 3) budowania wałów i nasypów drogowych;
- 4) podbudowy dróg;
- 5) tworzenia barier ziemnych;
- 6) wykorzystania przy rekultywacji istniejących składowisk;
- 7) wykorzystania przy rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych lub nieeksploatowanych części wyrobisk.

5. Dopuszcza się lokowanie w podziemnych wyrobiskach górniczych odpadów powstałych w wyniku eksploatacji i przerabiania wydobytej na powierzchnię ziemi rudy miedzi i soli kamiennej, 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 2028 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 nie określone w innych paragrafach**

§ 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 § 16.

3. Dopuszcza się realizowanie powiązań komunikacyjnych obszaru planu miejscowego z otoczeniem oraz realizowanie dostępu do działek w oparciu o drogę publiczną „G.A.11.KDL” i drogę wewnętrzną „S.B.11.KDW”, jak i również za pomocą nie wydzielonych na rysunkach planu miejscowego dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, pod warunkiem:

- 1) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników tych dróg i ciągów;
- 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.11.KDL”, stanowiący fragment istniejącej drogi publicznej, przeznacza się **dla drogi publicznej klasy lokalnej**.

6. W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem „G.A.11.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 pasów ruchu w jezdni – 1,
  - b) minimalna liczba wyodrębnionych od jezdni chodników – 0,
  - c) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,6 m.

7. Teren oznaczony symbolem „S.B.11.KDW” przeznacza się **dla drogi wewnętrznej**.

8. W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem „S.B.11.KDW” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, w tym rzędów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną terenu;
- 3) zakazuje się lokalizowania urządzeń budowlanych, które utrudniałyby:
  - a) ruch pieszych,
  - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) 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.

9. Szerokość dróg, z zastrzeżeniem ust. 4, określają rysunki planu miejscowego, przy czym:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem „G.A.11.KDL” minimalna szerokość w liniach rozgraniczających tereny wynosi 12 m;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem „S.B.11.KDW” minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających tereny wynosi 10 m.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. W granicach działek budowlanych ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych dla rowerów: 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach usługowych.

15. Na terenach o symbolach „G.A.11.KDL” i „S.B.11.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% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

**§ 10. 1.** Ze względu na przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV na obszarze nr 2 występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w jej pasie technologicznym, tj. w odległości do 11 m od osi linii.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w poprzednim ustępie, do czasu usunięcia z niego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej, 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 sieci uzbrojenia terenu:
  - a) w zasięgu terenów dróg wewnętrznych, a także – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – na terenach dróg publicznych,
  - b) na innych terenach niż wymienione w lit. a, 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, ciepłownicze i teletechniczne i telekomunikacyjne oraz - na obszarze nr 1 – także 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 uzbrojenia terenu; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować;
  - 4) należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa sieci uzbrojenia terenu, o których mowa w poprzednim ustępie oraz przepisach odrębnych;
  - 5) należy zapewnić dostęp do sieci uzbrojenia terenu niezbędny dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji;
  - 6) dopuszcza się dalsze wykorzystywanie, modernizację i remonty istniejących sieci uzbrojenia terenu, a także ich rozbiórkę;
  - 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 lub jednordzeniowe;
  - 16) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię ze źródeł energii odnawialnej, o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem, że w odniesieniu do urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru:
    - a) dopuszcza się ich lokalizację tylko na terenach kategorii „U”;

b) ich moc nie może być większa niż moc mikroinstalacji w rozumieniu legalnej definicji z ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2017 r. poz. 1148, z późn. zm.),

c) ich wysokość nie może przekraczać 15 m;

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. Obszar nr 1 położony jest w zasięgu:

- 1) udokumentowanego złoża rud miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy” RM9748, które podlega ochronie na mocy przepisów prawa geologicznego i górniczego;
- 2) obszaru i terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” wyznaczonych dla złoża, o którym mowa w pkt 1.

2. Obszary nr 2 i 3 położone są w zasięgu:

- 1) udokumentowanego złoża rud miedzi „Sieroszowice” RM29, które podlega ochronie na mocy przepisów prawa geologicznego i górniczego;
- 2) obszaru i terenu górniczego „Sieroszowice” wyznaczonych dla złoża, o którym mowa w pkt 1;
- 3) udokumentowanego złoża soli kamiennej „Bądzów” SK16917, które podlega ochronie na mocy przepisów prawa geologicznego i górniczego;
- 4) obszaru i terenu górniczego „Bądzów” wyznaczonych dla złoża, o którym mowa w pkt 3.

