

**UCHWAŁA NR XVI/120/15  
RADY MIEJSKIEJ GÓRY  
z dnia 27 listopada 2015 r.**

**zmieniająca studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
gminy Góra dla części obszarów położonych w obrębach wsi Bronów, Szedzic,  
Grabowno, Zawieścice, Kłoda Górowska, Stara Góra oraz miasta Góra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 12 pkt 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713 i 1777) w związku z uchwałą nr LI/392/14 Rady Miejskiej Góry z dnia 11 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra dla części obszarów położonych w obrębach wsi Bronów, Szedzic, Grabowno, Zawieścice, Kłoda Górowska, Stara Góra oraz miasta Góra, uchwała się, co następuje:

§ 1. Zmienia się „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra” uchwalone Uchwałą Nr XL/277/13 Rady Miejskiej Góry z dnia 24 maja 2013 r. w zakresie części obszarów położonych w obrębach wsi Bronów, Szedzic, Grabowno, Zawieścice, Kłoda Górowska, Stara Góra oraz miasta Góra.

§ 2. Integralną częścią zmiany studium są:

- 1) ujednolicony tekst studium oraz rysunek (mapka) uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Góra stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) ujednolicony rysunek (mapka) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**BURMISTRZ GÓRY**

**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY GÓRA**

**Tekst ujednolicony**

**Załącznik Nr 1 do uchwały nr XVI/120/15  
Rady Miejskiej Góry z dnia 27 listopada 2015 r.**

Góra - 2014-2015 r.

Opracowanie wykonane na zlecenie  
**Burmistrza Góry**

**przez**

**Wrocławskie Biuro Urbanistyki**  
**50 - 128 Wrocław, ul. Św. Mikołaja 16/17**

Zespół autorski:

**mgr inż. arch. JERZY ULANICKI - główny projektant**

mgr inż. Mikołaj Grobelny

mgr inż. Anna Andrzejewska

mgr inż. Alicja Bartosz-Bechowska

mgr inż. Agnieszka Jaros-Bilińska

mgr inż. Katarzyna Wójcik-Lipińska

mgr Emilia Wartenberg

mgr Marek Woźniak

mgr inż. Andrzej Konarski - komunikacja

mgr inż. Elżbieta Majchrzak - infrastruktura techniczna

## **SPIS TREŚCI**

### **WPROWADZENIE**

#### **Rozdział 1. OGÓLNE UWARUNKOWANIA I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

- 1.1. uwarunkowania i kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów
- 1.2. uwarunkowania i kierunki zagospodarowania oraz użytkowania obszarów funkcjonalnych
- 1.3. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego
- 1.4. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- 1.5. uwarunkowania i kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1.6. obszary inwestycji celu publicznego
- 1.7. uwarunkowania i kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- 1.8. obszary zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych
- 1.9. obszary wymagające przekształceń, rewaloryzacji, rehabilitacji lub rekultywacji

#### **Rozdział 2. SZCZEGÓLWE UWARUNKOWANIA I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

- 2.1. ustalenia dla terenów o różnym przeznaczeniu
- 2.2. zasady ustaleń dla terenów o różnym przeznaczeniu

#### **Rozdział 3. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

- 3.1. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- 3.2. zasady ustalania granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

### **UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM**

## WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie zostało oparte na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra uchwalonym uchwałą Nr XII/126/99 Rady Miejskiej w Górze z dnia 26.10.1999 roku.

Podstawą sporządzenia studium jest uchwała Nr XXV/165/12 Rady Miejskiej w Górze z dnia 1 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra.

Studium składa się z:

- części tekstowej zawierającej uwarunkowania oraz ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy,
- części graficznej określającej uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i stanowiącej przesłanki ustaleń kierunków tego zagospodarowania,
- rysunku przedstawiającego w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium opracowano w granicach administracyjnych gminy. W części dotyczącej uwarunkowań przestrzennych dokonano analizy stanu istniejącego poszczególnych elementów zagospodarowania przestrzennego, ich rozmieszczenia i podstawowych parametrów oraz analizy zagadnień mogących mieć wpływ na rozwój przestrzenno-gospodarczy gminy. W części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego dokonano analizy aktualności obowiązującego studium.

Celem studium jest koordynacja działań przestrzennych na terenie miasta i gminy dla stworzenia warunków do ekorozwoju i harmonijnego współdziałania sąsiadujących terenów. Studium zobowiązuje organy miasta do podejmowania działań zmierzających do realizacji polityki określonej w studium.

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.**

**Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i inne akty prawa miejscowego sporządzane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinny być zgodne ze studium na zasadach określonych w rozdziale 1, części 1.2.**

Stosowane w dalszej części studium niżej wymienione pojęcia oznaczają:

- obszar funkcjonalny – obszar oznaczony symbolem dominującego użytkowania, w którego granicach mogą występować tereny o dopuszczalnych kategoriach przeznaczenia,
- przeznaczenie dominujące – są to kategorie przeznaczenia, których suma powierzchni zajmuje w obszarze funkcjonalnym więcej, niż połowę powierzchni całego obszaru,

- przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia inne niż dominujące, których suma powierzchni zajmuje w granicach obszaru funkcjonalnego mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie dominujące i które mogą z nim harmonijnie współistnieć,
- rezydencja mieszkalna – budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 150 m<sup>2</sup> każde, zlokalizowany na działce o powierzchni co najmniej 0,5 ha,
- teren – obszar wyznaczany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu podstawowym,
- usługi publiczne - obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych w tym z zakresu administracji publicznej, oświaty, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, działalności socjalnej w tym opieki społecznej, wymiaru sprawiedliwości, porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej, a także obiekty kultu religijnego.

## **WPROWADZENIE DO ZMIANY STUDIUM**

Zmianą studium objęto obszar gminy Góra położony w obrębach wsi Bronów, Szedzic, Kłoda Górowska, Stara Góra, miasta Góra, przez który w granicach gminy Góra przebiegać będzie odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Rawicz – Bojanowo – Góra – inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Celem zmiany studium jest wskazanie trasy przebiegu drugostronnego zasilania energetycznego miasta i gminy Góra.

## **Rozdział 1.**

### **OGÓLNE UWARUNKOWANIA I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

#### **1.1. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**

Miasto i gmina Góra położone są na pograniczu Dolnego Śląska i Wielkopolski, w północnej części województwa dolnośląskiego.

Powierzchnia gminy – 268,74 km<sup>2</sup>

w tym:

- użytki rolne 17480 ha,
- lasy i grunty leśne 7186 ha,
- pozostałe grunty 2208 ha;

Liczba ludności wg stanu z dnia 31.12.2011 r. – 20869 mieszkańców, w tym miasto Góra – 12472, wsie – 8397.

Wg podziału administracyjnego w granicach gminy znajduje się miasto Góra – siedziba starostwa powiatu górowskiego oraz władz gminy, a także 35 sołectw.

Gmina oddzielona jest od pozostałej części województwa dolinami Baryczy i Odry. Stąd w przeszłości, a jeszcze i obecnie, silniejsze są powiązania z Rawiczem lub Leszmem niż Legnicą czy Wrocławiem.

W wyniku przeprowadzonych analiz uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego, dotychczasowego zainwestowania i gospodarki rolnej określono potencjalne kierunki i zasady rozwoju przestrzennego gminy. Obszar gminy można podzielić na dwie strefy:

- I północną o gęstszej sieci osadniczej, silniej zagospodarowaną, gdzie większą część obszaru stanowią pola uprawne, gęstsza też jest sieć drogowa – jest to potencjalna strefa gospodarcza z predyspozycjami do rozwoju osadnictwa oraz działalności rolno - przemysłowej,
- II południową, w której większą część obszaru zajmują tereny przyrodnicze - lasy i podmokłe łąki leżące w dolinie Baryczy – jest to potencjalna strefa zagospodarowania turystycznego ściśle zdefiniowana przez warunki środowiska przyrodniczego i kulturowego, posiadająca szczególne predyspozycje do rozwoju funkcji turystyki i wypoczynku.

Z powyższego podziału zarówno pod względem funkcji, jak struktury urbanistycznej i charakteru zabudowy wyróżnia się miasto Góra, które pełni funkcję administracyjną, usługową i przemysłową, jest również ośrodkiem obsługi rolnictwa. Na obszarze miasta, a szczególnie w granicach jego centrum winno się dążyć do zachowania i odtworzenia charakterystycznej struktury urbanistycznej i architektonicznej.

Jednym z głównych zadań studium jest wskazanie obszarów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę ze wskazaniem w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej. W niniejszym studium przyjęto zasadę wskazania maksymalnej ilości terenów przydatnych do zainwestowania. Wyróżniono dwie kategorie obszarów pod względem przydatności dla lokalizacji zabudowy - o warunkach korzystnych dla budownictwa i niekorzystnych, utrudniających budownictwo. Obszary o warunkach korzystnych występują na gruntach spoistych, zwartych, półzwartych i twaroplastycznych, gruntach niespoistych, średnio zagęszczonych, gdzie głębokość zalegania zwierciadła wody gruntowej przekracza 2 m. Natomiast obszary o warunkach niekorzystnych charakteryzują się obecnością gruntów słabonośnych, występowaniem zwierciadła wody gruntowej na głębokości mniejszej niż 2 m, zalewaniem w czasie powodzi. Niekorzystne dla budownictwa są także

znaczące spadki terenu oraz przekształcenia powierzchni terenu w wyniku działalności gospodarczej.

Na obszarze gminy występują tereny, na których wprowadzenie zainwestowania jest ograniczone różnymi formami ochrony, dlatego w ramach kreowania struktur przestrzennych miasta i wsi zaleca się uzupełnienie istniejących jednostek osadniczych z zachowaniem historycznego układu przestrzennego. Oprócz warunków fizjograficznych najważniejszym czynnikiem wpływającym na wybór terenów przeznaczonych pod zabudowę jest bogactwo przyrodnicze, ochrona krajobrazu i przestrzeni przyrodniczej, ochrona zabytków i ukształtowanych historycznie układów urbanistycznych oraz ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Z tego względu spod zabudowy należy eliminować:

- obszary cenne przyrodniczo, na których znajdują się stanowiska rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz położone w ich sąsiedztwie, obszary otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych.
- enklawy o wyjątkowych walorach krajobrazowych, korytarze ekologiczne i naturalne ekosystemy łąkowo – rolno – leśne, które należy pozostawić w stanie nienaruszonym.

Niekorzystne również ze względów krajobrazowych i komunikacyjnych jest zabudowywanie terenów przy głównych ciągach komunikacyjnych oraz wprowadzenie zabudowy zbyt rozproszonej, wykorzystującej tereny zbyt oddalone zarówno od siebie jak i od istniejącej jednostki osadniczej.

- Nowa zabudowa powinna skupiać się wokół istniejących układów przestrzennych drogą porządkowania, uzupełniania i kontynuacji.
- ~~Dla terenów położonych przy drogach głównych należy wprowadzać zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej posesji przyległych do pasa drogowego z tej drogi. Dostęp do posesji może się odbywać wyłącznie za pośrednictwem ulic lokalnych i dojazdowych. (skreślone wyrokiem WSA we Wrocławiu Sygn. akt IISA/Wr 862/13)~~
- Ekspansja nowej zabudowy w obrębie stref ochrony konserwatorskiej bezwzględnie winna pozostawać pod kontrolą konserwatorską.

Uwarunkowania, stanowiące podstawę określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określone są również w dalszych częściach niniejszego tekstu oraz w formie graficznej w skali 1 : 25000, stanowiącej element załącznika nr 1.

## **1.2. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH**

Na rysunku studium wskazuje się obszary urbanizacji oraz obszary chronione, z podziałem na występujące w ich ramach obszary funkcjonalne, w których granicach określa się niżej wymienione wytyczne ustalenia przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wytyczne te wynikają z przeprowadzonych analiz aktualnych uwarunkowań dotyczących m. in.:

- stanu dotychczasowego zainwestowania i uzbrojenia terenów,
- stanu ładu przestrzennego,

- stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, gospodarki rolnej i leśnej,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym zdrowia, bezpieczeństwa i ochrony przeciwpowodziowej,
- potrzeb i możliwości rozwoju miasta,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obszarów i terenów chronionych na podstawie obowiązujących przepisów,
- występowania obszarów zagrożeń geologicznych oraz złóż kopalin i terenów górniczych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- ponadlokalnych zadań w zakresie realizacji celów publicznych.

W znacznym stopniu o wskazaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego przesądzają uwarunkowania prawne wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy pełnym pokryciu planami obszaru miasta i gminy są to przesłanki dominujące.

Tereny komunikacji oraz korytarze infrastruktury technicznej mogą być wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych.

Prowadzenie badań ~~oraz pozyskiwanie złóż surowców naturalnych~~ (skreślone wyrokiem WSA we Wrocławiu Sygn. akt IISA/Wr 862/13) jest dopuszczalne niezależnie od wyznaczonych w studium obszarów funkcjonalnych.

~~Zgodność ustaleń planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu z położeniem w granicach obszarów urbanizacji bądź obszarów chronionych jest zgodnością planu ze studium.~~ (skreślone wyrokiem WSA we Wrocławiu Sygn. akt IISA/Wr 862/13)

**Nie naruszają także ustaleń studium plany miejscowe, w wyniku których pozostaje zachowane dotychczasowe przeznaczenie terenu lub jego części.**

### **OBSZARY URBANIZACJI:**

Obszary urbanizacji to obszary zabudowy, jej kontynuacji oraz rozwoju, a także zagospodarowania terenów w kierunku tworzenia struktur osadniczych lub związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. W ramach obszarów urbanizacji wyróżniono grupę 5 obszarów funkcjonalnych, zdefiniowanych przez ich funkcję dominującą: obszary funkcjonalne mieszkaniowe, obszary funkcjonalne koncentracji usług, obszary funkcjonalne usługowe – krajobrazowe, obszary funkcjonalne aktywności gospodarczej oraz obszary funkcjonalne zieleni – kulturowe. Obszary te mogą się wzajemnie przenikać – ich granice nie są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, lecz stanowią wytyczne rozmieszczenia funkcji, a w dalszej kolejności dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenów.

