

**UCHWAŁA NR ....  
RADY GMINY JERZMANOWA**

**z dnia ... .. 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Smardzów, Gaiki-Potoczek, Jerzmanowa, Kurowice – Modła położonych w granicach terenów górniczych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1064), w związku z uchwałami: Nr IX/66/2019 z dnia 22 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Smardzów położonego w granicach terenu górniczego "Głogów Głęboki-Przemysłowy" oraz Nr XIV/96/2019 z dnia 25 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Gaiki-Potoczek, Jerzmanowa, Kurowice-Modła położonych w granicach terenów górniczych, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jerzmanowa”, które zostało przyjęte Uchwałą Nr XI/69/2007 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 26 czerwca 2007 r. ze zmianami, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w obrębach geodezyjnych: Smardzów, Gaiki-Potoczek, Jerzmanowa, Kurowice – Modła położonych w granicach terenów górniczych ", zwany dalej „planem”.**

**2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 22,44 ha, w granicach określonych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały, na który składają się:**

- 1) obszar o powierzchni 0,993 ha położony w obrębie geodezyjnym Smardzów, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1.1;
- 2) obszar o powierzchni 1,428 ha położony w obrębie geodezyjnym Jerzmanowa, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1.2;
- 3) obszar o powierzchni 1,39 ha położony w obrębie geodezyjnym Potoczek, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1.3;
- 4) obszar o powierzchni 5,915 ha położony w obrębie geodezyjnym Kurowice, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1.4;
- 5) obszar o powierzchni 5,808 ha położony w obrębie geodezyjnym Modła, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1.5;
- 6) obszar o powierzchni 6,828 ha położony w obrębie geodezyjnym Modła, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1.6.

**3. Integralną część planu stanowią:**

- 1) tekst uchwały, zwany dalej "tekstem planu";
- 2) załączniki graficzne nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 – w skali 1:1000, zwane dalej "rysunkiem planu".

**4. Załącznikami do uchwały są:**

- 1) załącznik nr 1.1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 1.2 – rysunek planu;
- 3) załącznik nr 1.3 – rysunek planu;
- 4) załącznik nr 1.4 – rysunek planu;
- 5) załącznik nr 1.5 – rysunek planu;
- 6) załącznik nr 1.6 – rysunek planu;
- 7) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Jerzmanowa o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 8) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Jerzmanowa o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**5. Jeżeli w uchwale jest mowa o:**

- 1) "**dachu płaskim**" – należy przez to rozumieć: dachy o maksymalnym nachyleniu 12°;
- 2) "**elemencie niestanowiącym geometrii połączenia głównych dachów**" – należy przez to rozumieć: wszelkie elementy stanowiące integralną część dachu pod względem: funkcji, konstrukcji oraz wyrazu estetycznego, w szczególności:

- facjaty, lukarny, wieżyczki oraz naczółki, zadaszenia nad wejściami oraz otwartymi płaszczyznami budynków, które łącznie nie mogą stanowić więcej niż – 30% pow. rzutu poziomego całego dachu każdego z budynków;
- 3) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykroczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:
    - a) schodów wejściowych do budynku, pochylni, tarasów sytuowanych na gruncie na maksymalną odległość – 4 m,
    - b) wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5 m,
    - c) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,
    - d) budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych;
  - 4) **"obowiązującej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie nadziemnych części budynku, przy założeniu że:
    - a) rzut elewacji budynku na obowiązującą linię zabudowy musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum – 60%, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny,
    - b) dopuszcza się wykroczenie przed zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy:
      - schodów wejściowych do budynku, pochylni, tarasów sytuowanych na gruncie na maksymalną odległość – 4 m,
      - wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5 m,
      - elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m,
      - budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych;
  - 5) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
  - 6) **"terenie"** – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
  - 7) **"usłudze nieuciążliwej"** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 8) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania"** – należy przez to rozumieć: sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
    - b) zieleni urządzonej,
    - c) łączny udział działek, o których mowa w lit. a, b nie może przekraczać – 40% powierzchni poszczególnych terenów;
  - 9) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej"** – należy przez to rozumieć:
    - a) dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem wysokiego ciśnienia,
    - b) dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem wysokiego napięcia,
    - c) sieci pozostałe w wykonaniu nadziemnym lub podziemnym;
  - 10) **"zieleni izolacyjnej"** – należy przez to rozumieć: zespół zwartej zieleni składający się z co najmniej dwóch rzędów roślin o szerokości minimum 2,5 m (licząc od osi nasadzeń roślin w poszczególnych rzędach), w tym przynajmniej:
    - a) jednego rzędu drzew o przewidywanym wzroście minimum – 15 m;
    - b) jednego rzędu krzewów z gatunku zimozielonego o przewidywanym wzroście minimum – 8 m.

