UCHWAŁA NR XIV/128/19
RADY MIEJSKIEJ GÓRY
z dnia 28 listopada 2019 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Witoszyce

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 XXXVI/277/17 z dnia 24 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Witoszyce, 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

§ 1.1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Witoszyce, zwana dalej planem, obejmuje obszar obrębu Witoszyce.

2. Granice planu przedstawiono na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

§ 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 „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem w rejestrze zabytków oraz obszarem ujętym w wykazie zabytków,[*)]
   b) strefa „B" ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem ujętym w wykazie zabytków, [*)]
   c) strefa „OW" ochrony archeologicznej.

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) oznaczony na rysunku planu użytek ekologiczny „Chróścina" podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

[*)] określenie „wykaz zabytków" oraz stwierdzenie tożsamości stref ochrony konserwatorskiej z obszarem ujętym w tym wykazie wprowadzono na żądanie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, zgodnie z Postanowieniem Nr 385/2018.

3) północno-wschodnia część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Krzywińsko-Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
4) 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 MNU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
   c) dla terenów oznaczonych symbolami RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
   d) dla terenów oznaczonych symbolami US, ZP/U jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
1) w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem w rejestrze zabytków oraz obszarem ujętym w wykazie zabytków obowiązują następujące wymogi:
   a) wymóg działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,
   b) wymóg zachowania historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
   c) wymóg konserwacji zachowanych historycznych elementów układu przestrzennego, szczególnie: posadzki (nawierzchnie, cieki i zbiorniki wodne), zabudowa, zieleń,
   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,
   e) nowa zabudowa może być lokalizowana wyłącznie odtworzeniowo w miejscu nieistniejącej zabudowy historycznej,
   f) wymóg dostosowania współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów oraz eliminacji funkcji uciążliwych,
   g) wymóg skablowania istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
   h) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
   i) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
   j) zakaz lokalizacji wolnostojących silosów;
2) w strefie „B" ochrony konserwatorskiej tożsamej z obszarem ujętym w wykazie zabytków, obowiązują następujące wymogi:
   a) należy zachować historyczną linię zabudowy,
   b) 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),
   c) 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,

d) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką płaską matową w kolorze ceglastym, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
e) 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, w obiektach historycznych o ceglanych elewacjach obowiązuje wymóg ich zachowania,
f) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
g) należy stosować kolory pastelowe, z gamy beży, piasków, ugrów, złamanej bieli,
h) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
i) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
j) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
k) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
l) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
m) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;

3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych miejscowości o metryce średniowiecznej, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) na obszarze zespołu pałacowo-folwarcznego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/3625/1142/A decyzją z dnia 08.04.1989 r. obowiązują przepisy odrębne;
5) dla pozostałych obiektów ujętych w ewidencji zabytków - brama wjazdowa, dom mieszkalny, ob. magazyn i biura, domy mieszkalne (w tym nr 2, 9, 60), kuźnia, stodoła i obora, obora, gorzelnia, stodoła, obowiązują następujące wymogi:
   a) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
   b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
   c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
   d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
   e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrz i zachowane elementy wystroju i wyposażenia,
   f) zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
   g) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
   h) nakaz zachowania historycznych dziedzińców – majdanów;
7) dla terenu dawnego cmentarza ewangelickiego obowiązują następujące ustalenia:

a) należy zachować dotychczasową funkcje cmentarza, nowe inwestycje dopuszczalne są wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują z historycznym charakterem założenia,
b) w przypadku nieużytkowania zachować cmentarz jako teren zielony, dopuszcza się jego ogrodzenie w sposób trwały,
c) należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza,
d) mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób, zgodnie z przepisami odrębnymi,
e) w przypadku poszerzania cmentarza odseparować historyczną część ogrodzeniem, żywopłotem lub aleją od nowego cmentarza;

