

UCHWAŁA NR XLIII/361/17
RADY MIEJSKIEJ GÓRY
z dnia 22 grudnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra,
obręb Borszyn Wielki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) oraz w związku z uchwałą Nr XXIV/182/16 Rady Miejskiej Góry z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra, obręb Borszyn Wielki, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Góry nr XL/272/13 z dnia 24 maja 2013 roku wraz ze zmianą, uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1.1 Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra, obręb Borszyn Wielki, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku zmiany planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu – skala 1:2000;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 2.1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej Góry.
- 3) **przepisach szczególnych lub odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,

- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie w ponad 50%, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, w mniej niż 50%,
 - 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
 - 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem elewacji wszystkich budynków, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej,
 - 9) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach zmiany planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze;
 - 10) **nieuciążliwych usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
 - 11) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
 - 12) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym,
 - 13) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.
2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

§ 3.1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku zmiany planu są:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 5) strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego;
- 6) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) obszary i obiekty ujęte w ewidencji zabytków;

- 8) stanowiska archeologiczne;
 - 9) granica obszaru chronionego krajobrazu „Krzywińsko- Osieckiego”;
 - 10) granica obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Baryczy”;
 - 11) granice terenów i obszarów górniczych;
 - 12) granice udokumentowanych złóż surowców mineralnych:
 - a) złoża piasku „Borszyn Wielki” KN 12388;
 - b) złoża ilitu „Giżyn II” IB 7443.
 - 13) granica terenów zamkniętych;
 - 14) przebieg sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia użytkowaniu;
 - 15) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 2,5 MPa wraz ze strefą kontrolowaną,
2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.
- 1) numery dróg powiatowych;
 - 2) lokalizacja urządzeń elektroenergetycznych;
 - 3) granica gminy Góra;
 - 4) granica województwa
 - 5) proponowany układ działek.

§ 4.1. W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb lub problematyki:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne.

§ 5.1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (w tym wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone symbolem **MN**;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług**, przez co rozumie się teren i związane z nim budynki o charakterze mieszkalnym (zabudowa jednorodzinna lub nie więcej niż 2 mieszkania towarzyszące) oraz usługowym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone symbolem **MNU**;
- 3) **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczonej symbolem **RM**;
- 4) **tereny usług sportu i rekreacji**, zawierające obiekty kubaturowe jak i terenowe wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją, parkingami, zapleczem socjalnym, oznaczone symbolem **US**;
- 5) **tereny eksploatacji surowców mineralnych**, oznaczone symbolem **PG**;
- 6) **tereny kolejowe**, oznaczone symbolem **KK**;
- 7) **tereny lasów**, oznaczone symbolem **ZL**;
- 8) **tereny rolnicze**, oznaczone symbolem **R**;
- 9) **tereny wód**, oznaczone symbolem **WS**;
- 10) **tereny urządzeń elektroenergetycznych**- przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty oraz urządzenia służące przesyłowi energii elektrycznej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony symbolem **E**.

- 11) tereny dróg (w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone symbolem:
 - a) **KDL**- dla dróg klasy lokalnej,
 - b) **KDD**- dla dróg klasy dojazdowej,
 - c) **KDPJ**- dla ciągów pieszko- jezdnych,
 - d) **KDW**- dla dróg wewnętrznych.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:
 - 1) Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana poprzez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i zieleni,
 - d) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
 - 2) Dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zielen o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) znaki reklamowe i informacyjne,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ogrodzenia.
 - 3) Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - b) grodzienia nieruchomości przylegających do terenów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
 - 4) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.
 - 5) Na obszarze objętym planem, w tym także poza liniami zabudowy lub na terenach, dla których nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się realizację budowli i obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 9 metrów, budowli o maksymalnej wysokości 12 metrów, pod warunkiem braku sprzeczności z ustaleniami dla danego terenu oraz zgodności z przepisami odrębnymi;
 - 6) Dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
 - 7) Dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont oraz na zmianę sposobu użytkowania nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;

