

**UCHWAŁA NR XLIII/363/17**  
**RADY MIEJSKIEJ GÓRY**  
**z dnia 22 grudnia 2017 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra,  
obręb Czernina Dolna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), w nawiązaniu do Uchwały Nr XLVII/360/14 Rady Miejskiej Góry z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra, obręb Czernina Dolna, po stwierdzeniu, iż niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra” uchwalonego uchwałą Nr XVI/120/15 Rady Miejskiej Góry z dnia 27 listopada 2015 roku, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

- § 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra, obręb Czernina Dolna, zwany dalej „planem” w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.
- § 2. 1. Podstawowym celem planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy Góra.
2. Integralną część planu stanowią:
- 1) tekst uchwały, zwany dalej „tekstem planu”;
  - 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:2000, zwany dalej „rysunkiem planu”.
3. Załącznikami do uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Góry o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Góry o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- § 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu – 12<sup>0</sup>;
  - 2) materiałach tradycyjnych – należy przez to rozumieć materiały budowlane takie jak ceramika, kamień, drewno, słoma itp.;
  - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię, z wyjątkiem elementów, o których mowa w §5 ust. 2;

- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: zewnętrzna krawędź frontowej ściany przynajmniej jednego budynku lokalizowanego w obrębie działki budowlanej musi się pokrywać z zewnętrzną krawędzią linii oraz że nadziemna część budynku nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź linii, z wyjątkiem elementów, o których mowa w §5 ust. 2;
- 5) ogniwach fotowoltaicznych – należy przez to rozumieć element półprzewodnikowy, w którym następuje przemiana energii promieniowania słonecznego (światła) w energię elektryczną;
- 6) polepszeniu warunków zagospodarowania – należy przez to rozumieć zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg;
- 7) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce i w budynkach na tej działce zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił co najmniej 50% powierzchni terenu w ramach poszczególnych działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 9) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 11) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia sportowe nie należące do zorganizowanego kompleksu sportowego, ale znajdujące się w wolnej przestrzeni lub stanowiące wyposażenie wytyczonego szlaku dla celów prozdrowotnych np. ścieżki zdrowia;
- 12) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 13) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 14) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub w części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa takie jak: restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 16) usługach oświaty – należy przez to rozumieć przedszkola i szkoły podstawowe, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia jak również świetlice szkolne;
  - 17) usługach użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć rodzaje usług nieuciążliwych, dopuszczone w budynkach użyteczności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 18) wielkopowierzchniowych obiektach handlowych – należy przez to rozumieć obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>, w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa;
  - 19) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu;
  - 20) zieleni nieurządzonej – należy przez to rozumieć łąki, pastwiska, zadrzewienia oraz nieużytki.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 3. ust.1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.MN – 5.MN;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1.MN/U, 2.MN/U;
- 7) teren zabudowy usługowej U;
- 8) teren zabudowy usług oświaty UO;
- 9) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych 1.RM – 12.RM;
- 10) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich 1.RU – 2.RU;
- 11) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P;
- 12) tereny rolnicze 1.R – 28.R;
- 13) tereny lasów 1.ZL – 27.ZL;
- 14) tereny zieleni urządzonej 1.ZP – 4.ZP;
- 15) teren zieleni urządzonej oraz zabudowy usługowej ZP/U;
- 16) tereny zieleni nieurządzonej 1.ZNU – 38.ZNU;
- 17) tereny wód powierzchniowych śródlądowych 1.WS – 7.WS;
- 18) tereny rowów melioracyjnych 1.WSR – 31.WSR;
- 19) teren dróg publicznych klasy lokalnej KDL;
- 20) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 1.KDD – 7.KDD;
- 21) tereny dróg wewnętrznych 1.KDW – 13.KDW;
- 22) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na mocy prawa miejscowego;
- 23) stanowisko archeologiczne;
- 24) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 25) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