8) w granicach obszaru planu występują ujęte w ewidencji zabytków stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską:
a) 1/77/66-23 AZP,luźne - ep. kamienia,
b) 2/80/66-23 AZP,cment.ciałop. - łuzycka - e. brązu-Ha, śl. os. – przeworska,
c) 3/83/66-23 AZP,śl.os. – łużycka,
d) 4/81/66-23 AZP,osada – średniowiecze,
e) 5/82/66-23 AZP,osada - amfor kul. - f. późne, osada – łużycka, śl. os. – średniow.,
f) 6/91/66-23 AZP,śl. os. – przeworska,
g) 23/76/66-23 AZP,śl. os. – łużycka, śl. os. - przeworska - o. przedrzym, śl. os. - średniow./nowożytna,
h) 26/92/66-23 AZP,śl. os. – przeworska, ,śl. os. - średniow.,
i) 27/94/66-23 AZP,śl. os. – przeworska, śl. os. - średniow.,
j) 28/93/66-23 AZP,punkt os. – przeworska, osada - średniow.,
k) 29/84/66-23 AZP,śl.os. - średniow.,
l) 30/85/66-23 AZP,osada - średniow.,
m) 31/89/66-23 AZP,śl. os. - puch. lejk., śl. os.- amfor. kul. - schyłk. neolit, śl. os. – przeworska, śl. os. – średniow.,
n) 32/86/66-23 AZP,śl. os. – łużycka, śl. os. – średniow.,
o) 33/90/66-23 AZP,śl. os. - łużycka - f. późne, śl. os. – średniow.,
p) 34/88/66-23 AZP,śl. os. - puch. lejk., punkt os. – przeworska,
q) 35/87/66-23 AZP,śl. os. - schyłk. Neolit, osada – łużycka, śl. os. – średniow.,
r) 36/78/66-23 AZP,śl. os. – łużycka,
s) 37/79/66-23 AZP,śl. os. – łużycka,
t) 7/16/66-24 AZP,śl. os. – łużycka, śl. os. - średniow./nowożytna,
u) 8/17/66-24 AZP,śl. os. - schyłk. neolit, punkt os. – przeworska,
v) 9/15/66-24 AZP,śl. os. - puch. lejk. - f. późne, śl. os. - wcz.o.e.brązu, osada – przeworska,
w) 10/14/66-24 AZP,śl. os. - średniow./nowożytna,
x) 11/13/66-24 AZP,śl. os. - łużycka,
y) 12/18/66-24 AZP,osada - przeworska - f. wczesne,
z) 13/12/66-24 AZP,śl. os. – przeworska, śl. os. - średniow.,
aa) 14/10/66-24 AZP,śl. os. – przeworska, śl. os. - średniow./nowożytna,
bb) 15/8/66-24 AZP,śl. os. – przeworska,
cc) 16/7/66-24 AZP,śl. os. - ep. kam., osada - średniow./nowożytna,
dd) 17/6/66-24 AZP,śl. os. - średniow.,

ee) 18/9/66-24 AZP,osada – nowożytna,
ff) 19/5/66-24 AZP,śl. os. - amfor kul., osada – przeworska,
gg) 20/4/66-24 AZP,punkt os. – nowożytna,
hh) 21/3/66-24 AZP,punkt os. – przeworska,
ii) 22/1/66-24 AZP,śl. os. - puch. lejk., śl. os. – łużycka,
jj) 24/11/66-24 AZP,śl. os. - ep. kam., osada – średniow.;

9) na obszarze, ujętych w ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 7 oraz nowoodkrywanych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:
1) na terenach oznaczonych symbolem ZL zakaz lokalizacji zabudowy;
2) odległości obiektów budowlanych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi;
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.

§ 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 dojazdów 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 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) tereny górnicze nie występują na obszarze objętym planem;
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 MW:
   a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m^2,
   b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
2) dla terenów oznaczonych symbolami MN i MNU:
   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°;
3) dla terenów oznaczonych symbolami P/U:
   d) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m^2,
   e) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
   f) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w

przedziale od 80° do 90°;