- 8) W granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo realizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;
- 9) Ustalenia zawarte w ustaleniach dla poszczególnych terenów dotyczące formy i rodzaju pokrycia dachu nie dotyczą obiektów istniejących, które posiadają inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne i dla których dopuszcza się zachowanie istniejącej lub historycznej formy i pokrycia dachu;
- 10) Ustalenia zawarte w ustaleniach dla poszczególnych terenów dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów istniejących, które posiadają większą wysokość i dla których dopuszcza się zachowanie istniejącej lub historycznej wysokości.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:
 - 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami MN, na terenach zabudowy jednorodzinnej z usługami określonych na rysunku planu symbolami MNU oraz na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem RM wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - 2) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - 3) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 - 4) Na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
 - 5) Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych na rysunku planu symbolami MN, na terenach zabudowy jednorodzinnej z usługami określonych na rysunku planu symbolami MNU, na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem RM jak dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej.
2. Ponadto na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Północna część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Krzywińsko- Osieckiego”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne;
 - 2) Południowa część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Określa się **strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego** wsi tożsamą ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Strefa obejmuje teren historycznego układu ruralistycznego miejscowości Borszyn Wielki. W strefie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny, rozplanowanie dróg, linie zabudowy, odpowiadające lokalizacji obiektów historycznych i nawiązujące do historycznej tkanki budowlanej, zespoły zabudowy oraz kompozycję zieleni;
 - 2) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
 - 3) dostosować planowane urządzenie terenu do historycznej kompozycji przestrzennej z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych;
 - 4) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej-ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości. Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
 - 5) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one historycznym charakterem obiektu; przy opracowaniu zasad kształtowania przyszłej zabudowy należy uwzględnić historyczny charakter zabudowy miejscowości i jej rozplanowania;
 - 6) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową istniejących obiektów wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły budynku i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu- po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych);
 - 7) nowa zabudowa wyłącznie jako odtworzeniowa lub jako logiczne uzupełnienie historycznego układu zabudowy; winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno- architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, kształtowania bryły, posadowienia budynku, użytych forma architektonicznych, podziałów, otworów okiennych i drzwiowych oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy wsi;
 - 8) nowe budynki winny być realizowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni;
 - 9) nowa zabudowa nie może dominować nad historyczną;
 - 10) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, matowym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne można zastosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - 11) kolorystyka winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi;
 - 12) elementy dysharmonizujące nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować z innymi elementami zniekształcającymi założenie historyczne (np. błędne nasadzenia

- zieleni);
- 13) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
 - 14) ogrodzenia posesji należy realizować w nawiązaniu do historycznych wzorców lokalnych pod względem formy, materiału i wysokości;
 - 15) dla zespołu pałacowo- folwarcznego wraz z parkiem obowiązują ustalenia:
 - a) priorytet wymagań konserwatorskich nad względami działalności inwestycyjnej;
 - b) prowadzenie działań rewaloryzacyjnych i odtworzeniowych;
 - c) należy zachować historyczny układ przestrzenny założeń oraz poszczególne elementy tego układu;
 - d) zakazuje się stosowania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły;
 - e) w przypadku nowych inwestycji dopuszczalne są te, które rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu
 - f) nowa zabudowa możliwa jest jedynie w miejscu budynków nieistniejących, zakazuje się zabudowy majdanu folwarcznego.
 - 16) w nowej zabudowie stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 35-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym;
 - 17) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru; zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
 - 18) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
 - 19) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, w właściwej nie agresywnej formie;
 - 20) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
2. Określa się **strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych**, równoznaczną z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków, ze względu na lokalizację miejscowości w obrębie intensywnego osadnictwa historycznego i pradziejowego, oznaczoną na rysunku zmiany planu, dla której wprowadza się, dla inwestycji związanej z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla obszarów położonych poza w/w strefami ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymogi:
- 1) nowoprojektowaną zabudowę i inne elementy zagospodarowania obcego w zachowanym krajobrazie kulturowym lokować w wyraźnej separacji od historycznego układu przestrzennego, np. poprzez odsunięcie nowych inwestycji od historycznej tkanki założenia urbanistycznego, z wykluczeniem przypadkowego sytuowania zabudowy.
 - 2) przy planowaniu obszarów pod nowa zabudowę, szczególnie zwartych większych kompleksów, należy przewidzieć rozwiązania przestrzenno- architektoniczne w oparciu o jednolitą koncepcję pod względem gabarytów budynków, położenia względem dróg i sposób kształtowania dachu);
 - 3) zabudowa winna być starannie wpisana w krajobraz kulturowy wsi oraz nawiązywać do obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach;

4) wobec terenów położonych w sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej należy przewidzieć funkcje oraz rozwiązania przestrzenno - architektoniczne uwzględniające wartości zabytkowe otoczenia.