W granicach wszystkich wymienionych obszarów funkcjonalnych dopuszczalne są tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i związanej z nimi zabudowy służące zaopatrzeniu ludności i podmiotów gospodarczych w wodę, energię, gaz, łączność oraz utylizacji ścieków lub odpadów.

### 1.2.1. obszary funkcjonalne mieszkaniowe – M

to obszary zabudowane i przeznaczone na zabudowę lub zagospodarowanie o mieszanych funkcjach wynikających ze struktur osadniczych miasta i obszarów zainwestowania wiejskiego, w ramach których najczęściej występują: zabudowa mieszkaniowa o różnych formach i różnej intensywności, podstawowe usługi (handlu, rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, sportu i rekreacji), obiekty produkcyjne lub związane z działalnością rolniczą, a także tereny zieleni (parki, skwery, cmentarze)

#### 1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - c) zabudowa zagrodowa,
- 2) uzupełniające:
  - a) mieszkalnictwo zbiorowe,
  - b) zabudowa letniskowa,
  - c) usługi komercyjne i publiczne, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, sportu i rekreacji,
  - d) działalność gospodarcza,
  - e) usługi publiczne lub inne obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
  - f) parkingi,
  - g) zieleń publiczna, zieleń izolacyjna,
  - h) sady, ogrody w tym ogrody działkowe,
  - i) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, przetwórstwem i obsługą rolnictwa oraz obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną.
2. Realizacja zabudowy w obrębie poszczególnych obszarów na terenach o zróżnicowanej własności gruntów winna postępować sukcesywnie wzdłuż zrealizowanych ciągów komunikacyjnych, po uprzednim wyposażeniu terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Należy ograniczać lokalizowanie nowej zabudowy na nieruchomościach położonych w odległości większej niż 100 m od granic nieruchomości zabudowanych lub będących w trakcie realizacji zabudowy. Dla obszarów przyległych do dróg klasy Z lub wyższych należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenów z zachowaniem izolacji od tych dróg ~~oraz z wykluczeniem bezpośrednich wjazdów z nieruchomości~~. (skreślone wyrokiem WSA we Wrocławiu Sygn. akt IISA/Wr 862/13)
3. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powinna być preferencyjnie lokalizowana w granicach miasta; w obrębach wiejskich winna być ograniczana do obszarów dotychczas przez nią zajmowanych lub przyległych, w innych miejscach winna być dopuszczalna wyjątkowo. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania, szczególnie obiektów zabytkowych i obiektów o walorach kulturowych.
4. Zabudowa letniskowa - tereny najczęściej istniejących lub ustalonych w planach miejscowych wyodrębnionych osiedli lub zespołów zabudowy rekreacyjnej – domów mieszkalnych, z reguły pozbawione funkcji towarzyszących, winny być zlokalizowane w obszarach o predyspozycjach przyrodniczo – krajobrazowych.

5. Należy dążyć do sytuowania obiektów usługowych w lokalnych ośrodkach usługowych lub przy głównych ciągach komunikacyjnych.
6. Dopuszcza się niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, takie jak piekarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne, warsztaty samochodowe, stacje paliw lub inne, nie powodujące uciążliwości dla otoczenia lub zagrożenia dla środowiska. Dopuszcza się powierzchniową eksploatację surowców w miejscach, dla których ustalenia obowiązującego mpzp tak stanowią. Inne rodzaje działalności gospodarczej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych, w sąsiedztwie istniejących obiektów lub terenów działalności gospodarczej lub infrastruktury technicznej lub na skraju obszarów funkcjonalnych mieszkaniowych.
7. Dopuszcza się obiekty i urządzenia komunalne związane z gospodarką odpadami (np. punkty skupu lub segregacji), obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę i oczyszczania ścieków.
8. Dopuszcza się lokalizowanie parków, skwerów lub innej zieleni o charakterze rekreacyjnym.
9. Dopuszcza się lokalizowanie lub powiększenie cmentarzy pod warunkiem zachowania wymaganej odległości od zabudowy mieszkaniowej.
10. Zaleca się wprowadzanie zieleni izolacyjnej na obszarach przyległych do terenów działalności gospodarczej oraz wzdłuż dróg głównych i zbiorczych.
11. Dopuszcza się uprawy rolne oraz obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych lub do nich przylegających.
12. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione wyżej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych wraz z rozbudową lub przebudową istniejących obiektów.

### **1.2.2. obszary funkcjonalne koncentracji usług – U**

to obszary o przewadze występowania obiektów lub terenów usługowych przeznaczone do lokalizacji intensywnej zabudowy z dopuszczalnością pozostawienia niewielkiej powierzchni biologicznie czynnej (ok. 10 – 20%)

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) dominująca:
    - a) usługi komercyjne lub publiczne,
    - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w obszarze centrum miasta,
  - 2) uzupełniająca:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna,
    - b) urządzenia komunalne, obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
    - c) parkingi,
    - d) zieleń parkowa lub inna zieleń urządzona,
    - e) działalność gospodarcza
      - produkcja,
      - budownictwo,
      - magazynowanie,
      - logistyka, obsługa transportu,
      - obsługa rolnictwa.
2. Wieloprzestrzenne obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> mogą być lokalizowane wyłącznie w granicach określonych na rysunku studium.
3. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna nie powinna zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni obszaru.

4. Tereny i obiekty działalności gospodarczej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych, z możliwością ich powiększenia lub uzupełnienia.
5. ~~Parkingi towarzyszące zabudowie usługowej mogą zajmować powierzchnie przekraczające 50% powierzchni obszarów.~~ (skreślone wyrokiem WSA we Wrocławiu Sygn. akt IISA/Wr 862/13)

### **1.2.3. obszary funkcjonalne usługowe – krajobrazowe – UK**

to obszary o małej dopuszczalnej intensywności zabudowy (do 10%) o charakterze usługowym – głównie turystyczno - rekreacyjnym, z przewagą zieleni i terenów otwartych, przeważnie związane z istniejącymi obiektami, jak boiska, zespół stadionu w Górze, hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynku, z towarzyszącymi obiektami lub urządzeniami, z dopuszczalnością lokalizacji obiektów, których charakter odpowiada wymaganiom zachowania terenów zieleni

#### **1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:**

- 1) dominująca – usługi z zakresu:
  - a) sportu i rekreacji,
  - b) turystyki,
  - c) kultury,
  - d) gastronomii i rozrywki,
  - e) zdrowia i opieki społecznej,
  - f) oświaty, edukacji lub nauki,
  - g) administracji publicznej lub gospodarczej (biura),
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu handlu detalicznego z wyjątkiem wielkoprzestrzennych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) parkingi,
  - c) obiekty i urządzenia związane z działalnością targowo – wystawienniczą,
  - d) zieleń parkowa lub inna zieleń urządzona,
  - e) zbiorniki wodne,
  - f) rezydencje mieszkalne,
  - g) zabudowa letniskowa,
  - h) sady, ogrody.
2. Powierzchnie zabudowy w granicach obszarów funkcjonalnych nie powinny przekraczać 10% powierzchni obszaru, bez uwzględnienia zabudowy istniejącej.
3. Powierzchnia zieleni lub wód powierzchniowych powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni terenów o dopuszczalnej kategorii przeznaczenia, z wyłączeniem parkingów.
4. Usługi z zakresu handlu detalicznego mogą być wprowadzane wyłącznie jako towarzyszące obiektom z grupy dominujących kategorii przeznaczenia terenów.
5. Rezydencje mieszkalne mogą być lokalizowane na działkach o powierzchni co najmniej 0,5 ha, jako pojedyncze lub w zespołach liczących nie więcej niż 4 działki.
6. Zabudowa letniskowa winna być lokalizowana w układach niewielkich osiedli lub zespołów domów mieszkalnych o charakterze rekreacyjnym (nie przeznaczonym do stałego zamieszkania), pozbawionych funkcji towarzyszących (np. usług), na działkach o powierzchni co najmniej 900 m<sup>2</sup>, przy powierzchni zabudowy nie przekraczającej 15% powierzchni działki.
7. Dopuszcza się inne rodzaje użytkowania terenów na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.
8. Zmiany w przeznaczeniu terenów w ramach kategorii wymienionych w pkt. 1, a także rozwój lub rozbudowa istniejących zespołów lub obiektów mogą nastąpić pod warunkiem nie

pogarszania stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków chronionych w granicach obszaru Natura 2000 (ośrodek w Ryczeniu).

#### **1.2.4. obszary funkcjonalne aktywności gospodarczej – P**

to obszary przeznaczone do lokalizacji intensywnej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej – przemysłowej, składowej, usługowej lub innej, która wraz z urządzeniami towarzyszącymi może zajmować do 80% powierzchni terenów

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

1) dominująca:

a) działalność gospodarcza:

- produkcja,
- wydobywanie i przetwarzanie kopalin,
- odzysk surowców z materiałów segregowanych, w tym odpadów,
- wytwarzanie energii elektrycznej,
- budownictwo,
- handel w tym hurtowy,
- magazynowanie,
- logistyka, obsługa transportu,
- obsługa rolnictwa,

b) usługi,

c) obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w tym z zakresu:

- infrastruktury technicznej,
- utrzymania czystości, utrzymania dróg,
- usług transportu publicznego,
- działalności socjalnej, w tym opieki społecznej, resocjalizacji,
- opieki nad zwierzętami,
- zieleni miejskiej w tym cmentarzy,
- porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

2) uzupełniająca:

a) obiekty nauki i edukacji,

b) obiekty i urządzenia związane z działalnością targowo – wystawienniczą,

c) zabudowa mieszkaniowa,

d) parkingi,

e) zielen parkowa i izolacyjna.

2. Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> mogą być lokalizowane wyłącznie w granicach określonych na rysunku studium.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej nie mogą przekraczać łącznie 20% powierzchni obszaru. Zabudowa mieszkaniowa może ponadto występować jako towarzysząca obiektom działalności gospodarczej.

4. Dla terenów przeznaczonych na wydobywanie i przetwarzanie kopalin, po zakończeniu eksploatacji złóż lub ich części mogą być ustalane kategorie przeznaczenia terenu zgodnie z przyjętym kierunkiem rekultywacji, w tym rolnicze (np. uprawy polowe, stawy hodowlane), leśne lub rekreacyjne.

5. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych wraz z rozbudową lub przebudową istniejących obiektów w obrębie nieruchomości przez nie zajmowanych.

### **1.2.5. obszary funkcjonalne zieleni – kulturowe – Z, ZC**

to wyodrębnione obszary zieleni powstałe lub ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej, służące celom innym niż gospodarcze, jak tereny ogólnodostępnej zieleni publicznej o charakterze rekreacyjnym lub kompozycyjnym, miejsca pozostałości historycznych budowli i ich ekspozycji, miejsca pochówku

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

1) dominująca:

- a) parki, ogrody, skwery,
- b) miejsca ekspozycji,
- c) cmentarze,
- d) ogrody działkowe;

2) uzupełniająca:

- a) dla parków, skwerów, miejsc ekspozycji oraz ogrodów działkowych – usługi związane z dominującą kategorią przeznaczenia terenu, np. z zakresu ochrony zdrowia i rehabilitacji, sportu i rekreacji, kultury, turystyki lub gastronomii,
- b) dla cmentarzy – usługi związane z dominującą kategorią przeznaczenia terenu, np. domy przedpogrzebowe, kaplice, odpowiednie rzemiosło lub handel, a także parkingi.

2. Powierzchnie zabudowy w granicach obszarów funkcjonalnych nie powinny przekraczać 10% powierzchni obszaru.

3. Istniejące ogrody działkowe lub ich części mogą być w miarę potrzeb przeznaczane na inne cele, szczególnie na inwestycje celu publicznego, w tym także z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, wymiaru sprawiedliwości, opieki społecznej, administracji, porządku publicznego; w przypadku zaniechania ich użytkowania zalecany kierunek zagospodarowania są tereny i urządzenia sportu i rekreacji, kształtowane jako otwarte z ograniczeniem wprowadzania zabudowy, a także inne kategorie zieleni, w tym cmentarze.

4. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

### **OBSZARY CHRONIONE:**

Obszary chronione to obszary niezabudowane i z zasady nie przeznaczone na zabudowę lub z ograniczoną możliwością zainwestowania. W ramach obszarów chronionych wyróżniono grupę 3 obszarów funkcjonalnych: obszary funkcjonalne przyrodniczo – krajobrazowe, obszary funkcjonalne leśne oraz obszary funkcjonalne rolnicze. Granice między wymienionymi obszarami funkcjonalnymi są umowne i nie są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na rysunku studium odrębnie oznaczono ważniejsze wody powierzchniowe; nie stanowią one odrębnego obszaru funkcjonalnego.