3) dla terenów oznaczonych symbolem US, ZP/U:
   a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m^2,
   b) szerokość frontu działek co najmniej 30 m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.
4) 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 MN9 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. a oraz § 7 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:
      – dla nieruchomości o powierzchni do 3000 m^2 co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
      – dla nieruchomości o powierzchni powyżej 3000 m^2 co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,
   d) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
      – w strefie, o której mowa w § 7 pkt. 1 lub 2 - 9 m,
      – poza strefą, o której mowa w § 7 pkt. 1 lub 2 - 12 m,
   e) w granicach stref, o których mowa w § 7 pkt. 1 lub 2 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 strefami, o których mowa w lit. e, dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45° lub płaskie, 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 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 G,
   b) 8 m od linii rozgraniczających z drogami klasy Z,
   c) 6 m od linii rozgraniczających z drogami klasy D,
   d) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi,
   e) 6 m od linii rozgraniczających z ciągami pieszojezdnymi KDWp;
3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
   a) dla terenu MN1, położonego w granicach strefy A ochrony konserwatorskiej, wszelkie działania przy w zespole pałacowo-folwarcznym wpisanym do rejestru zabytków pod nr A/3625/1142/A decyzją z dnia 08.04.1989 r. należy podejmować zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) 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 z zachowaniem istniejących parametrów,
      – 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 MW1 oraz MW2 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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 1,2,
   b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 45% powierzchni działki budowlanej,
   d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m;
   e) dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45° lub płaskie, 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 1,5 stanowiska 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 drogami klasy Z,
   b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami klasy D.
3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się dla istniejącej zabudowy:
   a) remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;

b) rozbudowę, w tym nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od MNU1 do MNU11 ustala się przeznaczenie podstawowe:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) tereny zabudowy usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, z zastrzeżeniem § 7 obowiązują następujące ustalenia:
2) 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:
      – dla nieruchomości o funkcji mieszkaniowej o powierzchni do 3000 m^2 co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
      – dla nieruchomości o funkcji mieszkaniowej o powierzchni powyżej 3000 m^2 co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,
      – dla nieruchomości o funkcji usługowej co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
      – dla nieruchomości o funkcji mieszanej proporcjonalnie do udziału tych funkcji,
   d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m;
   f) w strefie, o której mowa w § 7 pkt. 2 dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°-45°, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym,
   g) poza strefą, o której mowa w § 7 pkt. 2 dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45° lub płaskie, kryte dachówką lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
   h) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,
   i) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw, z gamy beży, piasków, ugrów, złamanej bieli,
   j) 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:
   c) 8 m od linii rozgraniczających z drogami klasy G,
   d) 8 m od linii rozgraniczających z drogami klasy Z,
   e) 6 m od linii rozgraniczających z drogami klasy D,
   f) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi,
   g) 6 m od linii rozgraniczających z ciągami pieszojezdnymi KDWp,
   h) 6 m od linii rozgraniczającej ze ścieżką rowerową KDr;
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 z zachowaniem istniejących parametrów,
      – 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.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od RM1 do RM9 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy zagrodowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, z zastrzeżeniem § 7 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 strefach, o których mowa w § 7 pkt. 1 lub 2 dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym,
   f) poza strefami, o których mowa w § 7 pkt. 1 lub 2 dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45° lub płaskie, 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, z zastrzeżeniem pkt. 3 w odległościach:
   a) 8 od linii rozgraniczającej z drogą klasy G,
   b) 8 m od linii rozgraniczających z drogami klasy Z,
   c) 6 m od linii rozgraniczających z drogami klasy D,
   d) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi,
   e) 6 m od linii rozgraniczających z ciągami pieszojezdnymi KDWp.
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 z zachowaniem istniejących parametrów,
      – 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.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od RU1 do RU5 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i

ogrodniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, z zastrzeżeniem § 7 obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,2;
   b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć:
      – w strefie, o której mowa w § 7 pkt. 1 lub 2 - 30% powierzchni działki,
      – poza strefą, o której mowa w § 7 pkt. 1 lub 2 - 50% powierzchni działki,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
   d) wysokość zabudowy nie może przekraczać
      – w strefie, o której mowa w § 7 pkt. 1 lub 2 - 9 m,
      – poza strefą, o której mowa w § 7 pkt. 1 lub 2 - 12 m,
   e) w granicach stref o których mowa w § 7 pkt. 1 lub 2 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 strefami, o których mowa w lit. e, dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45° lub płaskie, 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 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 odległościach:
   a) 8 m od linii rozgraniczających z drogą klasy Z,
   b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D,
   c) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi,
   d) 6 m od linii rozgraniczających z ciągami pieszojezdnymi KDWp.
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 z zachowaniem istniejących parametrów,
      – 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.

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od U1 do U4 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, z zastrzeżeniem § 7 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) w strefie, o której mowa w § 7 pkt. 2 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 lit. e, dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45° lub płaskie, 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 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 G,
b) 8 m od linii rozgraniczających z drogą klasy Z,
c) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D,
d) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi,
e) 6 m od linii rozgraniczających z ciągami pieszojezdnymi KDWp;

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 z zachowaniem istniejących parametrów,
– 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.