4. Określa się dla obszaru objętego planem **objekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków**, oznaczone na rysunku zmiany planu. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i aktualizacji. Spis tworzą następujące objekty i obowiązują dla nich następujące wymogi konserwatorskie:

Obszary i objekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków:

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu
1.	Borszyn Wielki	Historyczny układ ruralistyczny wsi			obszar
2.	Borszyn Wielki	Zespół pałacowy:			zespół pałacowy
a.	Borszyn Wielki	Pałac		Nr 27	pałac
b.	Borszyn Wielki	Dom mieszkalny		Nr 2	budynek mieszkalny
c.	Borszyn Wielki	Stajnia		Nr 5	budynek gospodarczy
d.	Borszyn Wielki	Spichlerz		Nr 6	budynek gospodarczy
e.	Borszyn Wielki	Park krajobrazowy			park

5. Gminną ewidencją zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i objekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów, obszarów i zespołów ujętych w wykazie zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi:
- 1) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
 - 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - 5) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrz i zachowane elementy wystroju i wyposażenia,
 - 6) wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości,

- 7) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektu,
 - 8) na obszarze historycznej zabudowy nowa zabudowa winna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów. W obrębie historycznego układu ruralistycznego wsi należy nawiązywać do tradycyjnej lokalnej zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy- 9m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu),
 - 9) należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia od 35-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną, matową w kolorze ceglastym, stonowane kolory elewacji;
6. Określa się **stanowiska archeologiczne**, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
- 1) w obrębie i zasięgu znajdujących się na terenie objętym zmianą planu chronionych stanowisk archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych- zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) wykaz stanowisk archeologicznych:

L. p.	Obszar AZP	Nr stanowiska	Nr stanowisk	Funkcja	Kultura	Chronologia Rejestr zabytków
1.	68-24	4	60	osada		wczesne
				osada		laten
				osada	łużycka	
				osada		ep. kamienia
2.	68-24	5	61	osada?	łużycka?	
				osada	przeworska	laten II-I p.n.e.
				osada	łużycka	halsztat
3.	68-24	6	62	śląd	przeworska	laten młodszy
				osada	łużycka	halsztat
				śląd		ep. kamienia
4.	67-25	12	46	śląd		ep. kamienia
5.	67-24	1	43	osada		pradzieje
6.	67-24	2	44	śląd		pradzieje
7.	67-24	3	45	śląd		pradzieje
				osada	łużycka	halsztat

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - 1) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,
 - 2) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
 - 3) tereny ciągów pieszo- jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPI,
 - 4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku symbolem US,

2. Ustala się następujące wymagania kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:
 - 1) w pasie dróg, o których mowa w ust.1, z wyłączeniem pkt 1 i 2, określa się, możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Na obszarze objętym zmianą wskazuje się przebieg linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz ze strefą o szer. 6m liczoną od osi sieci, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na obszarze objętym zmianą wskazuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 2,5 MPa wraz ze strefą kontrolowaną, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze objętym zmianą wskazuje się przebieg linii kolejowej nr 372, która znajduje się w granicach terenu zamkniętego i tym samym obowiązują dla niej właściwe przepisy odrębne.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące szczególne warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) Część terenu opracowania planu położona jest w granicach terenu i obszaru górniczego „Borszyn Wielki”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne,
- 2) Część terenu opracowania planu położona jest w granicach udokumentowanych złóż surowców mineralnych, granice udokumentowanych złóż surowców mineralnych, złoża piasku „Borszyn Wielki” KN 12388 oraz złoża iłu „Giżyn II” IB 7443, dla których obowiązują właściwe przepisy odrębne.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:
 - 1) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL,
 - 2) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD,
 - 3) ciągów pieszo- jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDPI,
 - 4) wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDW.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc do parkowania, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 miejsce na mieszkanie,
 - 2) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) 1 miejsce do parkowania na każdego zatrudnionego pracownika, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe,

