

UCHWAŁA NR XLII/345/17
RADY MIEJSKIEJ GÓRY
z dnia 28 listopada 2017 r.

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

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 (tj. Dz. U. z 2017, 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 (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXIV/183/16 Rady Miejskiej Góry z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra, obręb Chróścina, 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 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu.

- § 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra, obręb Chróścina, 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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 3) załącznik nr 3- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- § 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 linie zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 6) strefa „A” ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego;
- 8) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 9) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 10) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 11) stanowiska archeologiczne;
- 12) granice terenów i obszarów górniczych;
- 13) granica obszaru Natura 2000 PLH020084 „Dolina Dolnej Baryczy”;

- 14) granica „Krzywińsko- Osieckiego” obszaru chronionego krajobrazu;
 - 15) obszary szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
 - 16) obszary szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
 - 17) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
 - 18) obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
 - 19) przebieg sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia użytkowaniu.
2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne:
- 1) granica gminy Góra;
 - 2) granica województwa;
 - 3) numery dróg wojewódzkich i powiatowych;
 - 4) lokalizacja urządzeń elektroenergetycznych;
 - 5) proponowany układ działek.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania 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 i bliźniaczej, 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 zabudowy usługowej**, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone symbolem **U**;
- 5) **tereny usług sakralnych i kultury**, przez co się rozumie zabudowę realizowaną w ogólnym interesie społecznym służącą celowi podstawowemu z zakresu usług sakralnych i kultury, oznaczone symbolem **UK**;
- 6) **tereny usług sportu i rekreacji**, zawierające obiekty kubaturowe jak i terenowe wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją, parkingami, zapleczem socjalnym, oznaczone symbolem **US**;
- 7) **terenu aktywności gospodarczej** oznaczone symbolem **AG**;

- 8) **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, przez co rozumie się teren i związane z nim budynki o charakterze mieszkalnym i gospodarczym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone symbolem **RU**,
- 9) **tereny zieleni parkowej**, oznaczone symbolem **ZP**;
- 10) **tereny lasów**, oznaczone symbolem **ZL**;
- 11) **tereny rolnicze**, oznaczone symbolem **R**;
- 12) **tereny wód**, oznaczone symbolem **WS**;
- 12) **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**.
- 13) **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę**, oznaczone symbolem **W**;
- 13) tereny dróg (w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone symbolem:
 - a) **KDG**- dla dróg klasy głównej,
 - b) **KDL**- dla dróg klasy lokalnej,
 - c) **KDD**- dla dróg klasy dojazdowej,
 - d) **KDPJ**- dla ciągów pieszo- jezdnych.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ład przestrzennego i zasady jego kształtowania:
 - 1) Ochrona ład 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) zieleń 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) grodu nieruchomości przylegających do terenów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
 - c) stosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych z prefabrykatów żelbetowych.
 - 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 oraz na terenach zabudowy jednorodzinnej z usługami określonych na rysunku planu symbolami MNU, na terenach zabudowy jednorodzinnej z usługami określonych na rysunku planu symbolami MNU oraz 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) Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 PLH 020084 „Dolina Dolnej Baryczy”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne;

- 2) Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Krzywińsko- Osieckiego”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne;
- 3) Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach użytku ekologicznego Chróścina”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne;