- 26) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków;
  - 27) granica pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
  - 28) wymiarowanie.
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację i uwzględniają przepisy odrębne:
- 1) granica gminy tożsama z granicą województwa;
  - 2) granica obrębu;
  - 3) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
  - 4) granica obszaru Natura 2000 PHL020084 „Dolina Dolnej Baryczy”;
  - 5) granica „Krzywińsko-Osieckiego” Obszaru Chronionego Krajobrazu – cały obszar mpzp;
  - 6) granica użytku ekologicznego „Czernina”;
  - 7) pomnik przyrody;
  - 8) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
  - 9) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
  - 10) wewnątrzowa stacja trafo;
  - 11) słupowa stacja trafo;
  - 12) proponowany podział na działki budowlane.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

- § 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy kubaturowej;
  - 2) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 3) minimalne odległości sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg na obszarach z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dla:
    - a) KDL – od 5 m do 10 m na terenie 5.MN,
    - b) 1.KDD – 7.KDD – od 3 m do 5 m,
    - c) 1.KDW – 13.KDW – 5 m;
  - 4) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 5) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy;
  - 6) dla istniejącej zabudowy zachowanie budynków:
    - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy bez możliwości przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy (warunek utrzymania obrysu budynku nie obowiązuje dla inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku),
    - b) wyższych niż określone w „Ustaleniach szczegółowych”, z możliwością ich przebudowy, odbudowy i rozbudowy, niewykraczającej poza dotychczasową wysokość,
    - c) o powierzchni zabudowy większej niż określona w „Ustaleniach szczegółowych”, z możliwością ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy,

- niewykraczającej poza dotychczasową powierzchnię zabudowy (warunek utrzymania powierzchni zabudowy nie obowiązuje dla inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku);
- 7) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki z wyjątkiem strefy "A" ochrony konserwatorskiej, z zastrzeżeniem zapisów pkt. 1, 2, 3 oraz ust. 2;
  - 8) możliwość wykonania zbiorników wodnych małej retencji do celów rolnych na terenach użytków rolnych położonych poza granicami obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 oraz innych cennych obszarów przyrodniczych;
  - 9) dla ogrodzeń:
    - a) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m od strony dróg i terenów publicznych,
    - b) zakaz stosowania ogrodzeń z pełnych prefabrykatów betonowych od strony dróg i terenów publicznych.
  - 10) dla garaży i budynków gospodarczych wolno stojących towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:
    - a) maksymalną wysokość 5,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
    - b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 11) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej;
  - 12) w zakresie lokalizacji reklam:
    - a) możliwość realizacji szyldów, banerów i reklam:
      - o powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m<sup>2</sup> w granicach jednej działki budowlanej,
      - na elewacji budynku do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją tylko w przypadku gdy reklamowana działalność prowadzona jest w tym budynku,
      - jako wolnostojące nośniki reklamowe;
    - b) możliwość realizacji obiektów służących informacji o obiektach historycznych oraz informacji turystycznej;
    - c) możliwość realizacji tablic umieszczonych na ozdobnych wysięgnikach, montowanych prostopadle do powierzchni elewacji;
    - d) dopuszcza się montaż napisów na elewacjach – nazw lokali usługowych w budynku, z liter przestrzennych;
    - e) dopuszcza się malowanie nazw lokali usługowych bezpośrednio na elewacjach literami stylizowanymi, w ciemnym, stonowanym, nie jaskrawym kolorze, dopasowanym do koloru elewacji;
    - f) dopuszcza się montaż wolno stojących nośników reklamowych na posesjach, gdzie prowadzona jest reklamowana działalność, o wymiarach tablicy max. 80x140 cm, przy czym wysokość nośnika nie może być większa niż wysokość pierwszej kondygnacji budynku;
    - g) zakaz realizacji szyldów, banerów i reklam:
      - w ciągach szpalerów drzew, na drzewach w pasie drogowym,
      - na ogrodzeniach,
      - na obiektach zabytkowych,
      - wyższych niż 12 m licząc od powierzchni terenu do ich najwyższego punktu.
2. W zakresie lokalizowania zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:

- 1) na maksymalną odległość – 1,5 m: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, wejść, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 2) urządzeń dla niepełnosprawnych;
  - 3) obiektów i technicznych urządzeń związanych z funkcjonowaniem zakładów, takich jak: portiernia, urządzenia obsługi technicznej samochodów.
3. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów:
- 1) infrastruktury z zakresu łączności;
  - 2) zabytkowych, których forma historyczna przekracza określoną maksymalną wysokość.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego.
2. W zakresie ochrony powietrza, w nowo powstałych budynkach zakazuje się instalowania kotłów na paliwa stałe o sprawności mniejszej niż 75%.
3. W zakresie ochrony gleby ustala się:
- 1) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującej naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
  - 2) zakaz zasypywania naturalnych cieków wodnych oraz naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych mających wpływ na małą i dużą retencję wodną.
4. W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:
- 1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) RU – jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, rozpoczęcie ratowniczych badań wykopaliskowych i postępowania zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) wszelkie działania przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) strefę „A” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) strefę „OW” obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, obejmującą obszar miejscowości o metryce średniowiecznej oraz tereny intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego.
2. Dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej ustala się:
  - 1) działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
  - 2) należy zachować historyczny układ przestrzenny i jego poszczególne komponenty;
  - 3) obiekty historyczne należy poddać pracom remontowym, restauracyjnym i modernizacyjnym z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
  - 4) przebudowę i adaptację historycznych obiektów przy zachowaniu ich zabytkowych cech;
  - 5) nowa zabudowa możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejącej już, historycznej zabudowy przy zachowaniu przebiegu pierwotnej linii zabudowy oraz powinna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do historycznej zabudowy (usytuowanie, rozplanowanie, skala, bryła, stosowane formy architektoniczne, użyte materiały – tynk, dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym (matowa), kolorystyka);
  - 6) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy uzupełniającej zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno-architektonicznymi;
  - 7) nakaz zachowania historycznych nawierzchni dróg i placów;
  - 8) nakaz przebudowy lub rozbiórki obiektów wtórnych i szpecących;
  - 9) uporządkowanie zespołu – obiekty wtórne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbiórki bądź też przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego;
  - 10) nakaz likwidacji obiektów tymczasowych;
  - 11) puste place powstałe po obiektach historycznych powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź zielenie wewnątrz zabudowy, wg. Indywidualnych projektów;
  - 12) w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, 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 z historycznym charakterem obiektu i całego założenia;
  - 13) zakaz lokalizacji wiat, składowisk oraz obiektów i urządzeń technicznych kolidujących z zabytkowym charakterem założenia;
  - 14) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych w obrębie placu oraz podwórza gospodarczego;
  - 15) zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół;
  - 16) zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia;
  - 17) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
  - 18) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
  - 19) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące należy sukcesywnie zastępować ziemnymi;
  - 20) elementy infrastruktury należy projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów zabytkowych poszczególnych obiektów i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
  - 21) utrzymanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym układem zabudowy, zachowanie istniejącej zieleni – ochronie podlega istniejący układ zieleni, drzewostan i układ dróg;

- 22) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych o monolitycznych przęsłach;
  - 23) nawiązanie formą, materiałem i wysokością ogrodzenia do lokalnych historycznych ogrodzeń;
  - 24) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 25) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
  - 26) dopuszczenie umiejscawiania tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie.
3. Dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się:
- 1) nakaz zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, kompozycji zabudowy, zespołów zabudowy oraz kompozycji zieleni;
  - 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, i zachowaniem jego zabytkowego charakteru;
  - 3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
  - 4) obowiązek działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
  - 5) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego budynku – po rozbudowie, budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych);
  - 6) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości;
  - 7) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
  - 8) nakaz stosowania dachów dwuspadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym (matowym);
  - 9) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie dachowe niż ceramiczne stosowanie pokrycia historycznego właściwego dla danego obiektu;
  - 10) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej;
  - 11) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, powinny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne;
  - 12) zakaz stosowania tworzyw sztucznych, jako materiały okładzinowe;
  - 13) ogrodzenia działki należy realizować w nawiązaniu do historycznych wzorców lokalnych pod względem formy, materiału i wysokości;