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. Tereny kategorii „MN”, występujące w obrębie geodezyjnym Bądzów i oznaczone numerami porządkowymi 1 i 2, przeznaczają się **dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

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

- 1) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych;
- 2) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;

3) 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 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” nowa zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jedynie jako zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza.

6. Na terenach kategorii „MN” nowa zabudowa mieszkaniowa nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym górnej na poddaszu użytkowym.

7. Na terenach kategorii „MN” ustala się gabaryty nowych budynków o przeznaczeniu określonym w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 i 3 poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 250 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość budynku - 9 m, z zastrzeżeniem, że maksymalna wysokość budynku będącego garażem lub budynku gospodarczego nie może przekraczać 7 m.

8. Z uwagi na położenie terenów kategorii „MN” w zasięgu strefy „U” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz nawarstwień archeologicznych ustalenia dotyczące dachów oraz elewacji budynków określa §4.

9. Zakazuje się zwiększania powierzchni zabudowy i wysokości w odniesieniu do budynków, w których parametry określone w ust. 6 i 7 zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego.

10. Na terenach kategorii „MN” 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%.

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

- 1) minimalną - 0,01;
- 2) maksymalną - 0,5.

12. 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) 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.

13. Na terenach kategorii „MN” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% 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.** Teren kategorii „MU”, występujący w obrębie geodezyjnym Bądzów i oznaczony symbolem „S.B.4.MU”, przeznaczony jest **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 „S.B.4.MU” dopuszcza się:

- 1) obiekty lub lokale dla działalności wytwórczej nierolniczej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- 2) zieleń, 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 „S.B.4.MU” zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie jako zabudowa wolno stojąca.

5. Na terenie „S.B.4.MU” zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym górnej na poddaszu użytkowym.

6. Na terenie „S.B.4.MU” ustala się gabaryty budynków o przeznaczeniu określonym w ust. 1 oraz ust. 2 poprzez określenie następujących ich parametrów, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń §4 ust. 2 dla budynku objętego wpisem do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku – 300 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość budynku – 9 m, z zastrzeżeniem, że maksymalna wysokość budynku będącego garażem lub budynku gospodarczego nie może przekraczać 7 m;
- 3) 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 lub czarnym, z zastrzeżeniem ustaleń §5 ust. 10 i 11.

7. Zakazuje się zwiększania powierzchni zabudowy i wysokości w odniesieniu do budynków, w których parametry określone w ust. 5 i 6 zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego.

8. Na terenie „S.B.4.MU” elewacje budynków należy wykończyć tynkiem lub cegłą klinkierową; zakazuje się kształtowania elewacji zewnętrznych z drewna i drewnianych bali nieotynkowanych oraz stosowania sztucznych okładzin na elewacjach, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń §4 ust. 2 dla budynku objętego wpisem w gminnej ewidencji zabytków.

9. Na terenie „S.B.4.MU” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 45% 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%.

10. Na terenie „S.B.4.MU” ustala się minimalną intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) minimalną - 0,01;
- 2) maksymalną – 0,5.

11. Na terenie „S.B.4.MU” minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

- 1) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) 500 m<sup>2</sup> dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej innych niż obiekty komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) dla powiększenia sąsiedniej działki, jeżeli w wyniku tego podziału na jedno mieszkanie będzie przypadало nie mniej niż 500 m<sup>2</sup> gruntu w granicach wszystkich działek.

12. Na terenie „S.B.4.MU” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% 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.** Tereny kategorii „U”, występujące w obrębie geodezyjnym Jaczów i oznaczone numerami porządkowymi 4 i 5, przeznacza się **dla obiektów usług innych niż chronione.**

2. Przez usługi chronione, o których mowa w poprzednim ustępie, należy rozumieć usługi lokalizowane na terenach, dla których w przepisach ochrony środowiska ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, takie jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub niższe, w tym dla szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) usługi nie korzystające z zabudowy;
- 2) obiekty dla nierolniczej działalności wytwórczej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 600 m<sup>2</sup>;
- 3) zieleń;
- 4) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 5) 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.

4. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie, nie mogą zająć więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach kategorii „U” dopuszcza się wyłącznie takie obiekty i działalności, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

6. Na terenach kategorii „U” ustala się gabaryty budynków o przeznaczeniu określonym w ust. 1 oraz ust. 3 poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna wysokość budynku - 12 m;
- 2) budynki mają być kryte dachem o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°; dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób.

7. Na terenach kategorii „U” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 65% powierzchni działki.

8. Na terenach kategorii „U”, w przypadku lokalizowania zabudowy, ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) minimalną – 0,05;
- 2) maksymalną – 1,3.

