UCHWAŁA NR XIV/125/19
RADY MIEJSKIEJ GÓRY
z dnia 28 listopada 2019 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Włodków Dolny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309 i 1696) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696 i 1716) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej Góry Nr XXIX/209/16 z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Włodków Dolny, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, Rada Miejska Góry uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Włodków Dolny, zwana dalej planem, obejmuje obszar obrębu Włodków Dolny, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2.

§ 3.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
3) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków; nie dotyczy przypadków, o których mowa w § 9 pkt. 3;
5) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
   a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;

6) obiekty i urządzenia komunikacji – obiekty i urządzenia służące obsłudze komunikacji takie jak: przystanki, stacje paliw, myjnie, stacje obsługi technicznej, ścieżki rowerowe, parkingi, garaże;
7) urządzenia sportowo–rekreacyjne – boiska lub inne urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji w tym place zabaw;
8) zabudowa – budynek lub zespół budynków lokalizowanych na terenie.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) strefy konserwatorskie:
   a) strefa „B” ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków,[*)]
   b) strefa „W” ochrony konserwatorskiej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5.1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się - ochrony i rewaloryzacji wymagają:
1) historyczny układ ruralistyczny wsi ujęty w ewidencji zabytków;
2) obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków;
3) obiekty i zespoły ujęte w ewidencji zabytków.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 6. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:
1) obszar objęty planem znajduje się w części w zasięgu udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Góra”;
2) oznaczony na rysunku planu użytek ekologiczny „Żurawie pierzowisko” podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;

[*)] wprowadzona na wniosek Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 31.08.2017 r. sygn. WZN.5150.270.2017.WW, w brzmieniu wprowadzonym na żądanie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, zgodnie z Postanowieniem Nr 619/2018 .

3) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
4) obszar objęty planem znajduje się w granicach Krzywińsko-Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
5) północna i zachodnia część obszaru objętego planem znajduje się na oznaczonym na rysunku planu Obszarze Natura 2000 „Dolina Dolnej Baryczy" PLH020084 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 (SOO);
6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) dla terenów oznaczonych symbolami RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
   c) dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
1) w strefie „B" ochrony konserwatorskiej tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków, obowiązują następujące wymogi:
   a) należy zachować historyczną linię zabudowy,
   b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
   c) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymóg nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
   d) nowa i przebudowywana zabudowa musi być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
   e) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
   f) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
   g) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
   h) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
   i) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,

j) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
k) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
l) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
m) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
n) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;

2) wyznacza się strefę „W" ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego nr 2/55/67-24 AZP wpisanego do rejestru zabytków pod nr 46/Arch/1964 decyzją z dnia 29.09.1964 r. - gródek - wczesne średniowiecze – ceramika, w której ustala się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań nie związanych z rewaloryzacja zabytkowego terenu, obszarze także mogących zniszczyć jego nawarstwienia kulturowe lub specyficzna formę; stanowisko objęte strefą „W" jest całkowicie wyłączone z zainwestowania, dopuszcza się jedynie prowadzenie badan naukowych, prac porządkowych, konserwację zachowanych reliktów celem ich ekspozycji obszarze terenie obszarze zabezpieczenia przed zniszczeniem;
3) w granicach obszaru planu występują ponadto ujęte w ewidencji zabytków stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską:
a) 12/66/67-24 AZP,
b) 3/44/68-24 AZP - ślad osadn. - epoka kamienia, ślad osadn. – średniowiecze,
c) 48/42/68-24 AZP - cment. ciałop. – laten;
4) na obszarze ujętych w ewidencji zabytków stanowisk archeologicznych o których mowa w pkt. 3 oraz dla nowoodkrywanych stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
1) na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury oraz urządzenia lub sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:
1) na terenach oznaczonych symbolem R zakaz lokalizacji zabudowy;
2) na terenach oznaczonych symbolem ZL zakaz lokalizacji zabudowy;
3) dla budynków istniejących, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę z zachowaniem odległości od dróg lub granic działek wynikających z przepisów odrębnych;
4) należy zachować odległość obiektów budowlanych nie mniejszą niż 50 m od urządzeń związanych z wydobywaniem gazu ziemnego, w szczególności od czynnych odwiertów eksploatacyjnych;

5) dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane określone na rysunku planu;
6) w strefach kontrolowanych, o których mowa w pkt. 5 obowiązują następujące ustalenia:
   a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działalności mogącej spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
   b) zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej w odległości do 35 m od osi gazociągu w/c wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r.,
   c) zakaz lokalizacji obiektów zakładów przemysłowych w odległości do 25 m od osi gazociągu w/c wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r.,
   d) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości do 20 m od osi gazociągu w/c wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r.,
   e) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże) w odległości do 15 m od osi gazociągu w/c wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r.,
   f) zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów w odległości do 20 m od osi gazociągu w/c wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r.,
   g) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu),
   h) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 4 m od osi gazociągu w/c Ø60,3x4,5 mm, wybudowanego w 2007 r., przebiegającego na terenach ZN18, RM6.

§ 10.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
   a) przesyłowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć,
   b) przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia;
2) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 8 m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:
1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
   a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
   b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;
3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
   b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji;
4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub indywidualnych źródeł zasilania zgodnie z przepisami odrębnymi.
5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:

1) w granicach terenu górniczego „Góra" obowiązują przepisy ustawy Prawo geologiczne i górnicze;
2) tereny szczególnego zagrożenia powodzią nie występują na obszarze objętym planem;
3) tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem.

§ 12. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN:
   a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
      – 900 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
      – 500 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
   b) szerokość frontu działek co najmniej:
      – 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
      – 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
2) dla terenów oznaczonych symbolami PE:
   a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m^2 ,
   b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
4) dla terenu oznaczonego symbolem US,:
   a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m^2 ,
   b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.
5) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
   a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m^2 ,
   b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,6,
   b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej,
   d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
   e) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym,
   f) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,
   g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw z gamy beży, piasków, ugrów, złamanej bieli,
   h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
   a) 8 m od linii rozgraniczających z drogą klasy L,
   b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D,
   c) 6 m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną;
3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
   a) dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu dopuszcza się:
      – remont i przebudowę,
      – rozbudowę, w tym nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,
   b) dopuszcza się nadbudowę budynków istniejących, niezależnie od sposobu ich użytkowania, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od RM1 do RM7 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy zagrodowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,2,

b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
e) w strefie, o której mowa w § 7 pkt. 1 dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°-45°, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym
f) poza strefą, o której mowa w § 7 pkt. 1 dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
g) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,
h) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw z gamy beży, piasków, ugrów, złamanej bieli,
i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
a) 8 m od linii rozgraniczających z drogą klasy L,
b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D,
c) 6 m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną.

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
a) dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu dopuszcza się:
– remont i przebudowę,
– rozbudowę, w tym nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,
b) dopuszcza się nadbudowę budynków istniejących, niezależnie od sposobu ich użytkowania, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego symbolem U1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren zabudowy usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,0,
b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,
d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
e) dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
f) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,
g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw z gamy beży, piasków, ugrów, złamanej bieli,

h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40m^2 powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego symbolem PE1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren eksploatacji kopaliny - .

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,8;
   b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki,
   c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 0%,
   d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 5 m,
   e) dopuszcza się dowolne formy i rodzaje pokrycia dachów,
   f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowiska na 10 zatrudnionych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od P/U1 do P/U6 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 2,0;
   b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej, a w przypadku zabudowy usługowej 50%,
   c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 10%,
   d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
   e) dopuszcza się dowolne formy i rodzaje pokrycia dachów,
   f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami klasy D oraz z drogami wewnętrznymi.