- 14) nakaz zachowania historycznych nawierzchni kamiennych;
  - 15) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
  - 16) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
  - 17) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
  - 18) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
  - 19) dopuszczenie umieszczania tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
  - 20) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące należy sukcesywnie zastępować ziemnymi.
4. Dla strefy „OW” obserwacji archeologicznej ustala się:
    - 1) zasięg strefy równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków;
    - 2) wszystkie inwestycje związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  5. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków należących do zespołu pałacowego, nr rej. A/3489/1121A (data wpisu 26.04.1988 r.), w skład którego wchodzi:
    - 1) pałac;
    - 2) rządcówka;
    - 3) dom mieszkalny (czworak);
    - 4) oficyna (2 budynki mieszkalne);
    - 5) spichlerz;
    - 6) kuźnia;
    - 7) obora – obecnie magazyn nawozów i pasz;
    - 8) obora;
    - 9) stodoła;
    - 10) stajnia – obecnie tuczarnia;
    - 11) park pałacowy.
  6. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków objętych ochroną konserwatorską na mocy prawa miejscowego:
    - 1) dom mieszkalny, znajdujący się w obrębie zespołu pałacowego;
    - 2) dom mieszkalno-gospodarczy, znajdujący się w obrębie zespołu pałacowego;
    - 3) tuczarnia, znajdująca się w obrębie zespołu pałacowego;
    - 4) stodoła, Czernina Dolna 15;
    - 5) dom mieszkalny, Czernina Dolna 32;
    - 6) dom mieszkalny, Czernina Dolna 38;
    - 7) dom mieszkalny, Czernina Dolna 43;
    - 8) budynek gospodarczy, Czernina Dolna 47;
    - 9) stodoła, Czernina Dolna 51;
    - 10) stodoła, Czernina Dolna 53;
    - 11) dom mieszkalny, Czernina Dolna 56.
  7. Dla zabytków nieruchomości przedstawionych w ust. 5 ustala się:
    - 1) bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
    - 2) nakaz pełnej rewaloryzacji zabytków;
    - 3) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