### **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.

#### **1.2.8. obszary funkcjonalne leśne – ZL**

to zwarte kompleksy lasów pozostające do zachowania, służące prowadzeniu planowej gospodarki leśnej oraz penetracji turystycznej oraz zadrzewienia, wykluczone z lokalizacji zabudowy

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) dominująca:
    - a) kompleksy leśne,
    - b) zadrzewienia,
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń dolin rzecznych wraz z ciekami,
    - b) zbiorniki wodne,
    - c) kompleksy rolnicze – krajobrazowe (sady, uprawy roślin ozdobnych lub leczniczych, uprawy rolne lub użytki zielone na zboczach),
    - d) urządzenia obsługi turystyki, w tym parkingi przydrożne,
    - e) obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej,
    - f) powierzchniowa lub podziemna eksploatacja surowców.
2. W granicach obszarów nie dopuszcza się przeznaczania terenów na zabudowę, z wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej.
3. Eksploatacja surowców, z wyjątkiem siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków chronionych w granicach obszaru Natura 2000, jest dopuszczalna w miejscach udokumentowanych złóż zgodnie z obowiązującymi przepisami. W granicach obszarów chronionego krajobrazu oraz obszaru Natura 2000 powierzchnia terenów eksploatacji nie może przekroczyć 25 ha.
4. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

#### **1.2.9. obszary funkcjonalne rolnicze – R**

to obszary upraw rolnych służące celom gospodarczym, z ograniczoną możliwością zainwestowania

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca:
  - a) uprawy rolne, ogrodnicze, sadownicze, użytki zielone,
  - b) zieleń dolin rzecznych wraz ze zbiornikami wodnymi,
  - c) ogrody działkowe,
- 2) uzupełniające:
  - a) lasy i zadrzewienia,
  - b) boiska sportowe,
  - c) cmentarze,
  - d) obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) elektrownie wiatrowe lub inne instalacje lub urządzenia służące produkcji energii z odnawialnych źródeł, w tym ze źródeł geotermalnych lub ogniw fotowoltaicznych,
  - f) zabudowa zagrodowa,
  - g) obiekty i urządzenia produkcji rolnej,
  - h) powierzchniowa lub podziemna eksploatacja surowców.
2. Boiska sportowe powinny być lokalizowane w pobliżu terenów zabudowanych.
3. Zabudowa zagrodowa oraz obiekty i urządzenia produkcji rolnej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych lub w przypadkach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
4. Lokalizacje elektrowni (turbin, farm) wiatrowych o mocy ponad 100 kV wraz z budową dróg eksploatacyjnych oraz niezbędną siecią kablową, związaną z ich użytkowaniem są dopuszczalne wyłącznie w granicach określonych na rysunku studium.
5. Eksploatacja surowców, z wyjątkiem siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków chronionych w granicach obszaru Natura 2000, jest dopuszczalna w miejscach udokumentowanych złóż zgodnie z obowiązującymi przepisami a w granicach obszarów chronionego krajobrazu oraz obszaru Natura 2000 powierzchnia terenów eksploatacji nie może przekroczyć 25 ha.
6. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych ważnym interesem gminy dopuszcza się sporządzanie planów miejscowych w celu umożliwienia realizacji pojedynczych inwestycji z kategorii przeznaczenia terenu nie wymienionych w pkt. 1, o ile nie będzie to sprzeczne z obowiązującymi przepisami.

**1.2.10. ogólne wytyczne dla terenów lub obiektów w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych**

1. W ramach określonych dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenu dopuszczalne są również lokalizacje obiektów lub urządzeń towarzyszących, które zgodnie z przepisami lub powszechnym zwyczajem stanowią wraz z obiektami o ustalonym przeznaczeniu całość użytkową i służą utrzymaniu właściwego standardu użytkowania terenu lub nieruchomości.
2. Obiekty istniejące mogą być rozbudowywane, przebudowywane lub remontowane z zachowaniem dotychczasowej funkcji lub z dopuszczeniem zmiany funkcji na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych aktach prawa miejscowego sporządzanych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Przeznaczenie obiektów istniejących, czasowo nieużytkowanych winno być określone w aktach prawa miejscowego, o których mowa w pkt. 2 przy uwzględnieniu ich walorów kulturowych oraz związków z otoczeniem, a w przypadku braku tych aktów obiekty winny być użytkowane zgodnie z ich pierwotnym przeznaczeniem.

### **1.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

#### **1.3.1. Zasady ochrony środowiska**

Działania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska powinny zmierzać do poprawy czystości powietrza atmosferycznego, wód oraz powierzchni ziemi.

Naczelną zasadą korzystania z zasobów środowiska jest zasada zrównoważonego rozwoju. Oznacza ona między innymi dążenie do:

- zachowania możliwości odtwarzania zasobów naturalnych,
- racjonalnego użytkowania zasobów nieodnawialnych i zastępowania ich substytutami,
- ograniczania uciążliwości dla środowiska i nie przekraczania granic wyznaczonych jego odpornością.

Rozwój zrównoważony oznacza więc taką filozofię rozwoju globalnego, regionalnego i lokalnego, która przeciwstawia się ekspansji opartej wyłącznie o wzrost gospodarczy.

Głównym celem władz samorządowych winno stać się niedopuszczanie do działalności inwestycyjnej degradującej środowisko, co w rezultacie zaowocuje poprawą jakości życia mieszkańców i przywróceniem równowagi w środowisku.

#### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Problemem jest zbilansowanie zasobów wodnych i ich zmienności, które pozwoli na przyjęcie optymalnego sposobu ich wykorzystania. Musi być wykonana prawidłowa ocena ilości wód opadowych i roztopowych infiltrujących do stref wodonośnych. W oparciu o istniejące dane z otworów studziennych i źródeł powinno się określić obszary i drogi zasilania oraz przepływu wód podziemnych.

Wody podziemne i obszary ich zasilania podlegają szczególnej ochronie polegającej zwłaszcza na niedopuszczaniu do zanieczyszczenia wód oraz zapobieganiu i przeciwdziałaniu szkodliwym wpływom na obszary ich zasilania.

Zagrożenie dla wód podziemnych uzależnione jest od dwóch głównych elementów: stopnia skażenia środowiska oraz możliwości transportu i przenikania zanieczyszczeń do warstw wodonośnych. Występowanie wód gruntowych o obniżonej jakości wskutek oddziaływania zanieczyszczeń z powierzchni jest zjawiskiem typowym przede wszystkim dla terenów zabudowanych oraz obszarów o intensywnej produkcji rolniczej, połączonej ze stosowaniem wysokich dawek nawozowych. Typowe zanieczyszczenia pochodzenia nawozowego stwierdza się zwykle w odciekach drenarskich z terenów rolniczych. Większość terenów pokryta jest gruntami szczególnie podatnymi na infiltrację zanieczyszczeń do wód podziemnych. Skala zagrożenia jest jednak znaczna tylko poza terenami leśnymi. Na znacznych powierzchniach w obrębie terenu płytkie wody podziemne znajdują się pod drenującym wpływem melioracji. Następuje w wyniku tego przyspieszenie obiegu wody oraz redukcja powierzchni zajmowanej przez tereny podmokłe, co w większości przypadków prowadzi do zmian w biosferze.

Zaburzenia stosunków wodnych mogą być wynikiem różnych działań, takich jak:

- nieprawidłowo prowadzone melioracje (tylko odwadniające),
- wznoszenie budowli wodnych,
- nadmierny pobór wód dla celów komunalnych związany z silną urbanizacją ,
- mocno rozwinięta eksploatacja surowców naturalnych.

Utrzymanie właściwego poziomu wód gruntowych i powierzchniowych w naturalnych zbiornikach wodnych można uzyskać poprzez zastosowanie na istniejących ciekach i rowach

melioracyjnych budowli piętrzących (np. zastawek) a także poprzez odbudowę i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym urządzeń służących tzw. małej retencji. Bardziej radykalne prace melioracyjne powinny być dopuszczalne jedynie w celu przywrócenia stanu naruszonego wcześniejszymi, nieprawidłowymi działaniami.

Wszystkie ciekі winny charakteryzować się naturalnym spływem i naturalnymi korytami. Ewentualne zastosowanie niektórych elementów obudowy hydrotechnicznej może wystąpić w wyjątkowych przypadkach (zabezpieczenia przeciwpowodziowe czy przeciwpożarowe, względy ogólnogospodarcze itp.)

Specjalnej ochronie podlegają tereny podmokłe, obszary źródliskowe, naturalne źródła, ciekі i zbiorniki wodne, aby zapewnić naturalną zdolność retencyjną terenu. W podobnym celu przewiduje się zalesienie i dolesienie obszarów źródliskowych oraz gleb o niskich klasach bonitacyjnych, wprowadzenie fitomelioracji oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

Głównymi źródłami zanieczyszczeń są ścieki, nielegalne wysypiska odpadów oraz środki ochrony roślin. Konieczne jest szybkie uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej i likwidacja dzikich wysypisk odpadów.

Wokół istniejących ujęć wody zaopatrujących lokalne wodociągi ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej zamykającej się w granicach ogrodzeń. Zasięg stref ochrony pośredniej obejmuje obszary zasilania ujęć wody w południowej części miasta Góry, a także we wsiach Czernina, Ryczeń, Strumienna, Wierzowice Wielkie. Na terenie stref ochrony pośredniej powinny być zabronione roboty i czynności powodujące zmniejszenie przydatności ujmowanej wody, między innymi:

- wprowadzanie ścieków do ziemi,
- rolnicze wykorzystanie ścieków,
- stosowanie nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- wykonywanie robót melioracyjnych i wykopów ziemnych.

Strefy ochrony pośredniej powinny być terenami ograniczonej zabudowy.

## **Zagrożenie powodziowe**

IMGW Oddział we Wrocławiu na zlecenie RZGW w oparciu o wcześniej wykonane prace studialno-projektowe opracował w 2003 roku zasięgi zalewów Baryczy na obszarze RZGW we Wrocławiu przy uwzględnieniu Q1% i Q10%. Dokumentacja jest wykorzystywana dla potrzeb uzgodnień, między innymi studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jest to materiał o charakterze informacyjnym, o obszarach występowania zagrożenia powodziowego, na którym gminy nie powinny planować nowej zabudowy, zwłaszcza inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska.

Z opracowania tego wynika, że w granicach gminy Góra nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a największe ograniczenia w zakresie możliwości zainwestowania terenów występują w rejonie wsi Osetno i Ryczeń, przy czym w większości po południowej stronie Baryczy, a więc poza głównymi obszarami urbanizacji.

Pożądanе działania zapewniające ochronę przed podtopieniami to:

- zwiększanie retencji potencjalnie zalewanych terenów poprzez dolesienia,
- zmiana rolniczego sposobu użytkowania terenów potencjalnie zalewowych,
- rozbudowa systemu odwodnień powierzchniowych.

## **Surowce naturalne**

W granicach gminy znajduje się 5 złóż gazu ziemnego, dla których wyznaczono obszary i tereny górnicze. Są to: Żuchłów - Góra, Lipowiec E, Lipowiec W, Aleksandrówka, Wierzowice.

Na terenie gminy w utworach trzeciorzędowych występują pokłady węgla brunatnego, których nie eksploatuje się z uwagi na negatywne skutki dla środowiska przyrodniczego.

Udokumentowane złoża kruszywa naturalnego są położone w rejonie Radosławia (Radosław, Radosław I, Radosław II, Radosław III, Radosław IV, Radosław V).

Zgodnie z przepisami ustawy prawo geologiczne i górnicze dla terenu górniczego może być sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w trybie określonym odrębnymi przepisami.

Wyżej wymieniony plan może określać obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

W związku z występowaniem złóż i terenów górniczych należy przewidzieć działania służące poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin.

W przypadku udokumentowania występowania złóż kopalin dopuszcza się ich eksploatację, o ile obowiązujące przepisy nie będą tego wykluczać – m. in. wykluczeniu z eksploatacji podlegają tereny siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków chronionych w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Baryczy.

Po zakończeniu eksploatacji złóż lub ich części tereny winny podlegać rekultywacji w kierunku przywrócenia charakteru rolniczego (np. uprawy polowe, stawy hodowlane), przyrodniczego (zadrzewienia, zbiorniki wodne) lub przeznaczenia na cele rekreacyjne.

## **Gleby chronione**

Ochrona gruntów rolnych polega przede wszystkim na ograniczeniu przeznaczania gruntów wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

Gmina Góra charakteryzuje się znacznym zróżnicowaniem występujących na jej terenie gleb. Grunty I klasy nie występują, a klasy II zajmują zaledwie 0,8% powierzchni. Najwięcej gleb jest w klasach IIIb, IVa i V, nieco mniej w klasie IIIa, IVa i VI. Gleby bardzo dobre i dobre (klasy bonitacyjne: II, IIIa i IIIb) zajmują łącznie 5285,69 ha, co stanowi 38,1% powierzchni gruntów ornych Gminy. Wskaźnik ten dla powiatu wynosi 30% natomiast dla województwa dolnośląskiego 45%. Użytki rolne na terenie gminy Góra stanowią 66,4% powierzchni.

Największe powierzchnie gleb II i III klasy bonitacji występują w zachodniej części Gminy, na rozległej płaskiej wysoczyźnie, w siedmiu obrębach - Brzeżany, Polanowo, Glinka, Sławęcice, Strumienna, Jastrzębia oraz na wschodzie - w Borszynie Małym i Bronowie. Na terenie tych wsi udział gleb najlepszych wynosi ponad 50% powierzchni gruntów ornych. W większości są to gleby brunatne wytworzone z glin zwałowych lub piasków gliniastych.

Ze względu na stosunkowo korzystne warunki glebowo-klimatyczne dla rozwoju produkcji rolnej gminy należy maksymalnie ograniczyć przeznaczenie gruntów wysokich klas bonitacyjnych na cele inne niż związane z produkcją rolną w tym również terenochłonnych urządzeń produkcji rolnej (fermy hodowlane o charakterze przemysłowym).

Na terenach zagrożonych erozją wietrzną gleby gorsze niż III kl. będące w gestii A.N.R. powinno się przeznaczyć do zalesienia.

Do najbardziej istotnych zagrożeń środowiska glebowego należą następujące formy działalności człowieka:

- eksploatacja złóż kopalin i degradacja powierzchni terenu z tym związana,
- niezorganizowana gospodarka odpadami,
- nieumiejętna gospodarka rolna,
- występowanie zjawiska erozji.