## § 2. 1. Obowiązujące ustalenia planu zawarte na rysunkach planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) zieleni izolacyjna;
- 7) **MNn** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 9) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 10) **US** – teren zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 11) **OS** – teren zabudowy usług kultury religijnej;
- 12) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;

- 13) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 14) **IO** – teren infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami;
- 15) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 16) granica strefy „K” kształtowania krajobrazu kulturowego;
- 17) stanowisko archeologiczne;
- 18) strefa ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych;
- 19) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej – 20 kV.

### **3. Elementy rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych lub o charakterze informacyjnym:**

- 1) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej (poza obszarem mpzp);
- 2) granica strefy od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od 50 m do 150 m;
- 3) złoże rudy miedzi "Głogów Głęboki-Przemysłowy";
- 4) złoże rudy miedzi „Sieroszowice” wraz z występującym nad nim złożem soli kamiennej;
- 5) złoże rudy miedzi „Sieroszowice”;
- 6) obszar i teren górniczy "Głogów Głęboki-Przemysłowy";
- 7) obszar i teren górniczy "Sieroszowice”;
- 8) granica terenu górniczego „Bądzów”;
- 9) sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV.

### **4. Symbol terenu składa się z czterech członów, które oznaczają:**

- 1) pierwszy człon tworzy litera:
  - a) „G”, która informuje o położeniu danej jednostki terenowej w granicach terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy”,
  - b) „S”, która informuje o położeniu danej jednostki terenowej w granicach terenu górniczego „Sieroszowice”;
- 2) drugi człon tworzy litera określająca lokalizację danej jednostki terenowej w obrębie geodezyjnym na obszarze planu miejscowego, przy czym:
  - a) literą G – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Gaiki-Potoczek,
  - b) literą J – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Jerzmanowa,
  - c) literą K – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Kurowice-Modła,
  - d) literą S – oznaczono tereny znajdujące się w obrębie geodezyjnym Smardzów;
- 3) trzeci człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym w ramach obrębu geodezyjnego i danej kategorii terenu;
- 4) czwarty człon tworzą litery, będące symbolem kategorii terenu o danym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania.

## **Rozdział 2 Ustalenia ogólne**

**§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 7 ÷ 14, w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" §3 ust. 10, pkt 2, 3 oraz w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §11 tekstu planu.**

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

- 1) na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację:
  - a) urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały;
  - b) obiektów budowlanych służących właściwemu funkcjonowaniu obiektów określonych dla danej kategorii terenu, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) w zakresie istniejącej, zrealizowanej i użytkowanej zgodnie z przepisami prawa zabudowy oraz sposobu użytkowania działek dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i na nich usytuowanej zabudowy, o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie na dzień jego wejścia do obiegu prawnego, w sposób dodatkowo i jednorazowo odbiegający o maksymalnie – 10%, w zakresie:
  - a) wysokości zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, z możliwością ich pomniejszania,
  - b) powierzchni biologicznie czynnej, z możliwością jej powiększania;
- 3) w wypadku wyznaczonej na działce budowlanej obowiązującej linii zabudowy, ustala się obowiązek zlokalizowania zgodnie z jej przebiegiem wyłącznie pierwszego rzędu budynków przewidzianych do realizacji w jej granicach;
- 4) ustalenia wysokości zabudowy zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §11 tekstu planu nie mają zastosowania do obiektów małej architektury;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a.

### **3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) na terenach **MNn** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach **MU** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
  - c) na terenie **US** zagospodarowanym zgodnie z jego przeznaczeniem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - d) na terenie **U** zagospodarowanym pod usługi pomocy społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 4) dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 5) na terenach: **G.K.22MNn, G.K.23MNn, G.K.30MNn, G.K.31MNn** zakazuje się niwelacji terenu, która powoduje zmianę wysokości bezwzględnej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do wysokości rodzimego gruntu.