8. Dla zabytków nieruchomych przedstawionych w ust. 6 ustala się:
  - 1) nakaz zachowania, lub w przypadku zniszczenia, odtworzenia historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, w tym rodzaju, typu i koloru pokrycia dachu;
  - 2) nakaz utrzymania, a w zniszczonych fragmentach odtworzenia historycznych detali architektonicznych;
  - 3) nakaz zachowania kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
  - 4) nakaz utrzymania lub odtworzenia oryginalnej stolarki okien i drzwi lub w przypadku jej braku zastosowania stolarki nawiązującej do historycznej;
  - 5) nakaz zachowania oryginalnych elewacji z ich wystrojem architektonicznym oraz historycznego układu wnętrz i zachowania elementów wystroju i wyposażenia;
  - 6) stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości;
  - 7) nakaz projektowania elementów napowierzchniowych instalacji technicznych z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
  - 8) nakaz stosowania jasnych, stonowanych kolorów elewacji.
9. Ustala się ochronę następujących zabytków archeologicznych ujawnionych na rysunku planu:
  - 1) stanowisko archeologiczne 1/1/67-24 AZP:
    - a) osada – kultura przeworska;
  - 2) stanowisko archeologiczne 2/2/67-24 AZP:
    - a) ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze,
    - b) osada – średniowiecze,
    - c) ślad osadnictwa – pradzieje;
  - 3) stanowisko archeologiczne 3/3/67-24 AZP:
    - a) cmentarz – kultura łużycka,
    - b) osada – średniowiecze,
    - c) ślad osadnictwa – pradzieje;
  - 4) stanowisko archeologiczne 4/4/67-24 AZP:
    - a) ślad osadnictwa – kultura łużycka,
    - b) ślad osadnictwa – średniowiecze;
  - 5) stanowisko archeologiczne 1/38/67-24 AZP:
    - a) osada – kultura łużycka,
    - b) osada – średniowiecze,
    - c) ślad osadnictwa – pradzieje;
  - 6) stanowisko archeologiczne 5/39/67-24 AZP:
    - a) ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze,
    - b) ślad osadnictwa – pradzieje;
  - 7) stanowisko archeologiczne 6/40/67-24 AZP:
    - a) ślad osadnictwa – średniowiecze,
    - b) ślad osadnictwa – pradzieje;
  - 8) stanowisko archeologiczne 7/60/67-24 AZP:
    - a) ślad osadnictwa – puch. lejk.,
    - b) osada – kultura przeworska.
10. Dla zabytków archeologicznych przedstawionych w ust. 9, ustala się:
  - 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniu. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych.
- § 8. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) realizację oświetlenia i obiektów małej architektury w oparciu o spójne gabaryty i kolorystykę;
  - 2) tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: KDL, KDD, jako obszary przeznaczone do realizacji celu publicznego.
2. W przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego ustala się nakaz uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.
- § 9. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ujawnia się:
- 1) granicę obszaru Natura 2000 PHL020084 „Dolina Dolnej Baryczy”;
  - 2) granicę „Krzywińsko-Osieckiego” Obszaru Chronionego Krajobrazu – cały obszar mpzp;
  - 3) granicę użytku ekologicznego „Czernina”;
  - 4) pomniki przyrody:
    - a) dąb szypułkowy o obwodzie 520 cm i wysokości 20 m (nr na rysunku planu – 1),
    - b) dąb szypułkowy o obwodzie 480 cm i wysokości 20 m (nr na rysunku planu – 2),
    - c) buk pospolity o obwodzie 305 cm i wysokości 18 m (nr na rysunku planu – 3);
2. Na obszarze planu nie występują:
- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach z zakresu prawa wodnego;
  - 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
  - 3) obiekty związane z Obroną Cywilną;
  - 4) tereny i obszary górnicze;
  - 5) złoża udokumentowane;
  - 6) GZWP.
3. Dla obszaru planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy, w którym wyznacza się krajobrazy priorytetowe.
- § 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) wielkość działki nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 8 m.
2. Przy podziale nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, ustala się zasadę podziału prostopadłe oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
- 1) nie więcej niż 10°;
  - 2) w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.
3. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.
4. Parametry działek ustalone w ust. 1 i 2 nie dotyczą podziałów pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.
- § 11. 1. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:

- 1) zakaz wydzielenia działek budowlanych bez zapewnienia dojazdu z dróg publicznych lub wewnętrznych, z wyjątkiem sytuacji, gdy wydzielana działka bez dostępu do drogi publicznej będzie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, która posiada dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
  - 2) zakaz wydzielenia działek zabudowanych, które nie spełniają parametrów wynikających z ustaleń szczegółowych w zakresie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej i powierzchni terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się odstępstwo wyłącznie na mocy przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dla infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, w celu regulacji granic oraz polepszenia warunków zagospodarowania dla przyległej nieruchomości.
- § 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:
- 1) nakaz utrzymania istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
  - 2) zakaz zabudowy i grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 10 m od cieków wodnych;
  - 3) granicę pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
  - 4) zakaz zabudowy w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, po 6 m w każdą stronę licząc od skrajnych przewodów;
  - 5) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
- § 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - a) z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej,
    - b) możliwość lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł na wszystkich terenach, na których dopuszczono zabudowę, pod warunkiem, że instalacje te nie będą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska ani wprowadzać ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu na innych działkach niż te, na których zostały usytuowane, z zastrzeżeniem zakazu lokalizowania elektrowni wiatrowych,
    - c) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych, napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych, z zastrzeżeniem §7 ust. 2 pkt 19 oraz ust. 3 pkt 20;
  - 2) zaopatrzenie w gaz:
    - a) z sieci gazowej,
    - b) ze zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
  - 3) zaopatrzenie w ciepło:
    - a) z sieci ciepłowniczej,
    - b) z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni;
  - 4) zaopatrzenie w wodę:
    - a) z sieci wodociągowej,
    - b) z indywidualnych ujęć wody,