Główne działania w zakresie gospodarki przestrzennej sprzyjające ochronie środowiska na terenie gminy Góra powinny się koncentrować na:

1) Ochronie zasobów wodnych poprzez:

- ustalenia właściwych sposobów użytkowania terenów – nie stanowiących zagrożenia dla środowiska na obszarach wrażliwych na zanieczyszczenia wód powierzchniowych oraz wód podziemnych (występowanie wód gruntowych o obniżonej jakości wskutek oddziaływania zanieczyszczeń z powierzchni jest zjawiskiem typowym przede wszystkim dla terenów zurbanizowanych oraz obszarów o intensywnej produkcji rolniczej, połączonej ze stosowaniem wysokich dawek nawozowych),
- utrzymanie właściwego poziomu wód gruntowych i powierzchniowych w naturalnych zbiornikach wodnych poprzez stosowanie na istniejących ciekach i rowach melioracyjnych budowli piętrzących (np. zastawek) a także poprzez odbudowę i utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym urządzeń służących tzw. małej retencji,
- ochronę istniejących cieków, które winny charakteryzować się naturalnym spływem i naturalnymi korytami; ewentualne zastosowanie niektórych elementów obudowy hydrotechnicznej może wystąpić w wyjątkowych przypadkach (zabezpieczenia przeciwpowodziowe czy przeciwpożarowe, względy ogólnogospodarcze itp.),
- tworzenie roślinnych stref buforowych wokół zbiorników wodnych, cieków i rowów melioracyjnych,
- wyposażenie w sieci kanalizacyjne terenów zainwestowanych i przeznaczonych na inwestycje,
- rozbudowę sieci monitoringu wód powierzchniowych,
- podejmowanie działań zapobiegających zanieczyszczeniu rzek w ramach zlewni;

2) Ochronie powierzchni ziemi poprzez:

- rolnicze zagospodarowania gleb w sposób, który odpowiada w pełni ich przyrodniczym walorom,
- zalesianie nieużytków, gruntów rolnych niskich klas bonitacyjnych, gruntów zagrożonych erozją,
- rekultywację terenów zdegradowanych przez działalność przemysłową;

3) Ochronie powietrza poprzez:

- urządzenie stref zieleni izolacyjnej wokół obiektów uciążliwych,
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń powietrza z transportu i ruchu ulicznego, wprowadzenie pasów zieleni wzdłuż tras komunikacyjnych,
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów energetycznego spalania paliw z palenisk domowych np. poprzez ekonomicznie uzasadnioną rozbudowę sieci ciepłowniczej w połączeniu z likwidacją źródeł niskiej emisji oraz modernizację nieefektywnych systemów grzewczych;

4) Ochronie przed hałasem poprzez:

- budowę obejścia drogowego centrum miasta szczególnie narażonego na uciążliwości komunikacyjne oraz w miarę możliwości obejść obszarów wiejskich położonych przy drogach wojewódzkich o znacznym natężeniu ruchu,

- budowę ekranów akustycznych (naturalnych lub sztucznych) przy szlakach komunikacyjnych w miejscach, gdzie zabudowa mieszkaniowa lub obiekty podlegające szczególnej ochronie znajdują się w zasięgu uciążliwości dróg.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów należy uwzględnić wyżej wymienione działania związane z ochroną zasobów wodnych, ochroną powierzchni Ziemi, ochroną przed hałasem oraz ochroną powietrza.

### **1.3.2. Zasady ochrony przyrody**

Program ochrony przyrody obejmuje m.in. działania prawne i organizacyjne, mające na celu:

- ochronę gatunkową rzadkich oraz zagrożonych roślin i zwierząt,
- ochronę najcenniejszych ekosystemów,
- zapewnienie trwałości lasów,
- ochronę gleb i racjonalizację ich wykorzystania,
- rehabilitację przyrodniczą (rewitalizację) terenów zdegradowanych.

Konieczna jest ochrona kompleksowa siedlisk i krajobrazów, szczególnie tych zawierających elementy naturalnych ekosystemów.

### **Priorytetowe cele w zakresie ochrony przyrody dla gminy Góra to:**

- ochrona przed degradacją cennych przyrodniczo obszarów i obiektów,
- objęcie różnorodnymi formami ochrony przyrody wartościowych ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe obszarów,
- tworzenie stref buforowych, stanowiących ochronę uznanych za wartościowe przyrodniczo obszarów lub zespołów,
- utworzenie użytków ekologicznych,
- ochrona ekosystemów rzecznych i łąkowych,
- ochrona istniejących zbiorników wodnych oraz odtworzenie i rekultywacja tych, które są częściowo zasypane lub zanieczyszczone,
- zalesianie użytków rolnych najsłabszych klas,
- powstrzymanie procesu zarastania i degradacji trwałych użytków zielonych,
- rozwój zagospodarowania turystycznego w harmonii z przyrodą,
- tworzenie ścieżek dydaktyczno-turystycznych popularyzujących lokalną przyrodę,
- wytyczanie nowych tras i szlaków turystycznych, w tym szlaków rowerowych.

### **Tereny chronione i wskazane do objęcia ochroną ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe:**

W granicach gminy znajdują się dwa rodzaje obszarów chronionych prawem

#### **1) Obszary Chronionego Krajobrazu:**

- Dolina Baryczy – obejmujący południową część gminy Góra,
- Krzywińsko-Osiecki – obejmujący północno-wschodnią część gminy Góra

#### **2) Obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Baryczy” PLH020084 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 (SOO) - wyodrębniony w południowej i centralnej części gminy.**

Wg opracowanej w 2006 r. „Inwentaryzacji przyrodniczej gminy Góra” autorstwa mgr inż. Grzegorza Bobrowicza na terenie gminy Góra zaprojektowano 5 następujących rezerwatów przyrody:

1) „Cisy w Ślubowie”

Położenie: ok. 1 km na NW od Ślubowa; oddział 160 a, b, c leśnictwa Ślubów

Powierzchnia: 15,91 ha

Przedmiot ochrony: skupisko cisów pospolitych (ok. 100 okazów) oraz bluszczu pospolitego w starodrzewiu dębu bezszypułkowego

2) „Las wilgotny w dolinie Rowu Polskiego ”

Położenie: w dolinie Rowu Śląskiego między Górą, Glinką a Włodowem Dolnym;

oddziały: 101 część, 102, 104 część, 105, 106, 107 część, 108, 109 leśnictwa Chróścina

Powierzchnia: ok. 150 ha

Przedmiot ochrony: kompleks okazałych starych drzewostanów dęba szypułkowego, jesionu wyniosłego i olszy czarnej o charakterze naturalnym

3) „Ols jesionowy w dolinie Rowu Polskiego ”

Położenie: w dolinie Dziczka, zw. Kanałem Głównym, między Górą, Ryczeniem a Zawieściami; oddziały: 185, 190, 191, 197, 198, 203, 207, 208, 210, 211 leśnictwa Zawieścice

Powierzchnia: ok. 250 ha

Przedmiot ochrony: kompleks starych drzewostanów jesionowych i olszy czarnej; nieliczne siedliska wilgotne i mokre o charakterze naturalnym

4) „Ryczeń ”

Położenie: w dolinie Baryczy na W od Ryczenia; oddziały: 301, 308 leśnictwa Kietlów, oraz grunty gminy Miasta i Gminy Góra oraz PZW Okręgu Wrocław

Powierzchnia: ok. 60 ha

Przedmiot ochrony: kompleks lasów łągowych, grądów, dąbrów, olsów, starorzeczy, łąk, bagien położony na malowniczej skarpie doliny Baryczy oraz u jej podnóża

5) „Obniżenie Śląskiego Rowu ”

Położenie: w dolinie Rowu Śląskiego między Glinką a Czerniną Dolną; oddziały: 15, 16, 17, 96 leśnictwa Chróścina oraz inne grunty wsi Chróścina, Czernina Dolne, Glinka i Ligota

Powierzchnia: ok. 220 ha

Przedmiot ochrony: kompleks silnie podtopionych olsów, łożowisk, podmokłych łąk (m.in. trzęślicowych) oraz bagien

## Użytki ekologiczne

Użytki ekologiczne są to zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania mikroklimatu, zasobów genowych i typów środowiskowych.

W granicach gminy ustanowiono użytki ekologiczne:

- „Chróścina”,
- „Brzeżany”,
- „Brzeżańskie Oczko”,
- „Czernina”,
- „Łąka Trzęślicowa”

- „Szczec”,
- „Szedziec”,
- „Żurawie Pierzowisko”.

W opracowanej w 2006 r. „Inwentaryzacji przyrodniczej gminy Góra” autorstwa mgr inż. Grzegorza Bobrowicza wytypowano także 44 potencjalne obszary do objęcia ochroną jako użytki ekologiczne.

### **Pomniki przyrody**

Szczegółowy wykaz istniejących pomników przyrody, a także propozycje nowych pomników przyrody oraz wiekowych okazów zasługujących na uwagę, ewentualną ochronę w przyszłości zawiera „Inwentaryzacja przyrodnicza gminy Góra”.

### **Lasy i zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne.**

Większość lasów na terenie gminy to lasy ochronne - wodochronne. Lasy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami to lasy, w których gospodarka jest podporządkowana stałemu utrzymywaniu ich w stanie zapewniającym wypełnianie funkcji poza produkcyjnych. Oznacza to nadrzędność funkcji pełnionych przez las w środowisku przed gospodarką leśną. W studium wskazano dodatkowe obszary proponowane do zalesienia kierując się następującymi przesłankami:

- na terenach zagrożonych erozją;
- na terenach o niekorzystnej dla rolnictwa rzeźbie terenu (znaczne spadki);
- na gruntach o przeważającym kompleksie gleb gorszych niż III kl.;
- na terenach stanowiących uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych;
- na terenach stanowiących ekosystem wodno-łąkowo-leśny;
- na gruntach będących w gestii A.N.R.

Zalecane jest opracowanie „gminnego projektu zadrzewień”.

Niezwykle cenne z punktu widzenia funkcjonowania środowiska przyrodniczego, przede wszystkim w zahamowaniu i odwróceniu procesów stepowienia i erozji wietrznej gleb są zbiorowiska zaroślowe oraz zadrzewienia śródpolne i przydrożne. Są to: wikliny nadrzeczne, zarośla śródpolne (tarninowo – głogowe, występujące na miedzach, skarpach dróg, obrzeżach lasów). Na terenie gminy występuje stosunkowo dużo tego typu zieleni.

Pełnią one na dużych otwartych terenach takich jak występują w gminie niezwykle ważną rolę w środowisku:

- regulują stosunki wodne;
- poprawiają agroklimat;
- osłabiają erozję wietrzną i wodną.

Istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie, szczególnie wzdłuż: dróg, rzek i miedz. Należy:

- dążyć do odtworzenia nasadzeń drzew wzdłuż mało uczęszczanych dróg.
- dążyć do wzbogacenia nasadzeń śródpolnych o krzewy (głównie o jadalnych owocach);
- stosować dominujący południkowy kierunek zadrzewień (ze względu na przewagę wiatrów zachodnich).

## **Ekosystemy wodno – łąkowo – leśne**

Ekosystemy wodno – łąkowo - leśne obejmują doliny rzek wraz z przyległymi do nich kompleksami łąk, pastwisk i lasów. Działania w obrębie ekosystemów wodno - łąkowo - leśnych powinny zmierzać do:

- zachowania istniejącej obudowy biologicznej cieków,
- wzbogacenia i uzupełnienia istniejących nasadzeń zgodnie z zasadami unikania zwartych nasadzeń utrudniających przewietrzanie dolin rzecznych oraz obsadzania głównie południowych brzegów dla ochrony przed nadmiernym parowaniem i zarastaniem roślinnością wodną,
- zakazu lokalizacji inwestycji kubaturowych,
- zakazu zabudowy poprzecznej dna dolin rzecznych.

### **Ogólne wytyczne ustaleń w zakresie ochrony przyrody w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.**

Ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów na zainwestowanie w granicach obszarów chronionego krajobrazu winny być uwarunkowane przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w zakresie wpływu na obszary Natura 2000.

W celu zachowania cennych fragmentów rodzimej przyrody należy obejmować prawną ochroną obszary a także występujące w granicach gminy zespoły przyrodnicze i cenne obiekty przyrody ożywionej.

Ochrona tych obszarów polega m.in. na:

- dopuszczeniu zabudowy wyłącznie w granicach terenów wskazanych w niniejszym studium jako obszary urbanizacji,
- dyscyplinie w podejmowaniu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych lub innych aktów prawa miejscowego ustalających przeznaczenie terenów na zabudowę zgodnie z zasadą etapowania, tj. przeznaczania w pierwszej kolejności pod zabudowę terenów położonych w pobliżu obszarów zabudowanych i jej sukcesywnej kontynuacji,
- eliminowaniu rozpraszania zabudowy wykorzystującej tereny oddalone zarówno od siebie jak i od istniejącej jednostki osadniczej,
- ustalaniu przepisów prawa miejscowego, które służą wyeliminowaniu nadmiernego zagęszczenia zabudowy i jej lokalizacji w pobliżu obszarów leśnych, rolnych oraz przyrodniczo – krajobrazowych,
- wprowadzaniu zakazów zabudowy na obszarach leśnych, rolnych oraz przyrodniczo – krajobrazowych.

Dla tych obszarów lub obiektów należy przygotować aktualne specjalistyczne dokumentacje przyrodnicze i inne (w zależności od potrzeb), przeprowadzić działania formalno – prawne określające ich status i opracować plany ochrony.

W granicach wskazanych w niniejszym studium obszarów funkcjonalnych z grupy obszarów urbanizacji, które zawierają podstawowe ciek wodny lub do nich przylegają należy zachować zasadę wykluczenia ustalania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów na zainwestowanie wzdłuż tych cieków w pasie o szerokości co najmniej 10 m od ich brzegów.

W granicach wskazanych w niniejszym studium obszarów funkcjonalnych z grupy obszarów chronionych należy wprowadzić zakaz zabudowy, z wyjątkami, o których mowa w pkt. 1.2.7. – 1.2.9.

Zagadnienia ochrony krajobrazu związane ze obszarami chronionego krajobrazu znajdują się w części dotyczącej kierunków zmian struktury funkcjonalno - przestrzennej oraz przeznaczenia terenów, ponieważ naczelną zasadą jest prawidłowe wkomponowanie zabudowy w krajobraz rolniczo -przyrodniczy.