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od P/U1 do P/U3 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:
b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 2,0,
c) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej, a w przypadku zabudowy usługowej 50%,
d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,
e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 14 m,
f) dopuszcza się dowolne formy i rodzaje pokrycia dachów,
g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być

mniejsza niż 1 stanowisko na 40 m^2 powierzchni użytkowej budynków, 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 G,
   b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D,
   c) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi;
3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania, dopuszcza się rozbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1.

§ 22.1. 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) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
   f) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw i matowych powierzchni,
   g) nie ustala się wymagań w zakresie liczby miejsc do parkowania;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi.

§ 23.1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP/U1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren zieleni urządzonej oraz usług.

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

1) wszelkie działania na obszarze parku w zespole pałacowo-folwarcznym wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/3625/1142/A decyzją z dnia 08.04.1989 r., wraz z pałacem wpisanym do rejestru zabytków pod nr A/3732/255 decyzją z dnia 23.04.1951 r. oraz oranżerią i domem ogrodnika należy podejmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ustala się zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych, o ile nie mają one uzasadnienia historycznego;
3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu.

§ 24.1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren zieleni urządzonej.

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

1) ustala się zakaz zabudowy;
2) dopuszcza się plac zabaw.

§ 25.1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZC1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren cmentarza.

2. Dla dawnego cmentarza ewangelickiego stosuje się przepisy §7 pkt 7.

§ 26.1. Dla terenów oznaczonych symbolem ZD1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren ogrodów działkowych.

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 0,2,
   b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni działki,
   c) co najmniej 90% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
   d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 6 m,
   e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
   f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych nie może być mniejsza niż 0,2 stanowiska na jedną działkę w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
   a) 8 m od linii rozgraniczających z drogą klasy G,
   b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami klasy D.

§ 27.1. Dla terenu oznaczonego symbolem K1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren kanalizacji.

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 0,3,
   b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni działki,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej,
   d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 6 m,
   e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
   f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych nie może być mniejsza niż 0,2 stanowiska na jedną działkę w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną.

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

§ 29.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od ZN1 do ZN32 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zieleni naturalnej.

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

§ 30.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od R1 do R84 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe na tereny rolnicze;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) tereny dróg transportu rolnego,

b) zbiorniki wodne małej retencji do celów rolnych, o ile przepisy odrębne nie będą tego wykluczać,
c) tereny zalesień i zadrzewień.

2. Z wyjątkiem terenów położonych w granicach Krzywińsko-Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dopuszcza się zabudowę zagrodową oraz obiekty produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

3. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 stosuje się odpowiednio przepisy § 18 ust. 2 pkt. 1 i 2 lub § 19 ust. 2 pkt. 1 i 2 oraz warunki wynikające z przepisów odrębnych.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami od ZL1 do ZL33 ustala się przeznaczenie podstawowe na lasy.

§ 32.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od WS1 do WS65 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.

§ 33.1. Dla terenów oznaczonych symbolami og KDG1 do KDG3 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny drogi publicznej klasy G.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego do 47 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34.1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren drogi publicznej klasy Z.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego od 8 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDD1 do KDD3 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg publicznych klasy D.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
1) dla drogi KDD1 od 5 m do 16 m,
2) dla drogi KDD2 - od 7 m do 14 m,
3) dla drogi KDD3 od 6 m do 18 m.

§ 36.1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDr1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren ścieżki rowerowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 31 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDW1 do KDW53 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
1) dla drogi KDW1 od 6 m do 10 m,
2) dla drogi KDW2 od 6 m do 12 m,
3) dla drogi KDW3 od 6 m do 16 m,
4) dla drogi KDW4 od 8 m do 12 m,