- c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
  - 5) odprowadzanie ścieków:
    - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) dla budynków nieposiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej poprzez odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
    - c) do przydomowych indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków;
  - 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) do sieci kanalizacji deszczowej i rowów,
    - b) niezanieczyszczonych do gruntu,
    - c) powierzchniowo z dachów budynków oraz zagospodarowanie ich na działce poprzez infiltrację do warstw wodonośnych gruntu, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki;
  - 7) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowej.
2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 2) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
  - 3) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w liczbie:
    - a) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
    - b) 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> użytkowej powierzchni dla usług i handlu, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal użytkowy,
    - c) 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal użytkowy,
    - d) 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal usługowy,
    - e) 30 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych;
  - 4) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych na całym obszarze planu.
- § 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.
- § 15. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

- § 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN – 5.MN ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się: możliwość realizacji usług nieuciążliwych, zlokalizowanych w parterach budynków lub w samodzielnych budynkach o udziale powierzchniowym zgodnym z przepisami odrębnymi.
  3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
    - 1) budynki gospodarcze i altany;
    - 2) garaże;
    - 3) zieleń urządzoną;
    - 4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.
  4. Na terenach 1.MN i 5.MN obowiązuje:
    - 1) zakaz budowy garaży z blachy;
    - 2) zakaz realizacji w zabudowie wykuszy, loggi, balkonów, galerii, werand oraz tarasów;
    - 3) nakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie wolno stojących.
  5. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
    - 1) maksymalną wysokość zabudowy:
      - a) dla terenów 1.MN i 5.MN: nie większą niż 9 m, z zastrzeżeniem: wysokość budynków gospodarczych nie większa niż 8 m,
      - b) dla terenów pozostałych: nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 10 lit. a;
    - 2) liczbę kondygnacji:
      - a) dla terenów 1.MN i 5.MN: nie większą niż 2, w tym poddasze użytkowe,
      - b) dla terenów pozostałych: nie większą niż 3, w tym poddasze użytkowe;
    - 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6;
    - 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
    - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
    - 7) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym (matowym), z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 10 lit. b;
    - 8) nakaz ujednoczenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;
    - 9) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej dla:
      - a) budynków wolno stojących – nie większy niż 12 m,
      - b) zabudowy bliźniaczej – nie większy niż 24 m.
  6. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:
    - 1) minimalne szerokości frontów działek dla:
      - a) budynków wolno stojących 20 m,
      - b) zabudowy bliźniaczej 16 m,
      - c) zabudowy szeregowej 8 m;
    - 2) minimalne powierzchnie dla:
      - a) budynków wolno stojących 900 m<sup>2</sup>,
      - b) zabudowy bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>,
      - c) zabudowy szeregowej 300 m<sup>2</sup>.