### **1.3.3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego**

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, tj. cech elementów zagospodarowania przestrzennego odnoszących się do przestrzeni historycznie ukształtowanej w wyniku działalności człowieka, zawierającej wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze, wskazuje się zasady, jakie należy stosować w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także, jakimi należy się kierować w działaniach związanych z kreowaniem rozwoju miasta i gminy:

- należy zachować spójność systemu obszarów cennych przyrodniczo na terenie gminy wraz z utrzymaniem ciągłości łączących je korytarzy ekologicznych,
- należy chronić naturalny charakter obszarów leśnych, terenów zalewowych rzek i potoków, zbiorników wodnych, obszarów podmokłych, terenów źródliskowych i stref ochrony ujęć wody oraz obszarów graniczących z wyżej wym. terenami,
- przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę należy rozwijać istniejące układy urbanistyczne i ruralistyczne,
- należy chronić ekspozycję wartościowych obiektów i zespołów architektury poprzez ograniczanie wprowadzania elementów mogących stanowić ich przesłonę, przede wszystkim w widoku z głównych tras komunikacyjnych, parametry i wskaźniki zabudowy dobierać w sposób umożliwiający zachowanie istniejących punktów, otwarć i dróg widokowych, przy jednoczesnym uszanowaniu regionalnych tradycji budowlanych.

Ochronie, ze względu na wartości krajobrazu kulturowego podlega szczególnie układ urbanistyczny i sylweta „Starego Miasta”, a także zabytkowe układy urbanistyczne dawnych wsi, o których mowa w części 1.4.

## **1.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Dla zapewnienia ochrony dóbr kultury wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej, w obrębie których powinny obowiązywać niżej określone zasady.

### **1.4.1. Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej**

Obejmuje obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, a także obszary, na których elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym. Są to obszary uznane za szczególnie ważne jako materialne świadectwo historyczne. W strefie tej zakłada się pierwszeństwo ochrony konserwatorskiej, w tym działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

**Miasto Góra** - kościół św. Katarzyny Aleksandryjskiej;

- kościół cmentarny Bożego Ciała;
- wieża Bramy Głogowskiej;
- dom mieszkalny – pl. Chrobrego 22;
- wiatrak-młyn – ul. Kwiatowa;
- dom mieszkalny – ul. Piłsudskiego 29;
- gimnazjum nr 2 i szkoła podstawowa nr 3 – ul. Poznańska 2;
- dom mieszkalny – ul. Starogórska 17;
- dom mieszkalny – ul. Starogórska 19;
- zamek;
- dom mieszkalny – ul. Ściegiennego 27;
- dom mieszkalny + relikwiarz wieży, tzw. Bramy Polskiej

Strefą A objęto także układ historyczny urbanistyczny i zespół budowlany miasta.

**Bronów** - zespół pałacowo – folwarczny w tym: pałac, 2 obory, gorzelnia, stajnia i stodoła, park pałacowy

**Brzeżany** - pałac

**Chróstina** - kościół par. św. Michała Archanioła

- zespół pałacowo-folwarczny w tym: pałac, folwark górny, relikwiarz parku

**Czernina** - kościół św. Wawrzyńca;

- pałac;
- ratusz (ruina);
- szkoła zbiorcza + teren rekreacyjny;
- dom mieszkalny – ul. Rydzyńska 1

**Czernina Dolna** - zespół pałacowo-folwarczny, w tym: pałac, rządówka, dom mieszkalny, spichlerz, kuźnia, 2 obory, stodoła, stajnia, park pałacowy

**Glinka** - kościół św. Marcina;

- pałac, w tym: brama wjazdowa, oficyna wschodnia i zachodnia

**Jastrzębia** - dwór

**Kłoda Górska** - zespół pałacowo-folwarczny, w tym: pałac, dwa domy mieszkalne, obora, budynek gospodarczy, park, kaplica, cmentarz wiejski z kaplicą grobową

**Ligota** - zespół pałacowo-folwarczny, w tym: pałac, domek stangreta, płatkarnia, park

**Osetno** - kościół par. św. Michała Archanioła;

- dwór;
- zespół pd. podwórza folwarcznego;
- park dworski;
- spichlerz;
- chlewnia

**Ryczeń** – pałac (ruina);

- spichlerz

**Sławęcice** - kapliczka przydrożna

**Stara Góra** – kościół św. Jakuba Apostoła;

- plebania;
- zespół folwarczny: dom właściciela, obora, stodoła, furtka i brama wjazdowa

**Szedzic** - zespół pałacowo-folwarczny, w tym: pałac i park pałacowy

**Ślubów** - zespół pałacowo-folwarczny Ślubów Górny, w tym: pałac, spichlerz, obora, stajnia, kaplica, park pałacowy

**Witoszyce** - zespół pałacowo-folwarczny;

- pałac;
- park pałacowy

**Zawieścice** - wiatrak

Działania służące ochronie wartości zabytkowych w strefie „A” zmierzają do:

- zachowania historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
- konserwacji zachowanych historycznych elementów układu przestrzennego, szczególnie: posadzki (nawierzchnie, ciek i zbiorniki wodne, sposób użytkowania gruntów), ścian (zabudowa, zieleń) oraz dążenia do usunięcia elementów zniekształcających założenia historyczne i odtworzenia elementów zniszczonych,
- 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,
- usunięcia obiektów dysharmonizujących,
- dostosowania współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów oraz eliminacji funkcji uciążliwych.

W strefie tej winno się stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym.

#### **1.4.2. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej.**

Obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu zachowały się w stosunkowo dobrym stanie. Strefy te są równoznaczne z obszarami ewidencji zabytków.

Strefy B wyznaczono dla wsi: Borszyn Wielki, Bronów, Brzeżany i przysiółek Ułanka, Chróścina, Czernina Dolna, Czernina Górna, Glinka, Gola Górowska, Grabowno, Jastrzębia, Kłoda Górowska, Kruszyniec, Ligota, Łagiszyn, Nowa Wioska, Osetno, Osetno Małe – przysiółek Kietłów, Radosław, Rogów Górowski, Ryczeń, Sławęcice, Stara Góra, Strumienna, Sułków, Szedzic, Ślubów i przysiółek Wieruszowice, Wierzowice Małe, Wierzowice Wielkie, Witoszyce, Zawieścice oraz na terenie miasta Góra.

Działania służące ochronie wartości zabytkowych w strefie B zmierzają do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek, a także do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów.

W strefie B winno się określać następujące zasady:

- zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
- zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
- obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących nawiązać gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- formę nowych obiektów dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej wartościowej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
- działalność inwestycyjna winna uwzględniać istniejące związki przestrzenne i planistyczne,
- elementy dysharmonizujące, zwłaszcza kolidujące z ekspozycją wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
- przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków i znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,
- preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- wykluczać prowadzenie napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- wykluczać stosowanie ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

#### **1.4.3. Strefa „W” ochrony konserwatorskiej**

Strefa „W” wyznaczona jest dla zespołów kościelnych z cmentarzami przykościelnymi, cmentarzy śródpolnych lub śródleśnych, a także zabytkowych stanowisk archeologicznych lub zespołów stanowisk archeologicznych o zachowanej formie krajobrazowej, m.in. grodziska, cmentarzyska kurhanowe lub kurhany.

Zespoły stanowisk archeologicznych, pojedyncze stanowiska archeologiczne, ruiny zamków i kościółków wraz z przyległym cmentarzem i grobowcami oraz rzeźbami kultowymi wraz z otoczeniem, dla których wyznaczono strefę „W” ochrony konserwatorskiej wyłączone są z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć formę i zniekształcić otoczenie, zniszczyć ich nawarstwienia kulturowe, relikty budowli drewnianych, murowanych, czy ich specyficzną formę.

#### **1.4.4. Strefa „OW” – ochrony zabytków archeologicznych**

Strefa „OW”, równoznaczna z obszarem ewidencji zabytków archeologicznych, obejmuje obszary o stwierdzonej lub domniemanej zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych). Dotyczy to miejscowości o metryce średniowiecznej i nowożytnej oraz obszarów o zachowanych relikwach pradziejowego i historycznego osadnictwa.

#### **1.4.5. Stanowiska archeologiczne**

Na rysunku studium wskazano lokalizacje udokumentowanych stanowisk archeologicznych.

Do rejestru zabytków wpisane są stanowiska archeologiczne położone w obrębach:

Borszyn Mały, Chróścina (2 stanowiska), Grabowno, Góra (2 stanowiska), Kruszyniec (2 stanowiska), Łagiszyn, Osetno (3 stanowiska), Osetno Małe – Kietlów (2 stanowiska), Ryczeń (5 stanowisk), Wierzowice Małe (4 stanowiska), Wierzowice Wielkie (2 stanowiska).

#### **1.4.6. Ochrona zabytkowych układów zieleni – parki, cmentarze, aleje.**

Jako zielen chroniona mogą występować obszary zielone, oznaczone jako teren zielony do zachowania, to jest:

- założenia zieleni komponowanej: parki, ogrody, skwery ukształtowane przez człowieka,
- cmentarze powstałe przed 1945 rokiem,
- szpalery aleje, pojedyncze drzewa pomnikowe.

Na terenach zieleni komponowanej zaleca się:

- dążyć do ich zachowania lub scalenia w granicach historycznych,
- założenia te winny pozostać założeniami zielonymi, należy lokalizować tu funkcję reprezentacyjną lub rekreacyjną,
- założenia te należy uporządkować, wskazana jest ich rewaloryzacja.

Na terenie cmentarzy jeżeli są one nadal użytkowane, należy zachować ich dotychczasową funkcję, cmentarze nie użytkowane należy zachować jako tereny zielone, uporządkować - zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w inny sposób.

W przypadku szpalerów, alei i pojedynczych okazów zaleca się:

- utrzymanie obiektu w miejscu i granicach historycznych,
- właściwą pielęgnację zieleni,
- w przypadku szpalerów i alei usuwanie chorych i uzupełnienie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew.

Gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej. W miarę możliwości należy zachować dawne funkcje poszczególnych części zespołów pałacowych; folwark jako tereny gospodarcze, polany parkowe jako łąki krajobrazowe – bez prowadzenia nasadzeń, tereny zadrzewione jako naturalne masywy zieleni. Prace melioracyjne winny być projektowane i prowadzone w taki sposób, aby nie niszczyć naturalnych zadrzewień, zwłaszcza tych, które rosną nad brzegami cieków wodnych. Zakłada się, że prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnego systemu wodnego.

Postuluje się połączenie poszczególnych założeń zielonych pasmami zadrzewień zlokalizowanymi wzdłuż cieków wodnych, alei, grup zadrzewień śródpolnych, tworząc tunele ekologiczne.

### **1.5. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **1.5.1. Komunikacja kolejowa**

Linia kolejowa, jednotorowa, nie zelektryfikowana ze stacją w północnej części miasta, łącząca w przeszłości Górę z Szlichtyngową i Głogowem oraz z Bojanowem ma zawieszony ruch pasażerski. Stan techniczny linii – zły.

#### **1.5.2. Komunikacja drogowa**

Przez obszar gminy przebiegają dwie drogi wojewódzkie: z zachodu na wschód **324** i z południa na północ **323**, krzyżujące się w mieście Góra oraz 23 drogi powiatowe i 40 dróg gminnych. Drogi krajowe omijają gminę po zachodniej i wschodniej stronie.

### **Drogi wojewódzkie**

**Nr 323:** Studzionki (droga nr 292) – Radoszyce – przeprawa (most) przez Odrę – Ciechanów – **Osetno – Góra - Chróstina** – Leszno, klasy Z, odcinkami G, przebiegająca przez obszar gminy z południa na północ na długości ok 23 km. Jezdnia bitumiczna o szerokości 5,5 - 6,0 m i koronie drogi 7,5 - 8,0 m. Występują nienormatywne łuki poziome, zwłaszcza przy przejściu przez miejscowości: Osetno, Starą Górę, Glinka, Chróstina oraz niespełniony warunek szerokości w liniach rozgraniczających (także w mieście Góra).

Wybudowanie mostu znacząco zwiększy natężenie ruchu i wymusi poprawę parametrów, korektę niektórych odcinków oraz budowę obejścia miejscowości, w tym Góry.

**Nr 324:** Szlichtyngowa (droga nr 12) – **Wroniec – Góra – Szedziec** – Załącze (droga nr 36), klasy Z-G, przebiegająca z zachodu na wschód, o długości na terenie gminy ok. 15 km. Jezdnia bitumiczna szerokości 6,0 m, korona drogi 9,0 m. Niespełniony warunek normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających przy przejściu przez miasto Góra (ul. Wrocławska), także Szedziec, Rudna Wielka.

Budowa mostu na Odrze, choć w mniejszym stopniu niż na drodze nr 323, także wpłynie na zwiększenie natężenia ruchu i potrzebę budowę obejścia miasta Góry na tym kierunku.

### **Drogi powiatowe**

Gęstość sieci dróg powiatowych na terenie gminy (23 drogi) jest w porównaniu z innymi obszarami województwa średnia, przy czym gęstsza w pobliżu miasta Góry. Natomiast niskie są parametry dróg; w przewadze nawierzchnie ulepszone (bitumiczne, także betonowe), ale lokalnie występują nawierzchnie brukowe i nawet gruntowe, w większości nie są spełnione wymogi klasy Z, odcinkami także klasy L.

**Nr 1067D:** Radosław – Nowa Wioska (w północno-zachodniej części gminy), długości 6 km, o parametrach zbliżonych do klasy L.

**Nr 1068D:** Witoszyce (droga nr 323) - droga 1067D - Wioska (w północno zachodniej części gminy), długości na obszarze gminy 3,5 km o klasie L.

**Nr 1069D;** Góra (droga nr 323) - Strumienna - Brzeżany - Tarpno, (w zachodniej części gminy), o długości na terenie gminy 7 km i parametrach zbliżonych do klasy Z.

**Nr 1070D:** Glinka (droga nr 323) - Łagiszyn - droga nr 1068D; (w północno-zachodniej części gminy), długości 5,5 km o parametrach klasy L.

