

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ GÓRY
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Ligota

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVI/364/21 Rady Miejskiej Góry z dnia 29 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Ligota, Rada Miejska Góry uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się „zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Ligota” po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra, zwaną dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Ligota” w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Góry w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Góry o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

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

- 1) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym lub numerem i symbolem literowym.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) dojść i dojazdów,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz stosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej matowej w kolorze ceglonym.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Krzywińsko-Osieckiego”;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. W zakresie kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony dziedzictwa archeologicznego ustala się:

- 1) strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi, wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 3) w granicach strefy wymienionej w pkt 1 następujące wymogi:
 - a) wymóg działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,
 - b) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych i kompozycji zieleni
 - c) wymóg konserwacji zachowanych historycznych elementów układu przestrzennego, w szczególności: posadzki (nawierzchnie, cieki i zbiorniki wodne), zabudowa, zieleni,
 - d) wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, w obszarze zespołu pałacowo-parkowego z folwarkiem nowa zabudowa dopuszczalna wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków, kształtowana w nawiązaniu do form historycznych,

PROJEKT OPINIOWANIE I UZGADNIANIE – 08.05.2025 r.

- e) wymóg dostosowania współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu pałacowo-parkowego z folwarkiem i jego poszczególnych obiektów oraz eliminacji funkcji uciążliwych,
 - f) zakaz lokalizacji napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
 - g) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z sieciami infrastruktury technicznej,
 - h) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy wbudowane w obiekty folwarczne;
- 4) w granicach strefy wymienionej w pkt 2 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30%;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m;
- 7) stosowanie dachów stromych;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m²;
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej, a także przez drogę wewnętrzną.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 8 nie dotyczą wydzielania działek budowlanych pod sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się zachowanie granic i uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Krzywińsko-Osieckiego”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki gruntu: 20,0 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki gruntu: 900 m²;

- 3) kąt położenia granic działek gruntu w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych, wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych realizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej;
- 3) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnienie stanowisk postojowych w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 6) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 7 i 8;
- 7) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;
- 8) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni do oczyszczania ścieków;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 12) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii elektrycznej lub mikroinstalacji;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji;
- 14) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

PROJEKT OPINIOWANIE I UZGADNIANIE – 08.05.2025 r.

§ 15. Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 stawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

U Z A S A D N I E N I E
do uchwały Nr .../.../...
RADY MIEJSKIEJ GÓRY
z dnia

- 1) Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją Uchwały Nr XXXVI/364/21 Rady Miejskiej Góry z dnia 29 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra, obręb Ligota.
- 2) Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 0,4 ha.
- 3) Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.
- 4) Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, dnia 27 grudnia 2022 r. ukazało się ogłoszenie w prasie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Ligota, z możliwością składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia.
- 5) Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
- 6) Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu, pismo znak: WSI.411.150.2023.HL z dnia 28 kwietnia 2023 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Górze, pismo znak: ZNS.9022.3.1.2023.MW z dnia 17 kwietnia 2023 r.
- 7) Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.
- 8) Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wymagania określone w art. 1 ust. 2 ustawy.
- 9) Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
- 10) Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:
 - a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka

PROJEKT OPINIOWANIE I UZGADNIANIE – 08.05.2025 r.

- transportu,
- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
 - d) lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego, istniejącej sieci elektroenergetycznej, pobliskich sieci wodociągowych, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej.
- 11) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności studium i planów miejscowych na terenie gminy Góra, uchwalonej uchwałą nr LV/450/18 Rady Miejskiej Góry z dnia 15 października 2023 r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 - 12) Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost podatków od nieruchomości, a także nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.
 - 13) Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy, Burmistrz Góry uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.
 - 14) Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy, Burmistrz Góry uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.
 - 15) Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 17 stycznia 2024 r. do dnia 7 lutego 2024 r.
 - 16) Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu 26 stycznia 2024 r o godz. 10:00,
 - 17) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu w ustawowym terminie, tj.: do dnia 21 lutego 2024 r. nie wniesiono uwag.
 - 18) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj.: do dnia 2025 r. nie wniesiono uwag.
 - 19) Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej Góry projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Ligota.
 - 20) Wojewoda Dolnośląski w dniu 4 czerwca 2024 r. wydał skargę znak: NK-N.4131.31.6.2024.MN stwierdzając nieważność części Uchwały Nr LXXIV/650/24 Rady Miejskiej Góry z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Ligota
 - 21) Projekt planu miejscowego uwzględniający uwagi organu nadzoru został ponownie przekazany do uzgadniania i opiniowania przez właściwe instytucje i organy.
 - 22) Projekt miejscowego planu został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w terminie od dnia 2025 r. do dnia 2025 r.
 - 23) Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu o godz.
 - 24) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu w ustawowym terminie, tj.: 2025 r. nie wniesiono uwag.
 - 25) Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

PROJEKT OPINIOWANIE I UZGADNIANIE – 08.05.2025 r.

i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej Góry projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Ligota.

26) W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.