- § 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN/U, 2.MN/U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące – teren zabudowy usługowej – usługi nieuciążliwe z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów i myjni samochodowych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) budynki gospodarcze i altany;
  - 2) garaże;
  - 3) zieleń urządzoną;
  - 4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.
3. Na terenie 1.MN/U obowiązuje:
- 1) zakaz budowy garaży z blachy;
  - 2) zakaz realizacji w zabudowie wykuszy, loggi, balkonów, galerii, werand oraz tarasów;
  - 3) nakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie wolno stojących.
4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) dla terenu 2.MN/U: nie większą niż 12 m, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 10 lit. a,
    - b) dla terenu 1.MN/U: nie większą niż 9 m, z zastrzeżeniem: wysokość budynków gospodarczych nie większa niż 8 m;
  - 2) liczbę kondygnacji:
    - a) dla terenu 2.MN/U: nie większą niż 3, w tym poddasze użytkowe,
    - b) dla terenu 1.MN/U: nie większą niż 2, w tym poddasze użytkowe;
  - 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6;
  - 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
  - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym (matowym), z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 10 lit. b;
  - 8) nakaz ujednoczenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;
  - 9) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej dla:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
      - wolno stojących - nie większy niż 12 m,
      - w zabudowie bliźniaczej – nie większy niż 24 m;
    - b) zabudowy mieszkaniowo-usługowej – nie większy niż 20 m.
5. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:
- 1) minimalne szerokości frontów działek dla:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
      - wolno stojących– 20 m,
      - w zabudowie bliźniaczej – 16 m,
      - w zabudowie szeregowej – 8 m;
    - b) zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 24 m;
  - 2) minimalne powierzchnie działek dla:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
      - wolno stojących – 900 m<sup>2</sup>,

- w zabudowie bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
- w zabudowie szeregowej – 300 m<sup>2</sup>;
- b) zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 1000 m<sup>2</sup>.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: U ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) nieuciążliwe usługi komercyjne;
  - 2) zieleń urządzoną;
  - 3) budynki gospodarcze;
  - 4) obiekty małej architektury.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji w zabudowie wykuszy, loggi, balkonów, galerii, werand oraz tarasów.
4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 9 m, , z zastrzeżeniem: wysokość budynków gospodarczych nie większa niż 8 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2, w tym poddasze użytkowe;
  - 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1;
  - 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
  - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu połąci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglącym (matowym), z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 10 lit. b);
  - 8) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej nie większy niż 12 m.
5. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:
  - 1) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 15 m.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: UO ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) zieleń urządzoną;
  - 2) budynki gospodarcze;
  - 3) obiekty małej architektury;
  - 4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
  - 5) usługi użyteczności publicznej;
  - 6) lokalizację obiektów tymczasowych dla organizacji wystaw lub imprez plenerowych.
3. Na terenie UO obowiązuje zakaz realizacji w zabudowie wykuszy, loggi, balkonów, galerii, werand oraz tarasów.
4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 9 m, z zastrzeżeniem: wysokość budynków gospodarczych nie większa niż 8 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;
  - 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1;
  - 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;



- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym (matowym), z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 10 lit. b;
  - 8) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej nie większy niż 16 m.
5. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:
- 1) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 20 m.
- § 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.RM – 12.RM ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) budynki gospodarcze i altany;
  - 2) garaże;
  - 3) zieleń urządzoną;
  - 4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
- 1) budowy garaży z blachy;
  - 2) realizacji w zabudowie wykuszy, loggi, balkonów, galerii, werand oraz tarasów.
4. Na terenie 9.RM oraz na części terenu 7.RM, znajdującej się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich zamierzeń inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.
5. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 9 m, z zastrzeżeniem: wysokość budynków gospodarczych nie większa niż 8 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2, w tym poddasze użytkowe;
  - 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,7;
  - 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
  - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym (matowym), z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 10 lit. b;
  - 8) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: blachy oraz paneli z tworzyw sztucznych;
  - 9) nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;
  - 10) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej nie większy niż 12 m.
6. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:
- 1) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 20 m;
  - 2) minimalne powierzchnie dla zabudowy zagrodowej – 1000 m<sup>2</sup>