- 4) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, usług sportu i rekreacji, usług obsługi w gospodarstwach rolniczych, hodowlanych i ogrodniczych, usług sakralnych, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe.
- 5) ilość miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią.
2. Dopuszcza się przebudowę istniejących elementów infrastruktury.
3. Dopuszcza się prowadzenie odcinków infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych, usługowo- produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej; rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy, w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych; dopuszcza się ujęcia własne dla celów własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) realizacja odcinkami prowadzonymi w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) docelowo określa się obsługę z sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej**- sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo lub za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów i cieków,
 - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
 - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
 - 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**– docelowo siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:
 - a) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
 - b) ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.
 - 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię** – zasilanie istniejącą lub projektowaną siecią napowietrzną niskiego napięcia:

- a) realizacja inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami na przedmiotowym terenie będzie się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) projektowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.
 - c) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno- kablowych,
 - d) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych określonych na rysunkach planu symbolem E lub z projektowanych sieci,
 - e) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - f) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy– w liniach rozgraniczających dróg oraz także poza pasem drogowym,
 - g) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**– stałe odpady bytowo- gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów.
- a) Wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
 - o komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - o innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie **telekomunikacji**- obsługa poprzez istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne w liniach rozgraniczających, także radiowo,
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**- dopuszcza się obsługę z indywidualnych, alternatywnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 100kV z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20m,
 - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, RM, US = 22m,
 - 3) w zabudowie oznaczonej symbolem PG, = 24m,
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca = 800 m²,
 - b) zabudowa bliźniacza = 600 m²,
 - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, US = 1000 m²,
 - 3) w zabudowie oznaczonej symbolem PG = 2000 m²

- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem RM = 3000 m²
3. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego– 60 stopni.
4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe.**

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/1- MN/10** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej i bliźniaczej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) budynki gospodarcze i garaże,
 - c) urządzenia towarzyszące,
 - d) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6m w liniach rozgraniczających,
 - e) zieleń urządzone,
 - f) infrastruktura techniczna.
2. Dla terenów położonych w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25 %;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 800 m²; dla bliźniaczej 600 m²;
 - 6) geometria dachu: dach dwuspadowy w kolorze ceglonym;
 - 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; poza strefami konserwatorskimi dopuszcza się dachy o kącie od 30 do 45 stopni;
 - 8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - 2) geometria dachu: dach jedno lub dwuspadowy,
 - 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
 - 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.
5. Nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi, określone na rysunku planu linie zabudowy w odległości:
 - 1) 10m od linii rozgraniczających drogi klasy G;
 - 2) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L;

- 3) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D;
- 4) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU/1- MNU/5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) budynki gospodarcze i garaże,
 - c) urządzenia towarzyszące,
 - d) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6m w liniach rozgraniczających,
 - e) zielenią urządzone.
2. Dla terenów położonych w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25 %;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²;
 - 6) geometria dachu: dach dwuspadowy w kolorze ceglonym;
 - 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; poza strefami konserwatorskimi dopuszcza się dachy o kącie od 30 do 45 stopni;
 - 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
 - 9) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
 - 10) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - 2) geometria dachu: dach jedno i dwuspadowy,
 - 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
 - 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi; określone na rysunku planu linie zabudowy w odległości:
 - 1) 10m od linii rozgraniczających drogi klasy G;
 - 2) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L;
 - 3) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM/1- RM/12** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi,
 - b) usługi do 40% powierzchni użytkowej budynku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) budynki gospodarcze i garaże,
 - d) urządzenia towarzyszące,
 - e) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6m w liniach rozgraniczających,
 - f) zielenie urządzone.
2. Dla terenów położonych w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej [m²]: 3000 m²;
 - 6) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny w kolorze ceglastym; kryty dachówką betonową lub ceramiczną;
 - 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; poza strefami ochrony konserwatorskiej dopuszcza się dachy o kącie od 30- 45 stopni;
 - 8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 4. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
 - 2) geometria dachu: dach dwuspadowy,
 - 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
 - 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.
 5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi, określone na rysunku planu; linie zabudowy w odległości:
 - 1) 10m od linii rozgraniczających drogi KDG;
 - 2) 6m od linii rozgraniczających drogi KDD;
 - 3) 6m od linii rozgraniczających drogi KDPJ.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, w tym usługi publiczne;
 - b) budynki gospodarcze, parkingi;
 - c) urządzenia towarzyszące;
 - d) zielenie urządzone.
2. Dla terenów położonych w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25 %;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²;
 - 6) geometria dachu: dach dwuspadowy w kolorze ceglonym; dopuszcza się dachy płaskie;
 - 7) kąt nachylenia połączy dachu: do 45°;
 - 8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi; określone na rysunku planu linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D;