### **4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu zawierają się w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" tekstu planu.**

### **5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Jerzmanowa, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z ustaleniami niniejszego planu oraz ustala się:
  - a) zakaz lokalizowania masztów, wież oraz siłowni wiatrowych,
  - b) zakaz stosowania kolumn, podpór o przekroju koła oraz wieżyczek, baszt,
  - c) stosowanie lekkiej konstrukcji drewnianej dla podparcia dachu ganku,
  - d) zharmonizowanie nowej zabudowy pod względem wysokości, szerokości frontów, podziałów i proporcji brył oraz formy i nachylenia dachów, detali, kolorystyki i zastosowanych materiałów budowlanych z formami zabudowy historycznej zlokalizowanej na terenie zabytkowego układu ruralistycznego;
- 2) dopuszcza się wykonanie powiązania terenu **S.J.5U** z drogowym układem zewnętrznym – ul. Lipową, w sposób uwzględniający układ alei lipowej (lipy drobnolistnej) – znajdującej się poza obszarem planu i stanowiącej komponent zabytkowego założenia parkowego w Jerzmanowej, wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) wyznacza się strefę "K" kształtowania krajobrazu kulturowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z ustaleniami niniejszego planu;
- 4) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym stanowiska archeologiczne:
  - a) 3/94/68-19 (punkt osadniczy, średniowiecze; punkt osadniczy, wczesne średniowiecze; punkt osadniczy, pradzieje; ślad osadnictwa, epoka kamienia),
  - b) 2/93/68-19 (punkt osadniczy, wczesne średniowiecze),
  - c) 1/89/68-19 (śląd osadniczy, wczesne średniowiecze);
- 5) na terenach: **G.K.7MNn, G.K.8MNn, G.K.9MNn, G.K.10MNn, G.K.7MU, G.K.19KDW, G.K.20KDW, G.K.39KDW** oraz na części terenów: **G.K.22MNn, G.K.23MNn, G.K.31MNn, G.K.32KDW, G.K.43KDW** wyznacza się strefę ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych;
- 6) dla stanowisk archeologicznych oraz dla strefy ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych ustala się:
  - a) ochronę nawarstwień archeologicznych związanych z historycznym osadnictwem,
  - b) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

### **6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych zgodnych z art. 15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.).**

### **7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) na obszarze planu miejscowego występuje strefa od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, od 50 m do 150 m, w jej zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze planu znajdują się udokumentowane złoża:
  - a) rudy miedzi „Głogów Głęboki-Przemysłowy”,
  - b) rudy miedzi „Sieroszowice”, w tym wraz z występującym nad nim złożem soli kamiennej;
- 3) obszar planu znajduje się w zasięgu:

- a) obszaru górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” i terenu górniczego "Głogów Głęboki-Przemysłowy", wyznaczonych w koncesji nr 16/2004 Ministra Środowiska z dnia 25.11.2004 r. na wydobywanie rud miedzi i kopalin towarzyszących,
  - b) obszaru górniczego "Sieroszowice" i terenu górniczego "Sieroszowice", wyznaczonych w koncesji nr 11/2013 Ministra Środowiska z dnia 12.09.2013 r. na wydobywanie rud miedzi i kopalin towarzyszących,
  - c) terenu górniczego „Bądzów”, wyznaczonego w koncesji nr 14/2013 Ministra Środowiska z dnia 18.11.2013 r. na wydobywanie soli kamiennej;
- 4) w obrębie obszarów i terenów górniczych:
- a) w rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach należy uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej,
  - b) dla nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących obiektów budowlanych, należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określane na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego;
- 5) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) na obszarze planu nie występują obiekty związane z Obroną Cywilną;
- 8) na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