- § 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.RU, 2.RU ustala się przeznaczenie: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
    - 1) budynki gospodarcze i altany;
    - 2) garaże;
    - 3) zieleń urządzoną;
    - 4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.
  3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
    - 1) budowy garaży z blachy;
    - 2) realizacji w zabudowie wykuszy, loggi, balkonów, galerii, werand oraz tarasów.
  4. Na części terenu 2.RU, znajdującej się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich zamierzeń inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.
  5. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
    - 1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 9 m, z zastrzeżeniem: wysokość budynków gospodarczych nie większa niż 8 m;
    - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2, w tym poddasze użytkowe;
    - 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,7;
    - 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
    - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
    - 7) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym (matowym), z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 10 lit. b;
    - 8) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: blachy oraz paneli z tworzyw sztucznych;
    - 9) nakaz ujednoczenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;
    - 10) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej nie większy niż 25 m.
  6. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:
    - 1) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
    - 2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 25 m.
- § 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: P ustala się przeznaczenie: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
    - 1) obiekty obsługi gospodarki komunalnej;
    - 2) oczyszczalnie ścieków;
    - 3) zieleń urządzoną;
    - 4) obiekty małej architektury;
    - 5) obiekty usługowe.
  3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
    - 1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 15 m, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 10 lit. a;
    - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;

- 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,8;
  - 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
  - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połąci głównych i kącie nachylenia głównych połąci nie większym niż 15°, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 10 lit. b;
  - 8) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej nie większy niż 50m.
4. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:
- 1) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 16 m.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.R – 28.R ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Na terenie 28.R ustala się zakaz zabudowy.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) zabudowę zagrodową:
    - a) dla działek siedliskowych o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha,
    - b) wyłącznie dla gospodarstw rolnych o wielkości większej niż średnia powierzchnia gospodarstw rolnych w gminie,
    - c) dla działek z zapewnionym dojazdem, zaopatrzeniem w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzeniem ścieków;
  - 2) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
  - 3) drogi przeznaczone dla potrzeb rolnictwa;
4. Budynki gospodarcze przeznaczone dla potrzeb rolnictwa zlokalizowane w odległości do 50 m od terenów oznaczonych symbolem RM dopuszcza się wyłącznie na terenach od 1.R do 27.R.
5. Zasady zagospodarowania i zabudowy należy stosować jak dla terenów RM, z zastrzeżeniem: powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki siedliskowej, lecz nie więcej niż 2000 m<sup>2</sup>.
6. Dolesienia dopuszcza się wyłącznie na terenach: 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 18.R, 24.R.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZL – 27.ZL ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z gospodarką leśną.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZP – 4.ZP ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) miejsca postojowe dla samochodów wyłącznie w formie parkingów terenowych.
4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się: udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej.

- § 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ZP/U ustala się przeznaczenie:
- 1) teren zieleni urządzonej;
  - 2) teren zabudowy usługowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) zakaz realizacji nowej zabudowy;
  - 2) nakaz uzgodnienia wszelkich zamierzeń inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) miejsca postojowe dla samochodów wyłącznie w formie parkingów terenowych.
4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się: udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- § 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZNU – 38.ZNU ustala się przeznaczenie: teren zieleni nieurządzonej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- § 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.WS – 7.WS ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego.
- § 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.WSR – 31.WSR ustala się przeznaczenie: tereny rowów melioracyjnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego.
- § 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDL ustala się przeznaczenie: teren dróg publicznych klasy lokalnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 30 m jak na rysunku planu.
- § 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDD – 7.KDD ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 22 m jak na rysunku planu.
- § 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDW – 13.KDW ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 8 m jak na rysunku planu.
3. Na terenach 1.KDW, 2.KDW, 9.KDW i 10.KDW ustala się plac do zawracania samochodów.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

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

**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr XLII/363/17  
Rady Miejskiej Góry  
z dnia 22 grudnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GÓRY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA  
NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra, obręb Czernina Dolna nie wniesiono uwag w związku z czym Rada Miejska Góry nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GÓRY O SPOSOBIE REALIZACJI  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, ZAPISANYCH  
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,  
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH  
FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH.**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Rada Miejska Góry ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Góry.