9. Na terenach kategorii „U” minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla obiektów usług wynosi 2000 m<sup>2</sup>.

10. Na terenach kategorii „U” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

**§ 16.** Na obszarach objętym planem miejscowym tracą moc ustalenia następujących obowiązujących planów miejscowych:

- 1) na obszarze nr 1 - 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;

- 2) na obszarach nr 2 i 3 - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów terenów górniczych „Sieroszowice I” i „Rudna I” oraz pozostałej części gminy nie objętej planem miejscowym dla terenu górniczego „Głogów Głęboki- Przemysłowy” w granicach gminy Jerzmanowa, przyjętego uchwałą nr XLII/278/2010 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 kwietnia 2010 roku.

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

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

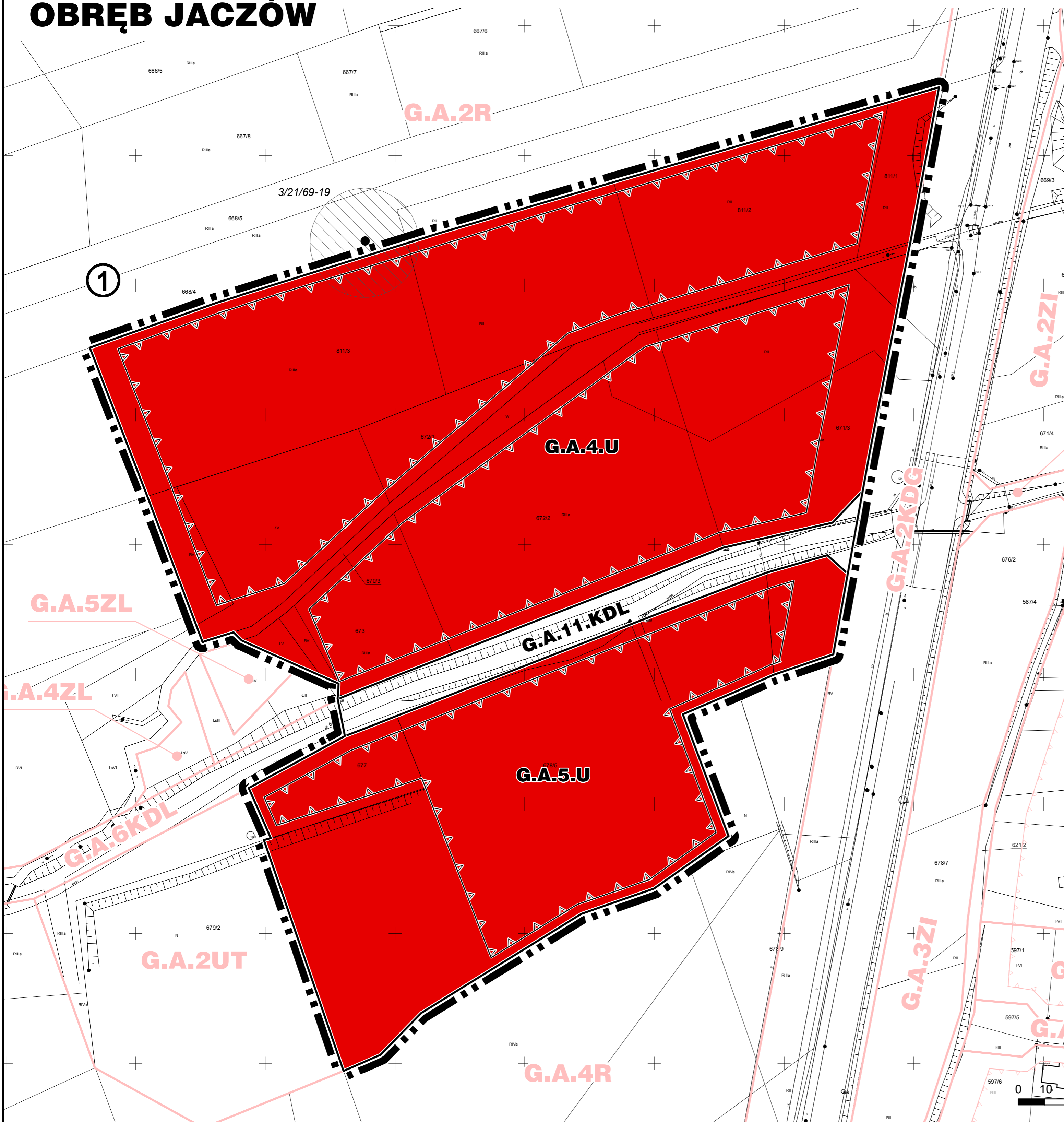
Przewodniczący Rady:  
*T. Kozakowski*

# GMINA JERZMANOWA

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LII/353/2018  
Rady Gminy Jerzmanowa  
z dnia 30 maja 2018 r.