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

- 1) Określa się **strefę „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej** dla historycznego zespołu pałacowo-folwarcznego w Chróscinie (wraz z komponentami) wpisanego do rejestru zabytków decyzją A/3483/1168 A z dn. 07.05.1990 r. oraz dla zespołu kościelnego z kościołem św. Michała Archanioła wpisanego do rejestru zabytków decyzją A/1118/809 z dn. 07.12.1960 r. W strefie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych nad wszelką działalność inwestycyjną,
 - 2) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie, przebieg linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie, historyczne obiekty techniczne, zabudowę, małą architekturę i zieleń),
 - 3) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - 4) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
 - 5) zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów pomocniczych (i obiektów będących uzupełnieniem zabudowy nieistniejącej), małej architektury, itp. z dostosowaniem do wartościowej zabudowy historycznej w zakresie lokalizacji, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu dachu, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów elewacyjnych,
 - 6) dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych obiektów i obszaru położonego w strefie; 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, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru położonego w strefie,
 - 7) zakaz podziałów geodezyjnych w obrębie zespołu pałacowego;
 - 8) w obszarze zespołu pałacowo-folwarcznego obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich nad względami działalności inwestycyjnej, prowadzenie działań rewaloryzacyjnych i odtworzeniowych, należy zachować historyczny układ przestrzenny założeń oraz poszczególne elementy tego układu, zakazuje się stosowania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły, w przypadku nowych inwestycji dopuszczalne są te, które rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, nowa zabudowa możliwa jest jedynie w miejscu budynków nieistniejących, zakazuje się zabudowy majdanu folwarcznego.
 - 9) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - 10) elementy zagospodarowania terenu winny uwzględniać charakter miejsca ich lokalizacji oraz zabytkowe wartości otoczenia,
 - 11) zakaz umieszczania reklam lub tablic reklamowych oraz bajerów;
 - 12) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi,
 - 13) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - 14) obiekty dysharmonizujące należy poddać przebudowie lub pozostawić do śmierci technicznej,
 - 15) dla robót inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 2) Określa się **strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego** wsi tożsamą ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Strefa obejmuje teren historycznego układu ruralistycznego miejscowości Chróścina wraz z terenem dawnego zespołu dworsko- folwarcznego. W strefie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) należy zachować i wyeksponować historyczny układ przestrzenny, rozplanowanie dróg, linie zabudowy, odpowiadające lokalizacji obiektów historycznych i nawiązujące do historycznej tkanki budowlanej, zespoły zabudowy oraz kompozycję zieleni;
 - 2) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej, z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, z zachowaniem jego zabytkowego charakteru;
 - 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 form 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) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru; zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
 - 16) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;

- 17) w nowej zabudowie stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 35-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym;
- 18) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, ww właściwej nie agresywnej formie;
- 19) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące winny być docelowo skablowane;
3. 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.
4. 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 węzłem 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.
5. Określa się dla obszaru objętego planem **obiekty 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 obiekty i obowiązują dla nich następujące wymogi konserwatorskie:

1) **Obszary i obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków:**

L.p.	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
1.	Historyczny układ ruralistyczny wsi			obszar		
2.	Zespół kościelny:			zespół kościelny		
a.	Kościół par. św. Michała Archanioła			kościół	A/1118/809A	1960-12-07
b.	Cmentarz parafialny			cmentarz		
c.	Dom zakonny, tzw. plebania		Nr 24	plebania		
d.	Oficyna przy domu zakonnym			budynek mieszkalny		
e.	Plebania			plebania		
3.	Zespół pałacowy:			zespół pałacowy	A/3483/1168A	1990-05-07
a.	Pałac			pałac	A/3483/1168A	1990-05-07

b.	Park krajobrazowy (relikt)			park	A/3483/1168A	1990-05-07
	Zespół folwarczny:	folwark górny		zespół folwarczny	A/3483/1168A	1990-05-07
c.	Obora i spichlerz			budynek gospodarczy		
d.	Obora, d. tuczarnia			budynek gospodarczy		
e.	Stodoła			budynek gospodarczy		
	Zespół folwarczny:	folwark górny		zespół folwarczny		
f.	Bukaciarnia, d. owczarnia			budynek gospodarczy		
g.	Dom mieszkalny (czworak)			budynek mieszkalny		
4.	Poczta		Nr 12	publiczny		
5.	Dom mieszkalny		Nr 15	budynek mieszkalny		
6.	Dom mieszkalny		Nr 41	budynek mieszkalny		
7.	Dom mieszkalny		Nr 42	budynek mieszkalny		
8.	Dom mieszkalny		Nr 48	budynek mieszkalny		
9.	Dom mieszkalny		Nr 110	budynek mieszkalny		
10.	Dom mieszkalny, d. zajazd		Nr 124	budynek mieszkalny		
11.	Budynek gospodarczy			budynek gospodarczy		

6. Gminną ewidencją zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i obiekty 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 wymienionych 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 wnętrza 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 ceglonym, stonowane kolory elewacji;

7. Określa się **stanowiska archeologiczne**, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące wymogi 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, t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) wykaz stanowisk archeologicznych:

L. p.	Obszar AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze	Funkcja	Kultura	Chronologia Rejestr zabytków
1.	66-24	37	52	punkt osadniczy	przeworska?	
				osada	łużycka	ep. brązu
				śląd osadnictwa	łużycka?	ep. brązu wczesna
2.	66-24	29	44	śląd osadnictwa		średniowiecze
				śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze
				śląd osadnictwa	przeworska	
3.	66-24	30	50	śląd osadnictwa		średniowiecze
				punkt osadniczy	przeworska	
4.	66-24	24	47	śląd osadnictwa		średniowiecze
				śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze
				osada	przeworska	
5.	66-24	36	51	osada		średniowiecze
				śląd osadnictwa	przeworska	
				śląd osadnictwa		ep. kamienia
6.	66-24	4	19	osada?		późne średniowiecze XIII-XIV decyzja nr 45/Arch/1964 z dnia 25.09.1964 r.
				grodzisko		wczesne średniowiecze VIII-IX? decyzja nr 45/Arch/1964 z dnia 25.09.1964 r.
7.	66-24	23	21	śląd osadnictwa		średniowiecze
				osada		wczesne średniowiecze
8.	66-24	1	24	śląd osadnictwa	przeworska?	
				śląd osadnictwa		ep. kamienia
9.	66-24	26	46	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze
				śląd osadnictwa	łużycka	
10.	66-24	19	25	śląd osadnictwa		średniowiecze
				osada	przeworska	laten
11.	66-24	13	33	śląd osadnictwa		średniowiecze
				śląd osadnictwa	przeworska?	
12.	66-24	2	32	śląd osadnictwa		średniowiecze
				nieokreślona		ep. kamienia
13.	66-24	40	64	osada		wczesne średniowiecze faza B/C-C
				obozowisko		neolit schyłkowy /ep. brązu wczesna

14.	66-24	31	42	osada		średniowiecze
				śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze
				śląd osadnictwa	łużycka	
15.	66-24	16	28	osada	przeworska	
16.	66-24	33	38	śląd osadnictwa		średniowiecze
				śląd osadnictwa	przeworska	laten?
				śląd osadnictwa		ep. brązu wczesna
17.	66-24	39	37	osada		średniowiecze
18.	66-24	18	26	śląd osadnictwa		średniowiecze
19.	66-24	3	31	grodzisko stożkowate		późne średniowiecze XIV- XV
20.	66-24	41	65	śląd osadnictwa		neolit schyłkowy /ep. brązu wczesna
21.	66-24	28	45	śląd osadnictwa		średniowiecze
22.	66-24	15	29	osada	przeworska	
23.	66-24	14	30	śląd osadnictwa	przeworska	
24.	66-24	17	27	śląd osadnictwa	przeworska?	
25.	66-24	27	49	śląd osadnictwa		średniowiecze/on
26.	66-24	12	35	osada		średniowiecze
27.	66-24	11	34	osada		ep. brązu wczesna
28.	66-24	10	36	osada		średniowiecze
29.	66-24	22	22	śląd osadnictwa	przeworska	
30.	66-24	25	48	śląd osadnictwa		średniowiecze
31.	66-24	32	43	punkt osadniczy	przeworska	
32.	66-24	34	41	śląd osadnictwa		średniowiecze
33.	66-24	38	40	śląd osadnictwa	przeworska?	
34.	66-24	35	39	osada		wczesne średniowiecze
35.	67-24	1	19	śląd osadnictwa		neolit
				śląd osadnictwa		pradzieje
36.	67-24	7	34	osada		pradzieje
				osada	łużycka	
37.	67-24	9	36	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV- XV
				osada	łużycka	
38.	67-24	4	22	osada	łużycka	
				śląd osadnictwa		pradzieje
39.	67-24	6	33	śląd osadnictwa		wczesne średniowiecze VIII-X
				śląd osadnictwa		pradzieje
				śląd osadnictwa		neolit
40.	67-24	8	35	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV- XV
				osada		pradzieje
				osada	łużycka	halsztat
				śląd osadnictwa	kpl	neolit
41.	67-24	3	21	śląd osadnictwa		późne średniowiecze XIV- XV
				osada		wczesne średniowiecze X- XII
				śląd osadnictwa	przeworska	owr
42.	67-24	2	20	śląd osadnictwa		pradzieje

43.	67-24	5	23	śląd osadnictwa		pradzieje
44.	66-24	21	20	osada		wczesne średniowiecze VII lub początek VIII wieku
45.	66-24	23	68	osada		wczesne średniowiecze VII lub początek VIII wczesne średniowiecze faza C-D decyzja nr 237/Arch/1966 z dnia 23.08.1966 r.