#### **8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenach: **G.K.7MNn, G.K.8MNn, G.K.9MNn, G.K.10MNn, G.K.13MNn, G.K.15MNn, G.K.22MNn, G.K.26MNn, G.K.27MNn, G.K.29MNn, G.K.30MNn, G.K.31MNn** pod zabudowę mieszkaniową:
    - w układzie wolno stojącym – 1000 m<sup>2</sup>,
    - w układzie bliźniaczym – 600 m<sup>2</sup>,
    - w układzie szeregowym – 300 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach: **G.K.23MNn, G.K.28MNn** pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniową z usługami:
    - w układzie wolno stojącym – 1000 m<sup>2</sup>,
    - w układzie bliźniaczym – 600 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie **G.K.14MNn** pod zabudowę mieszkaniową:
    - w układzie bliźniaczym – 150 m<sup>2</sup>,
    - w układzie szeregowym – 85 m<sup>2</sup>;
  - d) na terenach: **G.K.7MU, S.G.8MU** pod zabudowę z funkcją mieszkalną:
    - w układzie wolno stojącym – 1000 m<sup>2</sup>,
    - w układzie bliźniaczym – 600 m<sup>2</sup>,
    - w układzie szeregowym – 300 m<sup>2</sup>;
  - e) na terenach: **G.K.7MU, S.G.8MU** pod zabudowę z funkcją wyłącznie usługową – 500 m<sup>2</sup>,
  - f) na terenie **S.J.5U** pod zabudowę usługową – 1500 m<sup>2</sup>,
  - g) na terenie **G.S.1US** pod zabudowę usług sportu i rekreacji – 1500 m<sup>2</sup>,
  - h) na terenie **S.G.1OS** pod zabudowę usług kultu religijnego – 200 m<sup>2</sup>,
  - i) na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania – 5 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenach: **G.K.7MNn, G.K.8MNn, G.K.9MNn, G.K.10MNn, G.K.13MNn, G.K.15MNn, G.K.22MNn, G.K.26MNn, G.K.27MNn, G.K.29MNn, G.K.30MNn, G.K.31MNn** pod zabudowę mieszkaniową:
    - w układzie wolno stojącym – 18 m,
    - w układzie bliźniaczym – 10 m,
    - w układzie szeregowym – 6 m,
  - b) na terenach: **G.K.23MNn, G.K.28MNn** pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniową z usługami:
    - w układzie wolno stojącym – 18 m,
    - w układzie bliźniaczym – 10 m,
  - c) na terenie **G.K.14MNn** pod zabudowę mieszkaniową:
    - w układzie bliźniaczym – 10 m,
    - w układzie szeregowym – 6 m,
  - d) na terenach: **G.K.7MU, S.G.8MU** pod zabudowę z funkcją mieszkalną:
    - w układzie wolno stojącym – 18 m,

- w układzie bliźniaczym – 10 m,
  - w układzie szeregowym – 6 m,
  - e) na terenach: **G.K.7MU**, **S.G.8MU** pod zabudowę z funkcją wyłącznie usługową – 10 m,
  - f) na terenie **S.J.5U** pod zabudowę usługową – 30 m,
  - g) na terenie **G.S.1US** pod zabudowę usług sportu i rekreacji – 30 m,
  - h) na terenie **S.G.1OS** pod zabudowę usług kultu religijnego – 10 m;
  - i) na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania – 2 m;
- 4) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie –  $60^{\circ} \div 120^{\circ}$ .

**9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) zakaz lokalizowania usług:
- a) uciążliwych,
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami, za wyjątkiem terenu **G.K.1IO**,
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
  - d) handlu hurtowego,
  - e) handlu opałem,
  - f) stacji kontroli pojazdów, warsztatów i myjni samochodowych,
  - g) stacji paliw;
- 2) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – 20 kV, po 7,5 m w każdą stronę od osi skrajnego kabla linii elektroenergetycznej, w ich zasięgu ustala się:
- a) nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
  - b) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;
- 3) w zakresie działalności górniczej przedsiębiorstwa prowadzącego wydobycie podziemne rudy miedzi i soli kamiennej, ustala się:
- a) 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,
  - b) 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 głębienia 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,
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych, o których mowa w lit. b, do:
    - utwardzania powierzchni terenów, do których przedsiębiorstwo prowadzące wydobycie podziemne rudy miedzi i soli kamiennej posiada tytuł prawny,
    - wykorzystania w podziemnych technikach górniczych, przez które rozumie się wykorzystanie odpadów: jako składnika podsadzki hydraulicznej i samozestalającej, do doszczelniania zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z ugięciem stropu, podsadzki suchej i innych, do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych, do likwidacji zbędnych wyrobisk, w tym szybów, do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych, do utwardzania dróg na dole kopalni,
    - budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych,
    - podbudowy dróg,
    - utworzenia barier ziemnych,
    - wykorzystania przy rekultywacji istniejących składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
    - wykorzystania przy rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych, nieeksploatowanych części wyrobisk,
  - d) 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:
    - lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie stwarzał zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska,
    - lokowany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie oddawał odcieków do otoczenia przekraczających parametry określone w przepisach oraz zagrażających środowisku.