**Nr 1071D:** Brzeżany - Łagiszyn, (w północno-zachodniej części gminy), długości 1,6 km o parametrach klasy L.

**Nr 1072D:** Glinka - Brzeżany (w północno-zachodniej części gminy), długości 2,1 km o parametrach klasy L.

**Nr 1073D:** Chróstina (droga nr 323) - Czernina (droga nr 1076), długości 8 km, klasy L (położona w północnej części gminy).

**Nr 1074D:** Czernina (droga nr 1076D) - Sułków - granica gminy (w północno-wschodniej części gminy), długości 3,9 km o parametrach klasy L.

**Nr 1075D:** Czernina - granica wojew. (Kaczkowo), długości 1,8 km, (w północno-wschodniej części gminy),

**Nr 1076D:** Góra (droga nr 324) - Czernina - granica wojew. (w północno-wschodniej części gminy), długości 11,5 km, klasy L-Z.

**Nr 1077D:** Góra (droga nr 324) - Borszyn Wielki (we wschodniej części gminy), długości 6 km, klasy L.

**Nr 1078D:** Góra - Kruszyniec, długości 3 km, klasy L.

**Nr 1079D:** Sławęcice - Strumienna (w zachodniej części gminy), długości 2 km, klasy D.

**Nr 1080D:** Strumienna (droga nr 323) - Jastrzębia (w zachodniej części gminy), długości 2 km, klasy D.

**Nr 1081D:** Gola Górowska (droga nr 323) - Osetno (w południowo-zachodniej części gminy), długości 4,5 km, klasy L.

**Nr 1082D:** Osetno (droga nr 323) - Ryczeń (w południowej części gminy), długości 3,5 km, klasy L.

**Nr 1083D:** Kłoda Górowska (droga nr 324) - Ślubów (Wąsosz), długości w granicach gminy 6 km, (położona w południowo-wschodniej części gminy), klasy L.

**Nr 1084D:** Kłoda Górowska (droga nr 323) - Grabowno - Wierzchowice Wlk. (Wąsosz), długości na obszarze gminy 8,5 km (położona w południowej części gminy), klasy L.

**Nr 1085D:** Wierzchowice Wlk.- Wierzchowice Mł. (w południowej części gminy), długości 2,2 km, klasy D.

**Nr 1086D:** Stara Góra - Ryczeń (Jemielno), długości na terenie gminy 7 km (w południowej części gminy), klasy L-D.

**Nr 1087D:** Bronów - Sułów (we wschodniej części gminy), długość na terenie gminy 2,5 km, klasy L.

**Nr 1089D:** Łękanów (droga nr 324) - Tarpno - Brzeżany (droga nr 1071D), długość na terenie gminy 1,5 km (położona w zachodniej części gminy), klasy D.

## **Drogi gminne**

Uzupełnieniem sieci drogowej są drogi gminne (40 dróg), w większości o funkcji rolniczej - połączenie między niektórymi wioskami, dojazdy do pól. Część z nich ma nawierzchnię brukową.

W gminie Góra (i w powiecie górowskim) natężenie ruchu znacznie maleje przy zbliżaniu się do Odry (kierunek południowy), wiąże się to z brakiem mostu i jedynie istniejącą przeprawą promową (prom zabiera max. 5 samochodów osobowych, tylko w porze dziennej, kursowanie uzależnione jest od poziomu wody) a także słabym zagospodarowaniem południowej części powiatu (tereny leśne, podmokłe, pomiędzy Baryczą a Odrą).

Realizacja mostu (można przyjąć, że jego wybudowanie nastąpi około 2015 r.) znacznie zwiększy ruch na tym kierunku (relacja Leszno - Lubin - Legnica - Lubawka / Kotlina Jeleniogórska).

Zgodnie z „Urbanistyczną analizą funkcjonalno – przestrzenną z rozwiązaniami wariantowymi dla układu komunikacyjnego miasta i gminy Góra” z 2009 r. na rysunku studium wskazano wariantowe rozwiązania przebiegu dróg wojewódzkich.

Analiza proponowanych wariantów wskazuje na wyższe walory pod względem ruchowym wariantów południowych, zwłaszcza „południowego dalszego”, z uwagi na korzystniejszą relację Rawicz – most w Ciechanowie.

Wariat „południowy bliższy” jako najkrótszy jest najtańszy, aczkolwiek przejście przez tereny wodonośne wymagałoby dodatkowych zabezpieczeń.

Wszystkie warianty przecinają tereny leśne, w tym projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Dolina Dolnej Baryczy”, ale „wariant północny” w znacznie węższym miejscu niż warianty południowe.

Warianty południowe odcinają dostęp do terenów leśnych na południe od Góry, spełniających funkcje rekreacyjne dla mieszkańców, a także kolidują z terenami wodonośnymi (wariant „południowy bliski” w większym stopniu). Ponadto wariant „południowy bliski” oddziela Górę od Starej Góry, ograniczając w pewnym stopniu możliwość rozwoju budownictwa mieszkaniowego na tym kierunku oraz naturalną tendencję łączenia tych miejscowości.

W przywołanej „Urbanistycznej analizie ...”, ujmując wszelkie uwarunkowania, mimo gorszych walorów ruchowych, uznano „wariant północny” za korzystniejszy. Jego realizacja winna być powiązana z realizacją obejścia Góry na trasie drogi nr 323.

Z punktu widzenia ochrony przyrody, zarówno w odniesieniu do Obszaru Natura 2000 jak i Obszarów Chronionego Krajobrazu najkorzystniejszy jest wariant „południowy bliższy”. Realizacja wybranego wariantu drogi może nastąpić po przeprowadzeniu procedury oceny oddziaływania na środowisko – o ile wykaże ona brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego lub Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”, a także, o ile przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykaże brak znacząco negatywnego oddziaływania na cele i przedmioty ochrony obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty – projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 Dolina Dolnej Baryczy, z zastrzeżeniem art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.).

Ponadto wskazuje się inne potrzeby i kierunki modernizacji systemów komunikacji:

- budowa jednostronnych lub obustronnych (w zależności od zabudowy i możliwości terenowych) chodników na terenach zabudowanych celem segregacji ruchu kołowego i pieszego;
- budowa systemu tras rowerowych, możliwie nie pokrywających się z drogami samochodowymi a w części wykorzystujących korytarze po zdemontowanych torowiskach kolejowych, do miejsc atrakcyjnych pod względem turystycznym i rekreacyjnym, a także jako dogodnych dojazdów do pracy rowerami; powiązanie miasta z większością miejscowości na terenie gminy;
- budowa miejsc postojowych przy usługach lub obiektach atrakcyjnych turystycznie, budowa parkingów leśnych wzdłuż dróg prowadzących przez kompleksy leśne;
- ograniczenie ruchu samochodów ciężarowych na terenie miasta;
- ustalane w aktach prawa miejscowego drogi i ulice lokalne winny mieć szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 15 m, z wyjątkiem obszarów zabudowanych lub miejsc o szczególnych warunkach terenowych, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącego zagospodarowania i granic władania;
- drogi i ulice dojazdowe projektowane na obszarach niezabudowanych powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 10 m, a na terenach z istniejącą zabudową szerokości dostosowane do lokalnych możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania;
- drogi wewnętrzne powinny mieć szerokości odpowiednie dla sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów, w granicach których zostają wyznaczane; zaleca się ustalanie szerokości co najmniej 6 m.

### **1.5.3. Infrastruktura techniczna**

Gmina Góra jest w znacznej części wyposażona w podstawowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Kierunkami rozwoju tej infrastruktury jest jej sukcesywna rozbudowa związana z udostępnianiem nowych terenów pod zainwestowanie, uporządkowanie przebiegu niektórych sieci oraz ich utrzymanie w należytej sprawności.

Zaleca się ustalanie następujące ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- sieci uzbrojenia technicznego terenu w obszarze zabudowy zwartej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic,
- projektowane sieci uzbrojenia należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających ulic, w takich poziomych i pionowych odległościach od istniejących i projektowanych elementów podziemnego i naziemnego uzbrojenia terenu, jakie przewidują obowiązujące przepisy szczególne,
- w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi ulic, należy je prowadzić równolegle do granic działek, w pasie terenu wolnym od innego istniejącego uzbrojenia,
- w przypadku, gdy istniejące uzbrojenie terenu prowadzone jest w sposób sprzeczny z zasadami określonymi powyżej, należy dążyć do jego przełożenia, umożliwiając tym samym prawidłowe sytuowanie innych sieci,
- dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem nienaruszenia warunków zabudowy,
- realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
- zalecany jest demontaż wszystkich istniejących nieczynnych sieci uzbrojenia terenu w przypadkach modernizacji, budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego,
- dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na terenach aktywności gospodarczej, usług, terenach rolniczych oraz leśnych o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,
- w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych obszarów.

### **Zaopatrzenie w wodę**

- 1) postuluje się rozbudowę istniejących systemów zaopatrzenia w wodę;
- 2) sieci rozdzielcze winny być realizowane w układach pierścieniowych;
- 3) należy zapewnić odpowiednią jakość wody pitnej poprzez ochronę obszarów zasobowych wód podziemnych oraz prawidłowe zagospodarowanie stref ochronnych ujęć wody (system Góra, Czernina, Ryczeń);
- 4) dla terenów aktywności gospodarczej w przypadku znacznego zapotrzebowania na wodę dopuszcza się budowę ujęć własnych wody, pod warunkiem uzyskania zgody stosownych instytucji;
- 5) dopuszcza się dla budownictwa rozproszonego indywidualne zaopatrzenie w wodę.

### **Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków**

- 1) zakłada się odprowadzenie ścieków bytowych z terenów zainwestowanych do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) w ramach uporządkowania i rozbudowy sieci kanalizacyjnej miasta należy dążyć do utworzenia na terenie miasta systemu kanalizacji rozdzielczej poprzez sukcesywną, prowadzoną w etapach modernizację i rozbudowę miejskiej sieci kanalizacyjnej;

- 3) na obszarach nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie lokalnych, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych;
- 4) na wszystkich wylotach kolektorów deszczowych do odbiornika należy przewidzieć montaż urządzeń do usuwania zawieszin i tłuszczów;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych należy dążyć do ich całkowitego unieszkodliwiania na terenie własnym inwestora i w miarę możliwości do stosowania obiegu zamkniętego procesów produkcyjnych; należy ustalać obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do komunalnej kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach wyznaczonej działalności gospodarczej.

### **Zaopatrzenie w gaz**

- 1) zakłada się rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę;
- 2) w celu wykorzystania gazu do celów grzewczych i umożliwienia podłączenia kotłowni lokalnych do sieci gazowej proponuje się wybudowanie nowych gazociągów średniego ciśnienia w rejonach zasilanych niskim ciśnieniem.

### **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

- 1) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć należy przestrzegać ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasach o szerokości zależnej od wartości napięcia oraz wysokości trakcji; w granicach strefy ochronnej nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych budowli przewidzianych do stałego przebywania ludzi; dopuszczalne jest zmniejszenie szerokości stref ochronnych w uzgodnieniu z administratorami odpowiednich sieci;
- 2) należy wprowadzić ograniczenie prowadzenia nowych napowietrznych linii energetycznych na terenach obszarów chronionego krajobrazu;
- 3) zaleca się w miarę możliwości technicznych i finansowych skablowanie istniejących napowietrznych linii przesyłowych;
- 4) dla terenów wskazanych pod zabudowę należy przewidzieć:
  - a) budowę dodatkowych stacji transformatorowych, wraz z liniami zasilającymi stosownie do potrzeb, których lokalizację należy uzależnić od rodzaju i sposobu zabudowy,
  - b) przełożenie lub skablowanie linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, których obecny przebieg koliduje z istniejącą i planowaną zabudową w/w terenów – szczególnie zalecane na terenach osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie linie napowietrzne są elementem zakłócającym krajobraz zurbanizowany;
- 5) budowa linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV, relacji Rawicz – Bojanowo – Góra, stanowiąca inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wymaga podjęcia działań minimalizujących wpływ tej inwestycji na przedmioty ochrony przyrody Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy” oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Dolina Dolnej Baryczy.

Lokalizacja elektrowni wiatrowych

W związku z potrzebą stworzenia warunków do rozwoju energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii, jako proekologiczne przedsięwzięcia w środowisku, Rada Miejska w Górze uchwałą Nr XLV/314/10 z dnia 29 stycznia 2010 r. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ferma Wiatrowa Góra – Zachód, ze zmianą podjętą uchwałą Nr XLVI/327/10 z dnia 5 marca 2010 r. Na terenach wskazanych na rysunku studium, zgodnie z uchwalonym wyżej wym. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wskazane są granice obszarów rozmieszczenia elektrowni wiatrowych wraz z dopuszczalną budową dróg eksploatacyjnych oraz niezbędną siecią kablową, związaną z użytkowaniem elektrowni. Granice te są tożsame z granicami obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Dodatkowo wskazuje się obszar lokalizacji turbin wiatrowych wraz ze strefą ochronną w obrębie wsi Sułków, w rejonie przysiółka Żarki.

Nie przewiduje się innych obszarów rozmieszczenia wiatrowych urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW.

### **Zaopatrzenie w energię ciepłą**

- 1) przewiduje się utrzymanie istniejących systemów zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem modernizacji i wymiany urządzeń grzewczych na urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 2) należy dążyć do likwidacji lokalnych kotłowni poprzez zamianę nośnika energii na paliwo nie powodujące zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego;
- 3) dla zabudowy indywidualnej proponuje się przechodzenie na ogrzewanie gazowe w miejscach wyposażonych w sieć gazową lub inne z wykorzystaniem ekologicznych źródeł energii.

### **Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów**

- 1) celem strategicznym jest minimalizacja powstawania odpadów w sektorze komunalnym i gospodarczym, ograniczenie do minimum negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko oraz maksymalny wzrost ich gospodarczego wykorzystania;
- 2) zaleca się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów na terenach publicznych, w miejscach dostępnych lecz nie kolidujących z otoczeniem;
- 3) obiekty i urządzenia związane z odzyskiwaniem surowców wtórnych powinny być lokalizowane poza obszarami chronionymi, w odpowiedniej izolacji od zabudowy mieszkaniowej.