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego symbolem US1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren sportu i rekreacji;

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,1,
   b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni działki budowlanej,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni działki budowlanej,
   d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 6 m,

e) dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci pod kątem 25° - 35°, kryte dachówką lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
f) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych rozbielonych barw i matowych powierzchni,
g) nie ustala się wymagań w zakresie liczby miejsc do parkowania;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą klasy L.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem G1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren gazownictwa.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem E1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren elektroenergetyki.

§ 23.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od ZN1 do ZN21 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zieleni naturalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, położonych poza granicami obszaru Natura 2000 dopuszcza się zbiorniki wodne małej retencji do celów rolnych, o ile przepisy odrębne nie będą tego wykluczać.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami od R1 do R5 ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) tereny dróg transportu rolnego,
b) tereny zalesień i zadrzewień.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami od ZL1 do ZL18 ustala się przeznaczenie podstawowe na lasy.

§ 26.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od WS1 do WS20 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny wód powierzchniowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się budowę przejazdów przez cieki i rowy.

§ 27.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDL1 do KDL2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg publicznych klasy L.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu:
1) dla drogi KDL1 od 11 m do 34 m;
2) dla drogi KDL2 od 17 m do 18 m.

§ 28.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDD1 do KDD3 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren drogi publicznej klasy D.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego od 5 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDW1 do KDW8 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

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

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miejskiej Góry
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Włodków Dolny

Podstawą sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Włodków Dolny była uchwała Nr XXIX/209/16 Rady Miejskiej Góry z dnia 29 września 2016 r.

Projekt planu przewiduje we wsi Włodków Dolny uzupełnienie, w stosunku do obowiązującego planu miejscowego obszaru przeznaczonego na nowe inwestycje głównie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową. Przyrost powierzchni terenów uzyskany w wyniku zmiany planu w granicach obrębu wynosi dla poszczególnych sposobów użytkowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN - 0,18 ha;
- zabudowa zagrodowa RM - 2,10 ha.

Plan uwzględnia w szczególności wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Góra, przyjętej uchwałą Nr LV/450/18 Rady Miejskiej Góry z dnia 15 października 2018 r.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko w trybie właściwym dla sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany:

- zgodnie z art. 53 ustawy wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,
- stopień i zakres szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dostosowano do wymogów określonych w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ustawy,
- uzyskano do projektu studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wymagane opinie i uzgodnienia,
- zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 54 ust. 3 ustawy,
- wymaganie art. 39 ust. 1 ustawy zostało spełnione poprzez zamieszczenie ogłoszeń w prasie oraz obwieszczeń na tablicy ogłoszeń urzędu, zgodnie z wzorem, jaki określa rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).

Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.

Projekt planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 04.06. do 25.06.2019 r.
W dniu 12.06.2019 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 2 uwagi do projektu planu, z których 1 została uwzględniona, dotycząca położenia odwiertu gazowego oraz przebiegu gazociągu. Druga uwaga dotycząca przeznaczenia terenu (dz. nr 66/1) pod zabudowę zagrodową nie została uwzględniona przez Burmistrza Góry z uwagi na sprzeczność, z zapisami zawartymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra". tj.

" 1.2.7. obszary funkcjonalne przyrodniczo – krajobrazowe – Zk
to obszary ekosystemów przyrodniczych, najczęściej o mieszanych formach użytków (łąki, wody, lasy lub zadrzewienia, uprawy rolne) nie stanowiące zwartych kompleksów leśnych lub rolnych, w większości wykluczone z lokalizacji zabudowy