5) dla drogi KDW5 od 9 m do 12 m,
6) dla drogi KDW6 od 6 m do 16 m,
7) dla drogi KDW7 od 4 m do 6 m,
8) dla drogi KDW8 6m,
9) dla drogi KDW9 6m,
10) dla drogi KDW10 od 6 m do 17 m,
11) dla drogi KDW11 od 6 m do 12 m,
12) dla drogi KDW12 6m
13) dla drogi KDW13 od 5 m do 14 m,
14) dla drogi KDW14 od 6 m do 11 m,
15) dla drogi KDW15 5m,
16) dla drogi KDW16 6m,
17) dla drogi KDW17 5m,
18) dla drogi KDW18 6m,
19) dla drogi KDW19 od 6 m do 15 m,
20) dla drogi KDW20 6m,
21) dla drogi KDW21 7m,
22) dla drogi KDW22 od 7 m do 15 m,
23) dla drogi KDW23 13m,
24) dla drogi KDW24 od 6 m do 15 m,
25) dla drogi KDW25 od 6 m do 13 m,
26) dla drogi KDW26 od 5 m do 6 m,
27) dla drogi KDW27 od 7 m do 10 m,
28) dla drogi KDW28 od 5 m do 6 m,
29) dla drogi KDW29 od 6 m do 10 m,
30) dla drogi KDW30 od 5 m do 6 m,
31) dla drogi KDW31 6m,
32) dla drogi KDW32 od 6 m do 51 m,
33) dla drogi KDW33 6m,
34) dla drogi KDW34 od 5 m do 6 m,
35) dla drogi KDW35 od 5 m do 6 m,
36) dla drogi KDW36 6m,
37) dla drogi KDW37 od 5 m do 10 m,
38) dla drogi KDW38 od 6 m do 12 m,
39) dla drogi KDW39 6m,
40) dla drogi KDW40 6m,
41) dla drogi KDW41 od 5 m do 9 m,
42) dla drogi KDW42 od 5 m do 7 m,
43) dla drogi KDW43 od 5 m do 6 m,
44) dla drogi KDW44 od 5 m do 6 m,
45) dla drogi KDW45 od 10 m do 16 m,
46) dla drogi KDW46 od 6 m do 12 m,
47) dla drogi KDW47 6m,
48) dla drogi KDW48 6m,
49) dla drogi KDW49 6m,
50) dla drogi KDW50 6m,
51) dla drogi KDW51 od 10 m do 13 m,
52) dla drogi KDW52 6m,

53) dla drogi KDW53 od 9 m do 14 m.

§ 38.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDWp1 do KDWp8 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny ciągów pieszych lub pieszo-jezdnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasów drogowych od 1 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 39. 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 Witoszyce

Podstawą sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Witoszyce była uchwała Nr XXXVI/277/17 Rady Miejskiej Góry z dnia 24 marca 2017 r.

Projekt planu przewiduje we wsi Witoszyce powiększenie, 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 - 4,61 ha;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MNU - 4,60 ha;
- zabudowa zagrodowa RM - 2,90 ha;
- zabudowa związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RU - 2,10 ha;
- zabudowa produkcyjno – usługowa P/U – 10,15 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 26.06. do 17.07.2019 r. W dniu 2.07.2019 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu planu i do prognozy oddziaływania na środowisko.

W związku z uchwaleniem planu nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy. Ze względu na potencjalny 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 Witoszyce należy uznać za zasadne.

Niniejszą uchwałę podejmuje się zwykłą większością głosów.