8. Określa się strefę „W” ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu dla stanowisk archeologicznych nr 4/19/66-24 AZP (grodzisko XII w., osada XIII- XIV w.) wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 45/Arch/1964 oraz nr 21/20/66-24 AZP (osada przygodowa- średniowiecze) wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 237/Arch/1966. Na w/w obszarze określa się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań nie związanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu, a także mogących zniszczyć jego nawarstwienia kulturowe czy formę. Dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych relikwów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie i zabezpieczenie przed zniszczeniem.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - 1) tereny dróg klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG,
 - 2) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,
 - 3) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
 - 4) tereny ciągów pieszo- jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPI,
 - 5) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku symbolem US,
 - 6) tereny zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.
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 części obszaru opracowania planu, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują właściwe przepisy odrębne, określone dla:
 - 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
 - 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
 - 3) obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);

- 4) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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

Na obszarze objętym zmianą planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:
 - 1) głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDG,
 - 2) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL,
 - 3) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD,
 - 4) ciągów pieszo-jeznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDPJ,
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, aktywności gospodarczej, usług sportu i rekreacji, usług obsługi w gospodarstwach rolniczych, hodowlanych i ogrodniczych, usług sakralnych i kultury, 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 odbywało 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:

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

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/1- MN/7 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 urządzona,
 - 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 ceglastym;

- 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;
- 9) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń (od strony przestrzeni publicznych, tj. dróg, ciągów pieszych, placów zabaw) pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,
 - b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.
3. 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/9** 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) zieleń urządzona.
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: 9 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;
 - 11) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

- a) zakaz lokalizacji ogrodzeń (od strony przestrzeni publicznych, tj. dróg, ciągów pieszych, placów zabaw) pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,
 - b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.
3. 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/40** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) usługi do 50% powierzchni użytkowej budynku na terenach od RM/1-RM/7 zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) budynki gospodarcze i garaże,
 - d) urządzenia towarzyszące,
 - e) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6m w liniach rozgraniczających,
 - f) zieleni urządzona.
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: 3000 m²;
 - 6) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny w kolorze ceglonym; 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;
 - 9) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń (od strony przestrzeni publicznych, tj. dróg, ciągów pieszych, placów zabaw) pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,
 - b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.
3. 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.
6. 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) 15m od linii rozgraniczających drogi KDG;
 - 2) 6m od linii rozgraniczających drogi KDD;
 - 3) 6m od linii rozgraniczających drogi KDPI.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/1- U/4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) istniejąca funkcja mieszkaniowa,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia towarzyszące,
 - d) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6m w liniach rozgraniczających,
 - e) zielen urządzoną.
2. Dla terenów położonych w strefie historycznych układów ruralistycznych 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: 0,7;
 - 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 ceglastym; poza strefami konserwatorskimi dopuszcza się dachy płaskie;
 - 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; poza strefami konserwatorskimi dopuszcza się dach płaski o kącie do 5°;
 - 8) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 9) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń (od strony przestrzeni publicznych, tj. dróg, ciągów pieszych, placów zabaw) pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,
 - b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.
3. 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 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) 15m od linii rozgraniczających drogi klasy G; z wyłączeniem terenu U/1, dla którego obowiązuje 8m,

- 2) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L;
- 3) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU/1- RU/8** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) istniejąca funkcja mieszkalna,
 - c) budynki gospodarcze i garaże,
 - d) urządzenia towarzyszące,
 - e) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6m w liniach rozgraniczających,
 - f) zieleni urządzona.
2. Dla terenów położonych w strefie „A” ochrony konserwatorskiej oraz w strefie historycznych układów ruralistycznych 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: 0,8;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 3000 m²;
 - 6) geometria dachu: dach dwuspadowy w kolorze ceglastym;
 - 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;
 - 9) dopuszcza się budowę ogrodzeń (od strony przestrzeni publicznych, tj. dróg, ciągów pieszych, placów zabaw) na następujących warunkach:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,
 - b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 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 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) 15m od linii rozgraniczających drogi klasy KDG;
 - 2) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D;
 - 3) 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDPI.

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UK/1-UK/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sakralnych i kultury;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące;
 - b) usługi publiczne;

- c) zieleń urządzona.
- 2. Dla terenu UK/1 położonego w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
- 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;
 - 2) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

§ 21.1. 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) zieleń urządzona.
- 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 lub kopertowy w kolorze ceglonym; dopuszcza się dachy płaskie;
 - 7) kąt nachylenia połaci 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 i KDPJ;

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny aktywizacji gospodarczej- przemysł, bazy, składy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6m,
 - d) zieleń urządzoną i izolacyjna,
 - e) zachowanie istniejącego składowiska odpadów, którego ewentualny sposób rozbudowy oraz warunki techniczne jego eksploatacji odbywać się będą zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 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: 0,8;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 2000 m²;
- 6) dachy obiektów produkcyjnych, produkcyjno- usługowych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg.
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - 2) geometria dachu: dach jedno- dwuspadowy,
 - 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:
 - 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
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) 15m od linii rozgraniczających drogi klasy G.