**10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) dopuszcza się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne wyznaczone w planie miejscowym, w tym te które mają swoją kontynuację poza obszarem planu miejscowego;

- 2) dopuszcza się realizowanie powiązań komunikacyjnych obszaru planu miejscowego z otoczeniem oraz realizowanie dostępu do działek także za pomocą nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) szerokość dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2 nie może być mniejsza niż 5 m, przy czym w przypadku dróg mających obsługiwać więcej niż jedną działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, szerokość ich pasów drogowych nie może być mniejsza niż 10 m;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **G.K.13KDL, G.K.14KDL** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy lokalnej;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **G.K.17KDW, G.K.18KDW, G.K.19KDW, G.K.20KDW, G.K.32KDW, G.K.39KDW, G.K.40KDW, G.K.41KDW, G.K.42KDW, G.K.43KDW** ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne;
- 6) dla terenów **KDL, KDW** ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona;
- 7) maksymalna wysokość budowli:
  - a) dla terenów **KDL** – 10 m,
  - b) dla terenów **KDW** – 6 m;
- 8) dla terenu **G.K.14KDL** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 9) ustala się następujące szerokości dróg:
  - a) dla terenu **G.K.13KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 3,5 m ÷ 4,5 m na odcinku stanowiącym część jej szerokości, pozostała część znajduje się poza obszarem planu,
  - b) dla terenu **G.K.14KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 9 m ÷ 11,5 m,
  - c) dla terenu **G.K.17KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - d) dla terenu **G.K.18KDW**:
    - szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
    - plac do zawracania samochodów,
  - e) dla terenu **G.K.19KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m ÷ 11 m,
  - f) dla terenu **G.K.20KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - g) dla terenu **G.K.32KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - h) dla terenu **G.K.39KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 9 m ÷ 11,5 m,
  - i) dla terenu **G.K.40KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - j) dla terenu **G.K.41KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - k) dla terenu **G.K.42KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - l) dla terenu **G.K.43KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 10) ustalenia dotyczące szerokości dróg publicznych **KDL** i dróg wewnętrznych **KDW** nie mają zastosowania do skrzyżowań z wydzielonymi trójkątami widoczności oraz ścież na zakrętach.

#### **11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się powiązanie infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 2) dopuszcza się zachowanie sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu napowietrznym;
- 3) nowe i modernizowane sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu podziemnym;
- 4) w przypadku kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej podczas zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej, należy je przenieść lub zmodyfikować;
- 5) zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnego dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji;
- 6) minimalne parametry 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;
- 7) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) poprzez dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;

- b) z odnawialnych źródeł energii;
  - 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
    - a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
    - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
  - 12) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
  - 13) gospodarowanie odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
- 12. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**
- 13. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na – 30%.**

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

**§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: G.K.7MNn, G.K.8MNn, G.K.9MNn, G.K.10MNn, G.K.13MNn, G.K.15MNn, G.K.22MNn, G.K.26MNn, G.K.27MNn, G.K.29MNn, G.K.30MNn, G.K.31MNn ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) ciągi piesze i rowerowe,
  - d) dojścia i dojazdy,
  - e) miejsca do parkowania,
  - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - g) zieleń urządzona,
  - h) obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne;
- 2) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej:
  - a) na terenie **G.K.10MNn** w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym,
  - b) na terenach: **G.K.7MNn, G.K.8MNn, G.K.9MNn, G.K.13MNn, G.K.15MNn, G.K.22MNn, G.K.26MNn, G.K.27MNn, G.K.29MNn, G.K.30MNn, G.K.31MNn** wyłącznie w układzie: wolno stojącym i bliźniaczym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną:
  - a) jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,
  - b) na terenie **G.K.29MNn** bezpośrednio od strony terenu **G.K.10**;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
  - b) pozostałej – 6 m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,5,
  - b) minimalna – 0,05;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku w zabudowie:
  - a) wolno stojącej – 20 m,
  - b) bliźniaczej i szeregowej – 16 m;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
- 9) geometria połączeń głównych dachów:
  - a) dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu 35° – 45°,
  - b) dopuszcza się na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy: dachy płaskie i tarasy;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji czerwieni i szarości;
- 11) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych na budynkach:
  - a) mieszkalnych w formie dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący,
  - b) pozostałych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi),



- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
- c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
  - garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

**3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) pod zabudowę mieszkaniową w układzie wolno stojącym – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) pod zabudowę mieszkaniową w układzie bliźniaczym – 600 m<sup>2</sup>;
- 3) pod zabudowę mieszkaniową w układzie szeregowym – 300 m<sup>2</sup>.