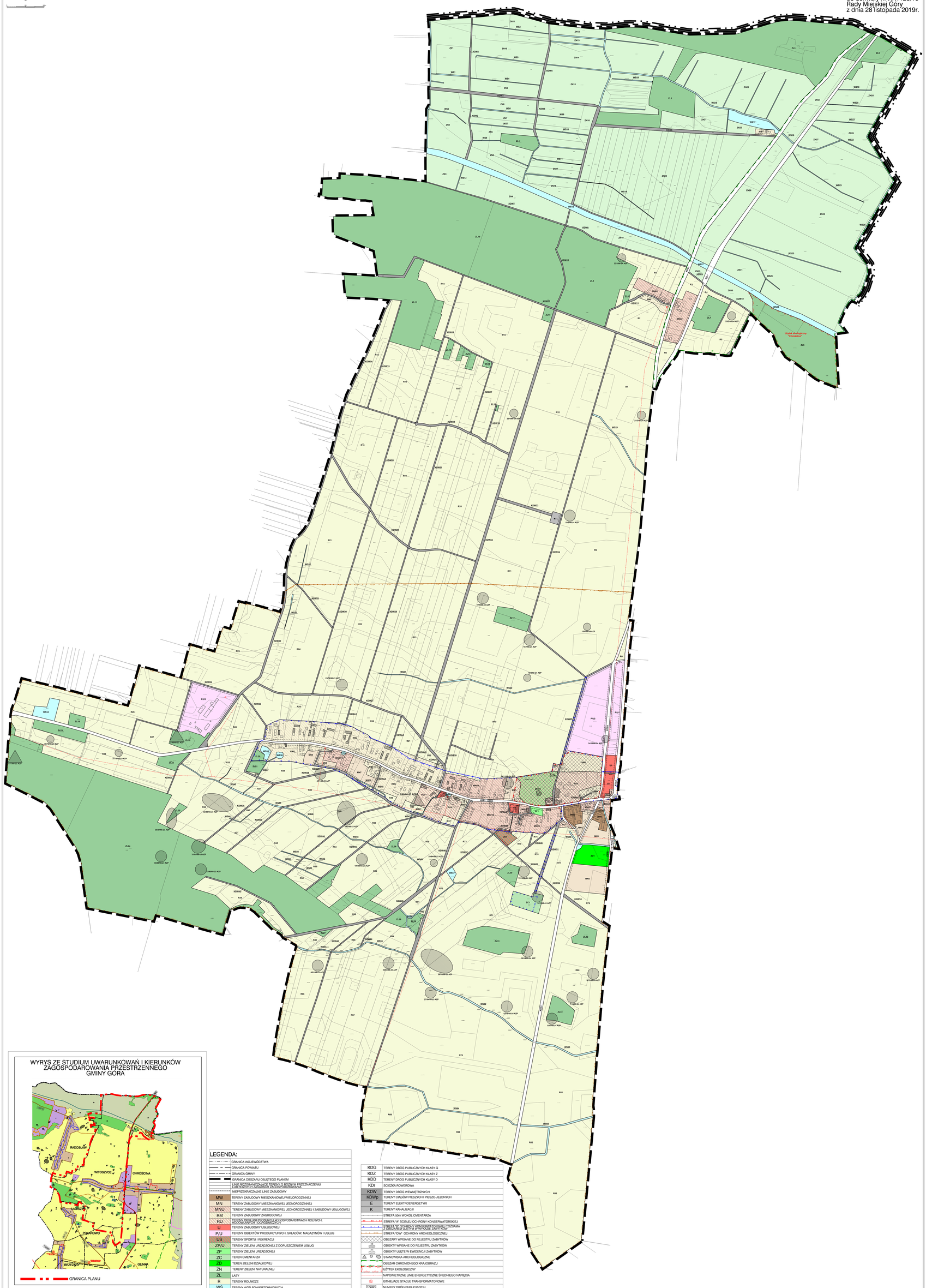
Góra, dnia 17 października 2019 r.

BURMISTRZ

Irena Krzyszkiewicz

ZMIANA MIEJSCOWYEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRA
OBRĘB WITOSZYCE

Załącznik nr 1
do uchwały nr XIV/128/19
Rady Miejskiej Góry
z dnia 28 listopada 2019r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRA

GRANICA PLANU

LEGENDA:

	GRANICA WOJEWÓDZTWA
	GRANICA POWIATU
	GRANICA GMINY
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
RU	TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, RODZINNYCH I OGRODNICZYCH
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
P/U	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
US	TERENY SPORTU I REKREACJI
ZP/U	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZC	TEREN CMENTARZA
ZD	TEREN ZIELENI DZIAŁKOWEJ
ZN	TERENY ZIELENI NATURALNEJ
ZL	LASY
R	TERENY ROLNICZE
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

KDG	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY G
KDZ	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY Z
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D
KDr	ŚCIEŻKA ROWEROWA
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KDWp	TERENY CIĄGÓW PIESZYCH I PIESZO-JEZDNYCH
E	TERENY ELEKTROENERGETYKI
K	TERENY KANALIZACJI
	STREFA 50m WOKÓŁ CMENTARZA
	STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ (TOŻSAMA Z OBSZAREM UJĘTYM W WYKAZIE ZABYTKÓW)
	STREFA "OW" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	UŻYTEK EKOLOGICZNY
	NAPOWIETRZNE LINIE ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE
1006K	NUMERY DRÓG PUBLICZNYCH

SYSTEMATYCZNY PLAN	Wyrys
1:2000	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRA, OBRĘB WITOSZYCE