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH BĄDZÓW I JACZÓW POŁOŻONYCH W GRANICACH TERENÓW GÓRNICZYCH W GMINIE JERZMANOWA

### RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 1 OBRĘB JACZÓW



#### LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE WPISEM DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

NUMER OBSZARU

#### SYMBOL TERENU

**U** TEREN DLA OBIEKTÓW USŁUG INNYCH NIŻ CHRONIONE

**KDL** TEREN DLA DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ

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

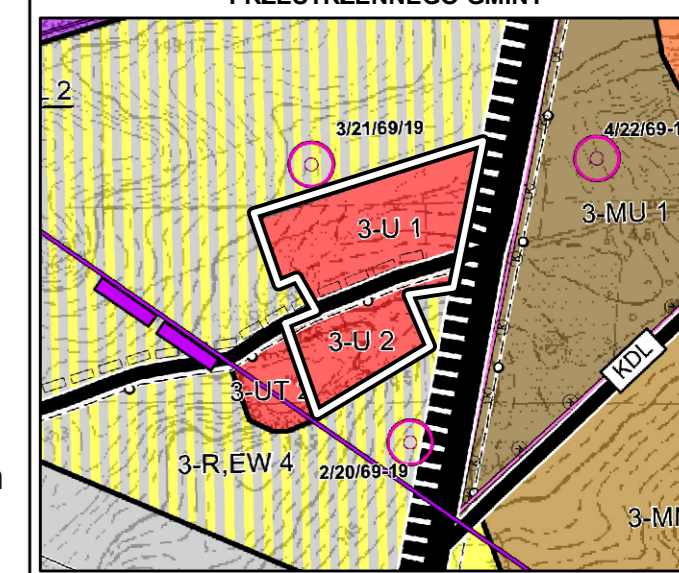
#### ELEMENTY RYSUNKU NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