#### **Telekomunikacja**

- 1) w zakresie sieci telefonii przewodowej proponuje się lokalizowanie sieci telekomunikacji we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
- 2) zasady lokalizacji urządzeń komunikacji elektronicznej regulują odrębne przepisy.

## **1.6. OBSZARY INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

### **1.6.1. o znaczeniu lokalnym**

Na terenie miasta i gminy Góra planuje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- modernizacja dróg gminnych i ulic na terenie miasta i gminy,
- budowa systemu wydzielonych ścieżek rowerowych,
- inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
- inwestycje z zakresu urządzania terenów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

### **1.6.2. o znaczeniu ponadlokalnym**

Wg planu województwa dolnośląskiego propozycje inwestycji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, związanych z terenem gminy Góra można określić następująco:

- w zakresie komunikacji - przebudowa ze zmianą przebiegu odcinków dróg wojewódzkich nr 323 i 324 z budową obejść niektórych wsi - dla drogi 323: Osetna (korekta trasy), Starej Góry, Glinki, a dla drogi 324: miasta Góry; droga nr 323 z racji przebiegu przez dwa województwa (Leszno – Chobienia – Rudna – Lubin) oraz znacznie podniesionej rangi i przewidywanego natężenia ruchu po wybudowaniu mostu i korektach trasy - winna stać się drogą krajową;
- w zakresie infrastruktury technicznej - budowa linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV, [relacji Rawicz – Bojanowo – Góra](#),
- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – budowa fermy wiatrowej „Góra – Zachód” i jej powiązanie z siecią energetyczną.

## **1.7. UWARUNKOWANIA, KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.**

Modernizacja rolnictwa winna iść w parze ze przemianami strukturalnymi. Zalecane jest:

- przekształcenie struktury wielkościowej gospodarstw;
- zwiększenie powierzchni gospodarstw (pow. 25 ha) z ukierunkowaniem na produkcję polową lub hodowlaną;
- specjalizowanie gospodarstw małych w pracochłonnych lecz opłacalnych działach produkcji.

Przewiduje się, że nastąpi przyrost gospodarstw małych do 5 ha i dużych (20 – 50 ha) kosztem średnich (50-20ha) i wielkoobszarowych (pow. 50 ha). Wynika to z założenia, że gospodarstwa rodzinne będą oparte o własne zasoby pracy. Gospodarstwa małe powinny prowadzić wysoko wyspecjalizowaną produkcję rolniczą (warzywa, owoce, zioła, rośliny ozdobne, rośliny specjalne dla przemysłu farmaceutycznego). Duże gospodarstwa będą prowadziły specjalistyczną produkcję rolniczą. Dzięki temu będą w stanie sprostać wymogom rynku odnośnie jakości, nowoczesności odmian oraz utrzymania standardów wytwarzanych produktów. W ramach przekształceń własnościowych powinno nastąpić trwałe rozdysponowanie gruntów administrowanych przez A.N.R. głównie powiększając areał gospodarstw rodzinnych.

Ustalenia ogólne:

- Gospodarkę rolną powinno się prowadzić metodami mniej intensywnymi z ograniczeniem stosowania środków chemicznych ochrony roślin i nawożenia

mineralnego (rolnictwo integrowane) lub zaniechaniem tych środków (rolnictwo ekologiczne).

- Wszelkie zabiegi agrotechniczne powinno stosować się w taki sposób, aby zminimalizować ich negatywny wpływ na środowisko (odpowiedni kierunek orki na stokach, aby zapobiec erozji, utrzymanie odpowiedniego odczynu gleby, stosowanie odpowiednich form i metod nawożenia).
- Na obszarach chronionego krajobrazu należy wprowadzić zakaz lokalizacji nowych ferm hodowlanych.
- Wskazane jest prowadzenie gospodarki wielokierunkowej, gdzie obok działalności typowo rolniczej będą świadczone usługi agroturystyczne, prowadzone pszczelarstwo, produkcja ziół itp. Gospodarka wielokierunkowa jest łatwiejsza w co najmniej średnich gospodarstwach.
- Grunty słabej jakości, a szczególnie te, które znajdują się w pobliżu istniejących kompleksów leśnych, należałoby przeznaczyć pod zalesienia, natomiast zgodnie z ustawą o ochronie gruntów, szczególnie należy chronić grunty klasy I-III.
- Szczególną pielęgnacją powinny być objęte zadrzewienia śródpolne i przydrożne; wskazane jest również zwiększenie ich ilości, po uprzednim opracowaniu projektów zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.
- Należy prowadzić działalność melioracyjną pod kątem wymagań ekologicznych, renaturyzacja potoków, odtwarzanie śródpolnych stawów.

Zadania ochrony lasu sprowadzają się do zachowania i powiększania obszarów zalesionych poprzez:

- uzupełnianie braków powstałych w wyniku szkód wyrządzanych przez wiatry: złomów, wywrotów, śniegołomów itp.,
- zalesianie gruntów rolnych niskich klas przyległych do terenów leśnych lub położonych w pobliżu,
- prowadzenie przebudowy drzewostanów przez wprowadzenie w nowych odnowieniach gatunków drzew zgodnych ze składem docelowym dla poszczególnych typów siedliskowych lasu.

## **1.8. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Zagrożenie powodziowe na terenie gminy Góra nie występuje. Możliwe są okresowe lokalne podtopienia terenów położonych wzdłuż rzeki Baryczy i niektórych innych cieków oraz związane z tym wezbrania licznie występujących stawów.

Na planszy studium zaznaczono zasięgi zalewów Baryczy przy uwzględnieniu przepływów wodami Q1% i Q10%.

Podmokłości występują w dolinach rzek i potoków.

Należy zwrócić uwagę na stan obwałowań cieków w tym także na szkodliwość nasadzeń drzew na koronie wału oraz u jego podstawy. Na skutek rozrastania się systemu korzeniowego drzew następuje rozluźnienie gruntu, efektem jest przerwanie wału po przewrócenie się drzewa. Z tego powodu postuluje się wycinkę drzew rosnących na wale i u jego podstawy.

Pozostałe zalecane działania to:

- zwiększanie retencji zalewanych terenów poprzez dolesienia;
- zmiana rolniczego sposobu użytkowania terenów zalewowych;
- rozbudowa systemu odwodnień powierzchniowych terenów zalewanych;

- zapewnienie rezerwy materiałów ziemnych, magazynowanie sprzętu oraz worków, które mogłyby zostać szybko napelnione i dowieziona w odpowiednie miejsce.

Nie stwierdzono obszarów osuwania się mas ziemnych.

## **1.9. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REWALORYZACJI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji to przede wszystkim:

- obiekty zabytkowe lub o walorach kulturowych pozostające w gestii Agencji Nieruchomości Rolnych (pałace, dwory, folwarki), w przeważającej części obiekty po zlikwidowanych PGR wymagające pozyskania nowych właścicieli gwarantujących właściwe utrzymanie obiektów zabytkowych;
- pozostałe nie wykorzystane obiekty gospodarcze po byłych PGR;
- obiekty byłych szkół;
- tereny przemysłowe, na których pierwotna działalność gospodarcza została zaniechana lub ograniczona;
- istniejąca zabudowa zagrodowa sprzed 1945 r.

Działania w tych obszarach powinny polegać na:

- poprawie stanu technicznego obiektów poprzez ich remonty i modernizacje oraz wyposażenie w standardowe urządzenia infrastruktury technicznej;
- dostosowaniu funkcji współczesnej do wartości zabytkowych zespołów i obiektów;
- wyeliminowaniu funkcji uciążliwych i degradujących;
- zachowaniu w miarę możliwości funkcji poszczególnych części zespołów pałacowo – parkowych (pałace – funkcje usługowe lub mieszkaniowe, folwarki – funkcje gospodarcze, parki – funkcje rekreacyjne);
- adaptacji istniejących, niewykorzystanych obiektów gospodarczych na cele przetwórstwa rolnego i urządzeń obsługi rolnictwa lub prowadzenia innej działalności gospodarczej, usług komercyjnych lub publicznych o ile przepisy szczególne nie będą takich adaptacji wykluczać;
- adaptacji budynków po byłych szkołach lub innych obiektach użyteczności publicznej a także przeznaczaniu niezabudowanych części nieruchomości na funkcję mieszkalną, usługową lub zielen publiczną;
- adaptacji budynków gospodarczych lub ich części w istniejącej zabudowie zagrodowej na usługi nieuciążliwe, obiekty agroturystyki lub zabudowę lotniskową.

W obrębie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej wszelkie działania inwestycyjne powinno się konsultować z właściwą służbą ochrony zabytków zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych stref. Ponieważ większość istniejącej zabudowy sprzed 1945 r. wymaga przekształceń i rehabilitacji wymagane są działania zmierzające do właściwego zagospodarowania w pierwszej kolejności terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B”.

### **Rozdział 2.**

## **SZCZEGÓŁOWE UWARUNKOWANIA I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

## 2.1 USTALENIA DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

Ustalenia podane poniżej zawierają wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych aktów prawa miejscowego w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych kategorii lub grup kategorii użytkowania terenów wyznaczanych w granicach różnych obszarów funkcjonalnych, określonych w rozdziale 1 niniejszego studium.

Ustalenia te mają charakter ogólnych zasad zalecanych do stosowania dla wszystkich terenów o określonej kategorii użytkowania, niezależnie od obszaru funkcjonalnego, w którego granicach zostaną wyznaczone i dotyczą terenów lub poszczególnych nieruchomości położonych w ich granicach, których przeznaczenie zostaje zmienione aktem prawa miejscowego.

### 2.1.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- 1) W granicach obszarów zabudowy mieszkaniowej wskaźniki intensywności zabudowy oraz ustalenia wysokości i formy zabudowy powinny odpowiadać parametrom istniejących osiedli lub zespołów zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie;
- 2) Zabudowa wielorodzinna winna być lokalizowana głównie w granicach miasta, należy ograniczać jej lokalizacje na obszarach wiejskich;
- 3) W przypadkach ustalania przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na obszarach miasta, dotychczas nie zabudowanych zaleca się ustalać nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych na nie więcej niż 4 oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 25% powierzchni terenu;
- 4) W granicach obszarów wsi parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania lub sposobu kształtowania zabudowy o dominującej kategorii przeznaczenia terenu; zaleca się ustalać nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych na nie więcej niż 3 oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 45% powierzchni terenu.

### 2.1.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) Zalecane powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych, wolnostojących na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 20% powierzchni działek a budynków mieszkalno – usługowych 30% powierzchni działek; ~~dopuszcza się odstępstwa od tej zasady na obszarach urbanizowanych;~~ (skreślone wyrokiem WSA we Wrocławiu Sygn. akt IISA/Wr 862/13)
- 2) Zalecana powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę jednorodziną nie powinna być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej i 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej, z wyjątkiem terenów historycznie ukształtowanej zabudowy, gdzie zabudowa plombowa może być lokalizowana na mniejszych działkach, pod warunkiem podporządkowania jej lokalizacji zasadom kontynuacji układu urbanistycznego;
- 3) Zalecana liczba kondygnacji nadziemnych nie powinna przekraczać 3;
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działek, z wyjątkiem zabudowy plombowej oraz terenów zabudowy mieszkalno – usługowej, dla których może być mniejsza;

- 5) Dla nowych osiedli lub zespołów mieszkaniowych, nie stanowiących kontynuacji istniejących osiedli, zaleca się ustalanie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy o funkcji mieszkaniowej, mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu na 12 m;
- 6) Dla zabudowy lokalizowanej w granicach istniejących osiedli lub zespołów mieszkaniowych należy stosować zasadę, że wysokość wznoszonych, rozbudowywanych lub przebudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać odpowiednio wysokości wyższego z najbliższych położonych budynków w tym samym ciągu ulicy;
- 7) Zaleca się ustalanie form dachów na dwu lub wielospadowe, z odstępstwami wynikającymi ze sposobu ukształtowania zabudowy istniejącej w sąsiedztwie.

### **2.1.3. Tereny zabudowy letniskowej**

- 1) Zaleca się, aby powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie była mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>, w przypadkach uzasadnionych warunkami terenu lub istniejącym zainwestowaniem plan miejscowy może ustalić inaczej;
- 2) Powierzchnie zabudowy budynków letniskowych na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 10% powierzchni działek;
- 3) Zaleca się, aby budynki letniskowe nie przekraczały dwóch kondygnacji, w tym poddasze.