1. *Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:*
    1) *dominująca:*
        a) *zieleń dolin rzecznych wraz z ciekami i zbiornikami wodnymi,*
        b) *lasy i zadrzewienia,*
        c) *kompleksy rolnicze – krajobrazowe (sady, uprawy roślin ozdobnych lub leczniczych, uprawy rolne lub użytki zielone na zboczach),*
        d) *łąki,*
    2) *uzupełniające:*
        a) *uprawy rolne,*
        b) *boiska sportowe,*
        c) *obiekty lub urządzenia obsługi turystyki lub rekreacji,*
        d) *obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej,*
        e) *elektrownie wodne.*
2. *W granicach obszarów nie dopuszcza się przeznaczania terenów na zabudowę, z wyjątkiem pojedynczych obiektów hydrotechnicznych, turystyczno - rekreacyjnych lub infrastruktury technicznej.*
3. *Elektrownie wodne mogą być lokalizowane w miejscach wskazanych na rysunku studium, przy zastosowaniu działań minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze.*
5. *Boiska sportowe powinny być lokalizowane w pobliżu terenów zabudowanych.*
6. *Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych."*

Nie uwzględnioną uwagę przedkłada się Radzie Miejskiej do rozstrzygnięcia. Uwzględniona uwaga wymagała wprowadzenia zmian w projekcie planu i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

W wyniku ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 06.08. do 27.08.2019 r. nie wpłynęły uwagi do projektu planu. W dniu 14.08.2019 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W związku z uchwaleniem planu nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy. Ze względu na możliwy nieznaczny przyrost powierzchni budowlanej wpływ zmiany planu na budżet gminy należy uznać za korzystny.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra, uchwalonego uchwałą Nr XVI/120/15 Rady Miejskiej Góry z dnia 27 listopada 2015 r.

Opracowanie zmiany planu miejscowego jest wynikiem przyjętej polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej możliwości rozwoju gminy. Ważne jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach odpowiednich funkcji wynikających z możliwości rozwojowych danych terenów i istniejących uwarunkowań. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Włodków Dolny należy uznać za zasadne.

Niniejszą uchwałę podejmuje się zwykłą większością głosów.

Góra, dnia 17 października 2019 r.