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



SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

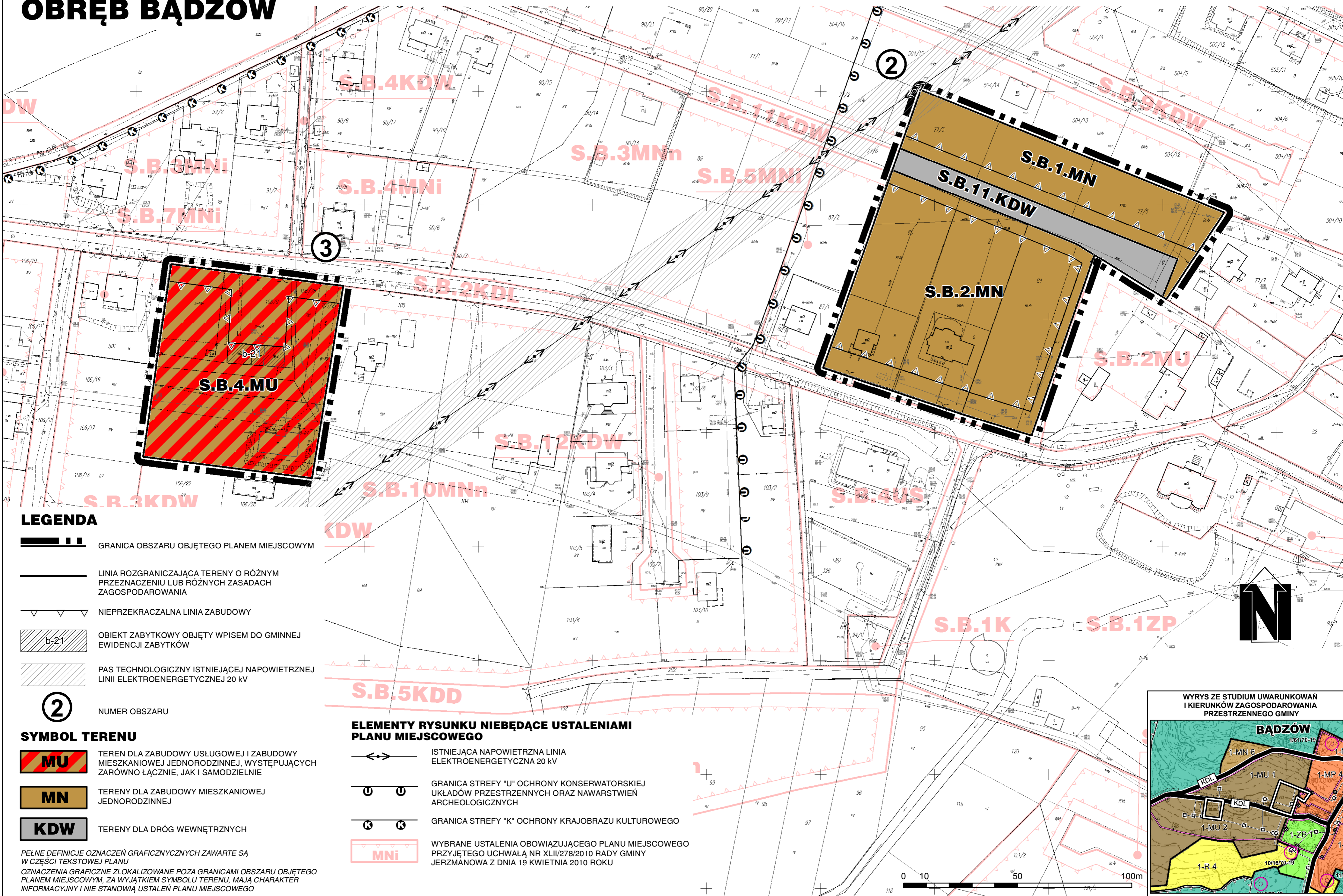




# GMINA JERZMANOWA

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH BĄDZÓW I JACZÓW POŁOŻONYCH W GRANICACH TERNÓW GÓRNICZYCH W GMINIE JERZMANOWA

### RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO NR 2 OBRĘB BĄDZÓW

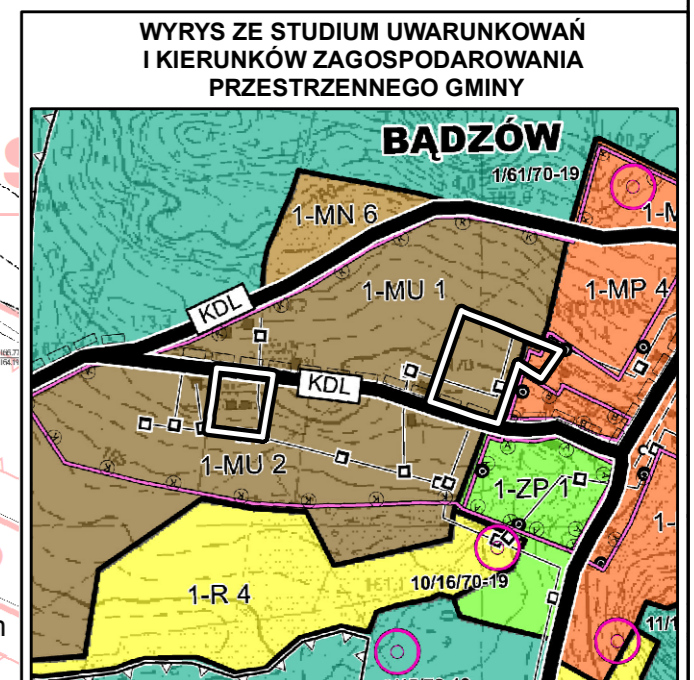


- LEGENDA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - OBIEKT ZABYTKOWY OBJĘTY WPISEM DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - PAS TECHNOLOGICZNY ISTNIEJĄCEJ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 20 KV
  - 2** NUMER OBSZARU

- SYMBOL TERENU**
- TEREN DLA ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WYSTĘPUJĄCYCH ZARÓWNO ŁĄCZNIE, JAK I SAMODZIELNIE
  - TERENY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - TERENY DLA DRÓG WEWNĘTRZNYCH

- ELEMENTY RYSUNKU NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO**
- ISTNIEJĄCA NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 20 KV
  - GRANICA STREFY "U" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH ORAZ NAWARSTWIEN ARCHEOLOGICZNYCH
  - GRANICA STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
  - WYBRANE USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLII/278/2010 RADY GMINY JERZMANOWA Z DNIA 19 KWIEŹNIA 2010 ROKU

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





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/353/2018

Rady Gminy Jerzmanowa

z dnia 30 maja 2018 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, poz. 1566*) **Rada Gminy Jerzmanowa odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag**, ponieważ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych Bądzów i Jaczów położonych na terenach górniczych w gminie Jerzmanowa **nie wpłynęła żadna uwaga**.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/353/2018

Rady Gminy Jerzmanowa

z dnia 30 maja 2018 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 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130*), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. *Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566*) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. *Dz. U. z 2017 r. poz. 2077*) 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, z późn. zm.*), 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.