### **2.1.4. Tereny usług**

- 1) Powierzchnie zabudowy budynków usługowych na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 50% powierzchni działek; ~~w uzasadnionych przypadkach można dopuszczać odstępstwa od tej zasady na warunkach określonych w aktach prawa miejscowego;~~ (skreślone wyrokiem WSA we Wrocławiu Sygn. akt IISA/Wr 862/13)
- 2) Wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów oraz poszczególnych działek nie powinien być mniejszy niż 0,1;
- 3) W przypadku ustalenia przeznaczenia terenów w aktach prawa miejscowego na zabudowę usługowo – mieszkalną wskaźniki, o których mowa w pkt. 1 i 2 mogą być skorygowane odpowiednio do udziału poszczególnych funkcji;
- 4) W przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy usługowej, powierzchnia użytkowa części mieszkalnej budynków usługowych nie powinna przekraczać 50% powierzchni użytkowej tych budynków, a w przypadku lokalizacji odrębnych budynków mieszkalnych w granicach nieruchomości usługowej lub terenów mieszkaniowych w granicach terenów usługowych powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać odpowiedniej powierzchni zajmowanej przez budynki usługowe, a powierzchnia terenu mieszkaniowego nie może przekraczać 50% powierzchni całego terenu;
- 5) Dla wszystkich terenów usługowych winno się ustalać obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, np. wg wskaźnika co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania lub sposobu kształtowania zabudowy;

- 7) W granicach obszarów funkcjonalnych mieszkaniowych zaleca się wprowadzanie zabudowy o funkcji mieszanej usługowo – mieszkalnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

### **2.1.5. Tereny działalności gospodarczej**

- 1) Tereny te wskazane są do lokalizowania inwestycji niemieszkaniowych, np. zakładów produkcyjnych w tym rzemiosła produkcyjnego, urządzeń obsługi rolnictwa, składów, baz, usług a także inwestycji komunalnych, z dopuszczeniem działalności mogącej pogorszyć stan środowiska;
- 2) Powierzchnie działek nie powinny być mniejsze niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) Powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekraczać 70% powierzchni działek;
- 4) Elewacje budynków w ciągach ulic i dróg publicznych należy kształtować w sposób zapewniający korzystną ich ekspozycję z tych ulic i dróg;
- 5) Należy z zasady wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej na terenach własnych inwestorów dla ochrony przyległych terenów, w tym także upraw rolnych przed rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń;
- 6) W granicach stref lub obszarów funkcjonalnych o innej dominującej kategorii przeznaczenia terenu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać warunki wynikające z krajobrazu poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy nie mogą stanowić w obszarze elementów obcych lub dysharmonizujących, nie mogą także stanowić uciążliwości dla otoczenia, np. wynikającej z transportu związanego z prowadzoną działalnością;
- ~~7) Dla terenów lub ich części z istniejącą zabudową mogą być ustalane wskaźniki i parametry odrębne, nie uwzględniające wytycznych, o których mowa w pkt. 2 – 5, wynikające z warunków miejsca. (skreślone wyrokiem WSA we Wrocławiu Sygn. akt IISA/Wr 862/13)~~

### **2.1.6. Tereny zieleni**

- 1) Tereny istniejących parków i skwerów należy utrzymać i konserwować;
- 2) Dla parków lub skwerów dopuszcza się obiekty architektury parkowej – budynki o formie pawilonowej lub budowle, służące ogólnodostępnej rekreacji plenerowej, takie jak: restauracje, ogrody zimowe, sceny, muszle koncertowe, altany, których łączna powierzchnia zabudowy nie przekracza 20% powierzchni terenu;
- 3) Dla innych terenów zieleni urządzonej dopuszcza się wprowadzenie usług z zakresu sportu, rekreacji i wypoczynku oraz gastronomii lub kultury o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10% powierzchni terenu;
- 4) Dla terenów, o których mowa w pkt. 1 - 3 lub ich części dopuszcza się także indywidualne ustalenia dotyczące zasad ich zagospodarowania;
- 5) Tereny leśne oraz zadrzewienia śródpolne należy chronić, na trasach szlaków turystycznych pieszych, rowerowych lub konnych, w miejscach atrakcyjnych należy lokalizować stanie, obejmujące miejsca wypoczynku i obsługi (np. biwak, miejsce palenia ognisk);
- 6) Należy dążyć do wykorzystania cieków i zbiorników wodnych do celów rekreacyjnych, sportowych i dekoracyjnych, włączania rzek, cieków, zbiorników i urządzeń wodnych do układów przestrzennych założeń zieleni;
- 7) Zaleca się prowadzenie ciągów pieszych i tras rowerowych do wejść na cmentarze.

### 2.1.7. Tereny rolne

- 1) Dla istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się adaptacje budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz inwentarskich na funkcje mieszkalne nie związane z prowadzeniem gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz mieszkalno – usługowe lub usługowe; zaleca się prowadzenie działalności agroturystycznej w gospodarstwach rolnych położonych zwłaszcza w rejonach atrakcyjnych krajobrazowo;
- 2) W granicach obszarów chronionego krajobrazu, z zastrzeżeniem pkt. 3, nie należy dopuszczać lokalizowania nowej zabudowy poza wyznaczonymi strefami zabudowy o określonym przeznaczeniu, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, pod warunkiem zapewnienia zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 3) Lokalizacja zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych może być dopuszczona przy spełnieniu następujących wymogów:
  - a) powierzchnia nieruchomości nie może być mniejsza niż 1 ha,
  - b) nieruchomość ma zapewniony dojazd, zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków,
  - c) ~~obsługę komunikacyjną zagrody należy zapewnić z dróg i ulic lokalnych, dojazdowych lub wewnętrznych, z wyeliminowaniem możliwości bezpośrednich zjazdów z dróg wyższych kategorii, (skreślone wyrokiem WSA we Wrocławiu Sygn. akt IISA/Wr 862/13)~~
  - d) w granicach obszarów chronionego krajobrazu o ile nie wykluczą tego przepisy odrębne;
- 4) W granicach określonych na rysunku studium dopuszcza się lokalizacje elektrowni wiatrowych (farm wiatrowych) wraz z budową dróg eksploatacyjnych oraz niezbędną siecią kablową, związaną z użytkowaniem elektrowni, o ile przepisy nie będą tego wykluczać.
- 5) Zaleca się zalesianie gruntów rolnych niższych klas, szczególnie położonych w sąsiedztwie terenów leśnych.

### 2.1.8. Tereny urządzeń infrastruktury technicznej

- 1) Tereny infrastruktury technicznej obejmują obiekty i urządzenia:
  - a) zaopatrzenia w wodę – ujęcia, stacje uzdatniania, pompownie, urządzenia ciśnieniowe,
  - b) odprowadzenia ścieków – oczyszczalnie, przepompownie, zbiorniki odcieków,
  - c) zaopatrzenia w energię elektryczną – GPZ, trafostacje, linie przesyłowe,
  - d) zaopatrzenia w gaz – stacje redukcyjno – pomiarowe, zbiorniki,
  - e) zaopatrzenia w ciepło – ciepłownie, kotłownie,
  - f) telekomunikacji – maszty, stacje przesyłowe,
  - g) gromadzenia i usuwania odpadów – składowiska, punkty gromadzenia odpadów, miejsca selektywnej zbiórki odpadówsłużące wielu użytkownikom i wymagające wydzielenia odpowiedniego terenu o określonym przeznaczeniu,
- 2) Tereny pod urządzenia, o których mowa w pkt. 1, mogą być wyznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych określonych w studium z zachowaniem ograniczeń wynikających z charakteru miejsca oraz warunków ochrony.

## **2.2. ZASADY USTALEŃ DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU**

- 1) Postulowane w studium zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu wyznaczanych w granicach obszarów funkcjonalnych mają charakter ogólnych wytycznych. Uściślenie ich następować będzie na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych aktów prawa miejscowego.
- 2) Granice wskazanych w rysunku studium obszarów winny być traktowane jako przybliżone i stanowią wytyczną dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ich uściślenie zostanie dokonane w tych planach w oparciu o aktualne granice władania, zainwestowania lub naturalne granice terenów.
- 3) Realizacja zabudowy w obrębie poszczególnych obszarów o określonym przeznaczeniu, na terenach o zróżnicowanej własności gruntów winna postępować sukcesywnie wzdłuż zrealizowanych ciągów komunikacyjnych, po uprzednim wyposażeniu terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Nie należy dopuszczać do lokalizowania nowej zabudowy na nieruchomościach położonych w odległości większej niż 100 m od granic nieruchomości zabudowanych lub będących w trakcie realizacji zabudowy.
- 4) Tereny lub obszary górnicze, dla których w studium wskazano docelowe przeznaczenie po rekultywacji, do czasu zakończenia eksploatacji surowców są przeznaczone na działalność górniczą.
- 5) Nowa zabudowa, jak i zabudowa uzupełniająca powinny rozwijać się zgodnie z tradycyjnym i historycznym sposobem jej kształtowania, harmonijnie komponować się z otaczającym krajobrazem wykorzystując powszechnie spotykane, a szczególnie lokalne modele urbanistyczne.

### **Rozdział 3.**

## **REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

### **3.1. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

W wyniku podjęcia przez Radę Miejską w Górze uchwał:

- 1) Nr XXXI/239/2005 z dnia 16 czerwca 2005 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Góra,
- 2) Nr XLI/298/06 z dnia 06 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra,
- 3) Nr XLIII/320/06 z dnia 28 września 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra wyznaczającego obszar górniczy gazu ziemnego „LIPOWIEC” oraz „LIPOWIEC E” na terenie którego znajduje się wieś Osetno

uzyskano pełne pokrycie obszaru gminy, w granicach administracyjnych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wyżej wym. plany są sukcesywnie nowelizowane w zakresie wybranych obrębów lub obszarów oraz zmieniane w częściach odpowiadających aktualnym potrzebom Gminy.

Niniejsze studium uwzględnia stan prawny wynikający z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i nie wprowadza zmian o charakterze regresywnym w odniesieniu do terenów przeznaczonych w tych planach na zabudowę.

### **3.2. ZASADY USTALANIA GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- 1) W przypadku sporządzania lub nowelizacji uchwalonych planów miejscowych granice obszarów objętych sporządzeniem planów, w wyniku których nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, powinny obejmować obszar jednej kategorii terenu o określonej w studium dominującej funkcji, ograniczony naturalnymi granicami takimi jak drogi, cieki wodne itp.
- 2) Dopuszczalne jest sporządzanie planów miejscowych dla części obszarów o ustalonych kategoriach funkcjonalnych, stanowiących uzupełnienie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, istniejącego zagospodarowania lub określony etap realizacji, związany z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną.
- 3) Zmiany planów miejscowych polegające na zmianie przeznaczenia terenu lub wybranych parametrów dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być sporządzane dla dowolnie wybranego obszaru, odpowiednio dla przedmiotu zmian.
- 4) Obszarem sporządzenia planu miejscowego w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest:
  - teren dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - jednostka w liniach rozgraniczających jednej kategorii terenu o określonej dominującej funkcji lub te jej części, które dla bieżących potrzeb inwestycyjnych wymagają sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - odcinek pasa przeznaczonego na inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej lub komunikacji, która należy do zadań własnych gminy, stanowiący określone zamierzenie inwestycyjne.

## UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM

Podstawą sporządzenia studium jest uchwała Nr XXV/165/12 Rady Miejskiej w Górze z dnia 1 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra

Celem studium jest koordynacja działań przestrzennych na terenie miasta i gminy dla stworzenia warunków do ekorozwoju i harmonijnego współdziałania sąsiadujących terenów. Studium zobowiązuje organy miasta do podejmowania działań zmierzających do realizacji polityki określonej w studium.

Celem obecnej edycji studium jest zaktualizowanie obowiązujących zasad w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy, stanowiących podstawę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z nowymi uregulowaniami prawnymi, a także potrzebami, jakie zarysowały się od 1999 roku, to jest od czasu uchwalenia pierwotnej wersji studium.

Niniejsze studium uwzględnia stan prawny wynikający z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i nie wprowadza zmian o charakterze regresywnym w odniesieniu do terenów przeznaczonych w tych planach na zabudowę.

W niniejszym studium wprowadzono podział na obszary urbanizacji oraz obszary chronione, z podziałem na występujące w ich ramach obszary funkcjonalne, w których granicach określono wytyczne ustalania przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

w grupie obszarów urbanizacji:

- obszary funkcjonalne mieszkaniowe;
- obszary funkcjonalne koncentracji usług;
- obszary funkcjonalne usługowe – krajobrazowe;
- obszary funkcjonalne aktywności gospodarczej;
- obszary funkcjonalne zieleni – kulturowe;

w grupie obszarów chronionych

- obszary funkcjonalne przyrodniczo – krajobrazowe;
- obszary funkcjonalne leśne;
- obszary funkcjonalne rolnicze.

W granicach tych obszarów wskazanych na rysunku studium określono wytyczne ustalania przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla każdego z obszarów został ustalony katalog dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenów – dominujących i uzupełniających. Zgodność ustaleń sporządzanego planu miejscowego z tymi wytycznymi jest zgodnością planu ze studium. Celem tak przyjętej metody sporządzenia studium była graficzna synteza dających się wydzielić w granicach miasta i gminy obszarów o dominujących funkcjach, prowadząca się do określenia kilku rodzajów obszarów funkcjonalnych, z równoczesnym ustaleniem dopuszczalności działań w ich granicach, przekładających się na ustalenia planów miejscowych.

Metoda taka ma tę zaletę, że ustalając warunki brzegowe, w których ramach należy sporządzać plany miejscowe, pozostawia się większy zakres swobody w określaniu m.in. położenia oraz granic terenów o funkcjach dopuszczalnych – dominujących oraz innych niż dominujące, których potrzeby w czasie tworzenia i uchwalania studium nie można było przewidzieć.

Równocześnie zostały zaktualizowane wytyczne ustaleń w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych kategorii lub grup kategorii użytkowania terenów wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych miejscowych przepisach, w granicach różnych

obszarów funkcjonalnych, określonych w studium, niezależnie od obszaru funkcjonalnego, w którego granicach zostaną wyznaczone.

Ustalenia te mają charakter ogólnych zasad zalecanych do stosowania dla wszystkich terenów o określonej kategorii użytkowania i dotyczą terenów lub poszczególnych nieruchomości położonych w ich granicach, których przeznaczenie zostaje zmienione aktem prawa miejscowego. Przyjęto m. in., że:

- w granicach wszystkich wymienionych obszarów funkcjonalnych dopuszczalne są tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i związanej z nimi zabudowy służące zaopatrzeniu ludności i podmiotów gospodarczych w wodę, energię, gaz, łączność oraz utylizacji ścieków lub odpadów
- obiekty istniejące mogą być rozbudowywane, przebudowywane lub remontowane z zachowaniem dotychczasowej funkcji, a w przypadku zmiany funkcji na zasadach określonych w aktach prawa miejscowego,
- tereny komunikacji oraz korytarze infrastruktury technicznej mogą być wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych,
- prowadzenie badań ~~oraz pozyskiwanie złóż surowców naturalnych~~ (skreślone wyrokiem WSA we Wrocławiu Sygn. akt IISA/Wr 862/13) jest dopuszczalne niezależnie od wyznaczonych w studium obszarów funkcjonalnych.

Zgodnie z wyżej określonymi zasadami wprowadzono niezbędne ograniczenia, które zapewnią efektywny rozwój gminy oraz możliwy do uzyskania ład przestrzenny, przy jednoczesnej ochronie wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.