**§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu G.K.14MNn ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) ciągi piesze i rowerowe,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) miejsca do parkowania,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzonej,
  - g) obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne;
- 2) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym i szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,
  - b) w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną położoną na terenie **G.K.15MNn** lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
  - b) pozostałej – 6 m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - w układzie bliźniaczym – 1,
    - w układzie szeregowym – 1,5,
  - b) minimalna – 0,05;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) w układzie bliźniaczym – 60%,
  - b) w układzie szeregowym – 85%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku w zabudowie bliźniaczej i szeregowej – 16 m;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) w układzie bliźniaczym – 20%,
  - b) w układzie szeregowym – 2%;
- 9) geometria połączeń głównych dachów:
  - a) dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu 35° – 45°,
  - b) dopuszcza się na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy: dachy płaskie i tarasy;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji czerwieni i szarości;
- 11) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych na budynkach:
  - a) mieszkalnych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący,
  - b) pozostałych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi),
- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
- c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
  - garaży wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

**3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową:**

- 1) w układzie bliźniaczym – 150 m<sup>2</sup>,
- 2) w układzie szeregowym – 85 m<sup>2</sup>.

**§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: G.K.23MNn, G.K.28MNn ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) usługi,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) ciągi piesze i rowerowe,
  - e) dojścia i dojazdy,
  - f) miejsca do parkowania,
  - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - h) zieleń urządzona,
  - i) obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne;
- 2) maksymalny udział uzupełniającego sposobu zagospodarowania w zakresie usług w powierzchni działki i powierzchni użytkowej budynków – 40%;
- 3) w granicach jednej działki dopuszcza się lokalizowanie budynków o funkcjach:
  - a) mieszkalnych,
  - b) mieszkalno-usługowych,
  - c) usługowych;
- 4) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym i bliźniaczym;
- 5) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków o funkcji mieszkalnej i mieszkalno-usługowej 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
  - b) pozostałej, w tym budynków o funkcji wyłącznie usługowej – 6 m;
- 7) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,5,
  - b) minimalna – 0,05;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 9) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku w zabudowie:
  - a) wolno stojącej – 20 m;
  - b) bliźniaczej – 16 m;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
- 11) geometria połączeń głównych dachów:
  - a) dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu 35° – 45°,
  - b) dopuszcza się na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy: dachy płaskie i tarasy;
- 12) kolorystyka dachów w tonacji czerwieni i szarości;
- 13) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych na budynkach:
  - a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący,
  - b) pozostałych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi),
- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
- c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
  - garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego.

**3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniową z usługami:**

- 1) w układzie wolno stojącym – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) w układzie bliźniaczym – 600 m<sup>2</sup>.

**§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: G.K.7MU, S.G.8MU ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub;
- 2) zabudowę usługową.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) budynki gospodarcze,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) ciągi piesze i rowerowe,
  - e) dojścia i dojazdy,
  - f) miejsca do parkowania,
  - g) garaże,
  - h) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - i) zieleń urządzona,
  - j) obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne;
- 2) lokalizowanie zabudowy:
  - a) na terenie **G.K.7MU** w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym;
  - b) na terenie **S.G.8MU** wyłącznie w układzie: wolno stojącym i bliźniaczym;
- 3) w granicach jednej działki dopuszcza się lokalizowanie budynków o funkcjach:
  - a) mieszkalnych,
  - b) mieszkalno-usługowych,
  - c) usługowych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:
    - na terenie **G.K.7MU** 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
    - na terenie **S.G.8MU** 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
  - b) pozostałej – 6 m;
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna:
    - na terenie **G.K.7MU** – 0,7,
    - na terenie **S.G.8MU** – 1,
  - b) minimalna – 0,05;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:
  - a) mieszkalnego w zabudowie:
    - wolno stojącej – 20 m,
    - bliźniaczej – 16 m,
  - b) z funkcją usługową – 30 m;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 25%;