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **PG/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny eksploatacji surowców mineralnych,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów administracyjnych;
 - b) urządzeń towarzyszących;
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się składowanie i zwałowanie mas ziemnych pochodzących z eksploatacji złoża,
2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) obowiązuje wyłączny sposób eksploatacji złoża zgodny z przepisami odrębnymi,
 - 2) określa się rolny, leśny bądź wodny kierunek rekultywacji złoża,
 - 3) ustala się, że wszelka uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic terenu, na którym jest zlokalizowana,
 - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z pracami odkrywcowymi, a także obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL/1- ZL/24** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ciągi i ścieżki piesze;
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) ustala się ochronę i utrzymanie istniejącego drzewostanu;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych;
 - 3) ustala się obowiązek utrzymania istniejących lasów.

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS/1 - WS/10** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód otwartych i płynących;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące;
 - b) zieleń urządzona.

2. Nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie;
3. Wprowadza się zakaz grodzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 1,5 m pasa terenu przy terenach wód celem zapewnienia dostępu oraz umożliwienia ich konserwacji.

§ 22.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń niska.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) określa się maksymalną wysokość do 9 m, licząc od poziomego terenu do najwyższego punktu stacji;
 - 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w odległości do 1,5 m od granic działki pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia ppoż.;
 - 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
 - 4) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
 - 5) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m.

§ 23.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **R/1- R/24** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
 - b) ciągi piesze i rowerowe,
 - c) drogi transportu rolnego,
 - d) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem zabudowy zagrodowej, którego powierzchnia gospodarstwa nie może być mniejsza niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego na obszarze gminy, z zachowaniem parametrów zabudowy jak dla funkcji RM, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **KK/1-** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) oraz obiekty infrastruktury kolejowej jej towarzyszącej,
 - b) ścieżki piesze i rowerowe oraz funkcja turystyczno -rekreacyjna,
 - c) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,

§ 25.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne klasy L;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących granicach ewidencyjnych);
 - 2) skrzyżowania drogi lokalnej z innymi drogami zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 26.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD/1- KDD/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe klasy D;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 10 m (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących granicach ewidencyjnych);
 - 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 27.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDPJ/1- KDPJ/15** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo- jezdne oznaczone symbolem KDPJ;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 5 m (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących granicach ewidencyjnych);
 - 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 28.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne KDW;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 6 m;
 - 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 29. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości i użytkowników, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

- | | |
|---------------------|------|
| 1. MN, MNU, RM, PG | 20% |
| 2. Pozostałe tereny | 0,1% |

Rozdział IV

Ustalenia końcowe.

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

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLIII/361/17
Rady Miejskiej Góry
z dnia 22 grudnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE
ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRA, OBREB BORSZYN WIELKI.**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ⁹⁾ w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
BRAK UWAG										

W ustawowym terminie wyznaczonym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XLIII/361/17
Rady Miejskiej Góry
z dnia 22 grudnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017, poz. 1073) Rada Miejska Góry rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Borszyn Wielki** inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie realizacja celów publicznych określonych w w/w planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Kłoda Górska.
2. Zadania inwestycyjne, o których mowa powyżej, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Góra, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej gminy Góra.