BURMISTRZ

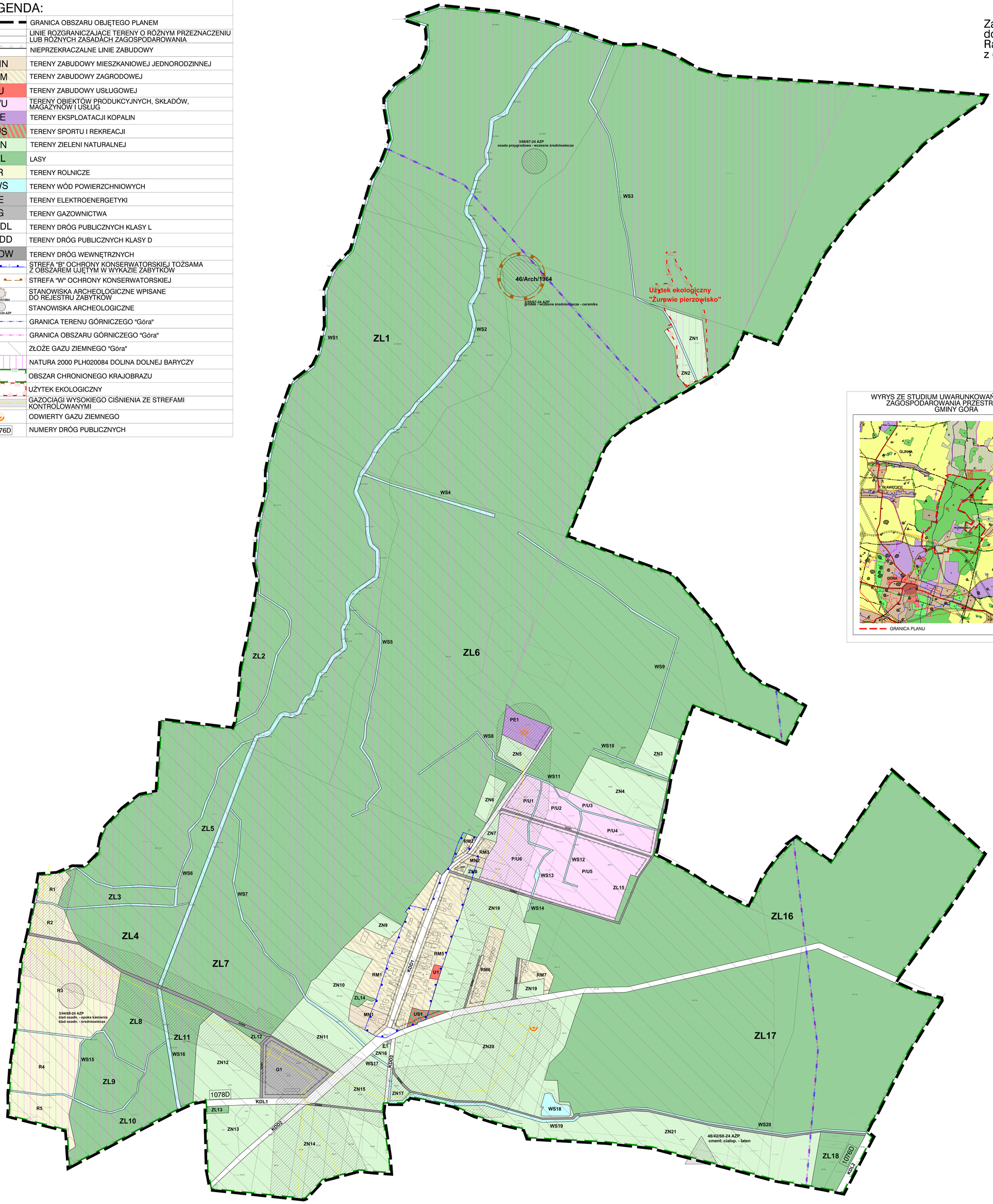
Irena Krzyszkiewicz

ZMIANA MIEJSCOWYEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRA OBRĘB WŁODKÓW DOLNY

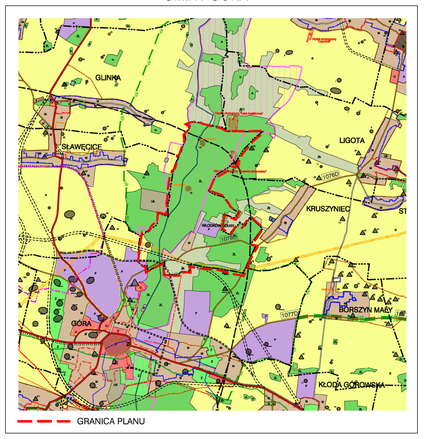
Załącznik nr 1
do uchwały nr XIV/125/19
Rady Miejskiej Góry
z dnia 28 listopada 2019r.

LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
P/U	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
PE	TERENY EKSPLOATACJI KOPALIN
US	TERENY SPORTU I REKREACJI
ZN	TERENY ZIELENI NATURALNEJ
ZL	LASY
R	TERENY ROLNICZE
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
E	TERENY ELEKTROENERGETYKI
G	TERENY GAZOWNICTWA
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TOŻSAMA Z OBSZAREM UJĘTYM W WYKAZIE ZABYTKÓW
	STREFA "W" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
46/Arch/1964	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
3/44/68/24 AZP	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "Góra"
	GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "Góra"
	ZŁOŻE GAZU ZIEMNEGO "Góra"
	NATURA 2000 PLH020084 DOLINA DOLNEJ BARYCZY
	OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	UŻYTEK EKOLOGICZNY
	GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFAMI KONTROLOWANYMI
	ODWIERTY GAZU ZIEMNEGO
1076D	NUMERY DRÓG PUBLICZNYCH



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRA



N
W E
S

0 100 200m

RYSUNEK PLANU	Temat
Skala 1:2000	ZMIANA MIEJSCOWYEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRA OBRĘB WŁODKÓW DOLNY

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XIV/125/19
Rady Miejskiej Góry
z dnia 28 listopada 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRA, OBRĘB WŁODKÓW DOLNY

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej w dniu 26.06.2019 r. przez osoby fizyczne dotyczącej przeznaczenia działki nr 66/1 na zabudowę zagrodową.