- 10) geometria dachów:
  - a) dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu  $35^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - b) dopuszcza się na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy: dachy płaskie i tarasy,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie na budynkach usługowych o powierzchni zabudowy większej niż – 200 m<sup>2</sup>;
- 11) kolorystyka dachów w tonacji czerwieni i szarości;
- 12) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi),
  - b) 1 miejsce do parkowania na – 5 użytkowników usług sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki,
  - c) 1 miejsce do parkowania na – 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
  - d) 1 miejsce do parkowania na – 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
  - e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
  - g) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
    - garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

### **3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę:**

- 1) z funkcją mieszkalną:
  - a) w układzie wolno stojącym – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) w układzie bliźniaczym – 600 m<sup>2</sup>,
  - c) w układzie szeregowym – 300 m<sup>2</sup>;
- 2) z funkcją wyłącznie usługową – 500 m<sup>2</sup>.

### **§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu S.J.5U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową, w tym usługi pomocy społecznej.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) ciągi piesze i rowerowe,
  - d) dojścia i dojazdy,
  - e) miejsca do parkowania,
  - f) garaże,
  - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - h) zieleń urządzona;
- 2) rzut elewacji budynku na obowiązującą linię zabudowy musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum – 30%, natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu – 9 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,
  - b) minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 25%;
- 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu  $40^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
- 9) kolorystyka dachów w tonacji czerwieni;
- 10) pokrycie dachów w formie dachówki ceramicznej lub cementowej;
- 11) stosowanie na elewacji materiałów nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej – tynk lub cegła klinkierowa w kolorze czerwonym;

- 12) zakaz kształtowania elewacji zewnętrznych z drewna i drewnianych bali nieotynkowanych oraz stosowania sztucznych okładzin na elewacjach, w tym sidingu, sztucznego kamienia;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na – 5 użytkowników usług sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki,
  - b) 1 miejsce do parkowania na – 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
  - c) 1 miejsce do parkowania na – 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
  - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

### **3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę usługową – 1500 m<sup>2</sup>.**

**§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu G.S.1US ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług sportu i rekreacji.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) usługi bezpieczeństwa publicznego,
  - b) usługi kultury w zakresie – świetlica,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) ciągi piesze i rowerowe,
  - f) dojścia i dojazdy,
  - g) miejsca do parkowania,
  - h) garaże,
  - i) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - j) zieleń urządzona;
- 2) maksymalny udział uzupełniającego sposobu zagospodarowania w zakresie usług bezpieczeństwa publicznego i usług kultury w powierzchni działki i powierzchni użytkowej budynków – 49%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,8,
  - b) minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
- 8) geometria dachów:
  - a) dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu 35<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>,
  - b) dopuszcza się na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy: dachy płaskie i tarasy;
  - c) dopuszcza się dachy płaskie na budynkach usługowych o powierzchni zabudowy większej niż – 200 m<sup>2</sup>;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji czerwieni i szarości;
- 10) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na – 5 użytkowników usług sportu i rekreacji,
  - b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące w usługach bezpieczeństwa publicznego,
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę usług sportu i rekreacji – 1500 m<sup>2</sup>.**

**§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu S.G.10S ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług kultu religijnego.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) miejsca do parkowania,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
  - b) dla dominanty architektonicznej, na maksymalnie 25% powierzchni zabudowy – 18 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 2,
  - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 85%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 9 m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 2%;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu 38° – 47°;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji czerwieni i szarości;
- 9) pokrycie dachów w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy łączonej na rąbek stojący;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania,
  - b) wszystkie miejsca do parkowania do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę usług kultu religijnego – 200 m<sup>2</sup>.**

**§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu G.K.110 ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną gospodarowania odpadami w zakresie punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) miejsca do parkowania,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej inne niż związane z infrastrukturą gospodarowania odpadami,
  - e) zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 5 m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 5%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na teren,
  - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**Rozdział 4  
Przepisy końcowe**

**§ 12. 1. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia:**

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Głogów Głęboki-Przemysłowy” w granicach administracyjnych gminy Jerzmanowa zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/276/2010 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 kwietnia 2010 r.;
- 2) 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 zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/278/2010 Rady Gminy Jerzmanowa z dnia 19 kwietnia 2010 r.

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

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