§ 23.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **AG/2- AG/4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny aktywizacji gospodarczej- przemysł, bazy, składy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6m,
 - d) zieleń urządzoną i izolacyjna.
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: 0,8;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 2000 m²;
 - 6) dachy obiektów produkcyjnych, produkcyjno- usługowych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,
 - 7) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg.
4. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

- 2) geometria dachu: dach jedno- dwuspadowy,
- 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
5. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:
 - 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
6. 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) 15m od linii rozgraniczających drogi klasy G;
 - 2) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D.
7. W przypadku sąsiedztwa terenów AG z terenami zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem MN i RM określa się konieczność realizacji min. 10m pasa zieleni izolacyjnej wielopoziomowej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące związane z obsługą parku,
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) ciągi piesze i ścieżki parkowe;
2. Dla terenów położonych w strefie „A” ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) ustala się zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem oraz naukowe badania archeologiczne.

§ 25.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL/1- ZL/23** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ciągi i ścieżki piesze;
2. Dla terenów położonych w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
3. 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.
4. Na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL, obowiązują właściwe przepisy odrębne, określone dla:
 - 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
 - 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);

- 3) obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
- 4) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 26.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS/1 i WS/16** 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.

§ 27.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E/1 i E2** 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 poziomu 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;
 - 6) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące;
 - b) zieleń niska.
2. Określa się użytkowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

§ 29.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **R/1- R/35** 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.

3. Na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R, obowiązują właściwe przepisy odrębne, określone dla:
 - 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
 - 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
 - 3) obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
 - 4) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 30.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG/1 – KDG/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wojewódzka nr 323 klasy głównej KDG;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) linie rozgraniczające w dotychczasowej szerokości pasa drogowego oraz liniach rozgraniczających;
 - 2) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do drogi odbywać się będzie poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy oraz drogi wewnętrzne;
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej i zieleni w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej- zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne klasy L;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielen 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.

§ 32.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD/1- KDD/9** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe klasy D;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielen 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.

§ 33.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDPJ/1- KDPJ/23** 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.

§ 34. 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, AG, RU, U	20%
2. Pozostałe tereny	0,1%

Rozdział 4 Ustalenia końcowe.

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

**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 r. poz. 1073.) Rada Miejska Góry rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Chróstina** 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 Chróstina.
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.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 CHRÓSCINA.**

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 ^{*)} w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
PIERWSZE WYŁOŻENIE										
1.	28.07.2017	Danpol Sp. z o.o. Chróścina 3 56-200 Góra	Zmiana przeznaczenia działki pod aktywność gospodarczą (AG)	dz. nr 62/1, 62/2, 62/3	RU	uwzględniono	---	uwzględniono	---	---
2.	28.07.2017	Mikołaj Warzybok ul. Wicierzyńskiego 13 64-100 Leszno	Przeznaczenie terenu pod przetwarzanie odpadów innych niż niebezpieczne	dz. nr 364	AG	---	odrzucono	---	odrzucono	---
3.	28.07.2017	Mikołaj Warzybok ul. Wicierzyńskiego 13 64-100 Leszno	Zmiana przeznaczenia działki pod aktywność gospodarczą (AG)	dz. nr 362	RM	uwzględniono częściowo	---	uwzględniono częściowo	---	Przeznaczono pod zabudowę usługową (U)
4.	28.07.2017	Mikołaj Warzybok ul. Wicierzyńskiego 13 64-100 Leszno	Zmiana przeznaczenia działki pod aktywność gospodarczą (AG)	dz. nr 359	MN, U	uwzględniono	---	---	---	---
DRUGIE WYŁOŻENIE										
5.	14.09.2017	Andrzej Banasiewicz Chróścina 101 56-200 Góra	Zmiana przeznaczenia działki pod usługi nieuciążliwe z możliwością zamieszkania	dz. nr 124/2	RM	uwzględniono	---	uwzględniono	---	Przeznaczono pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU). Działka posiada zgodę z 1994 r. na cele nierolnicze