

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej Góry
z dnia2022 roku

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra,
obręb Ryczeń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej Góry Nr XLII/342/17 z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Ryczeń, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, Rada Miejska Góry uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Ryczeń, zwana dalej planem, obejmuje obszar obrębu Ryczeń, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

2. *Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2.*

3. *Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.*

§ 3.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków z wyłączeniem ich części podziemnych; nie dotyczy przypadków, o których mowa w § 9 pkt. 4;
- 5) obowiązująca linia zabudowy - linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca elewacje budynków w odniesieniu do ich podstawowej bryły z możliwością jej przekroczenia wyłącznie okapem dachu o nie więcej niż 0,6 m, schodami

- o nie więcej niż 1,5 m do wysokości 0,6 m od gruntu oraz innymi niekubaturowymi elementami budynków do 0,3 m;
- 6) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
 - 6) zabudowa – budynek lub zespół budynków lokalizowanych na terenie.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) strefy konserwatorskie:
 - a) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi ujętego w ewidencji zabytków,
 - b) strefa „B” ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi ujętego w ewidencji zabytków,
 - c) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - d) strefa „W” ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego nr 4/80/69-23 AZP,
 - e) strefa „OW” ochrony archeologicznej tożsama z obszarem ujętym w ewidencji.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5.1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się - ochrony i rewaloryzacji wymagają:

- 1) historyczny układ ruralistyczny wsi ujęty w ewidencji zabytków;
- 2) obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków;
- 3) obiekty i zespoły ujęte w ewidencji zabytków.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 6. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy;
- 2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Baryczy” PLH020084 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 (SOO);
- 3) działalność lokalizowanych przedsięwzięć nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem lub gromadzeniem odpadów, z wyjątkiem gminnych punktów segregacji odpadów komunalnych;
- 5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami MNU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami ZP i UT jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury wspólczesnej, z zastrzeżeniem § 11 pkt 3 ustala się:

- 1) w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej obszar zespołu pałacowo – parkowego z folwarkiem oraz zespołu poewangelickiego wraz z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków obowiązują następujące wymogi:
 - a) wymóg działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,
 - b) wymóg zachowania historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
 - c) wymóg konserwacji zachowanych historycznych elementów układu przestrzennego, szczególnie: nawierzchnie, ciek i zbiorniki wodne, zabudowa, zieleń,
 - d) wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, w obszarze zespołu pałacowo – parkowego z folwarkiem nowa zabudowa dopuszczalna wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków, kształtowana w nawiązaniu do form historycznych,
 - e) wymóg dostosowania współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu pałacowo – folwarcznego z parkiem i jego poszczególnych obiektów oraz eliminacji funkcji uciążliwych,
 - f) wymóg skablowania istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
 - g) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
 - h) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
 - i) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy wbudowane w obiekty folwarczne;
- 2) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi, obowiązują następujące wymogi:

- a) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymóg nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - b) nowa i przebudowywana zabudowa musi być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
 - c) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką płaską matową w kolorze ceglastym, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - d) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane, w obiektach historycznych o ceglanych elewacjach obowiązuje wymóg ich zachowania,
 - e) zakaz stosowania tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
 - f) należy stosować kolory pastelowe, z gamy beży, piasków, ugrów, złamanej bieli,
 - g) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
 - h) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - i) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - j) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
 - k) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;
- 3) w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące wymogi:
- a) nowa zabudowa winna być starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz 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,
 - b) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące związki przestrzenne i planistyczne,
 - c) formy inwestowania należy ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w krajobraz, z tego względu należy wykluczyć inwestycje wielkoobszarowe;
- 4) wyznacza się strefę „W” ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego nr 4/80/69-23 AZP wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 81/Arch/64 z dnia 6.11.1964 r., w której granicach obowiązuje zakaz działań nie związanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu, a także mogących zniszczyć jego nawarstwienia kulturowe czy specyficzną formę, dopuszcza się wyłącznie prowadzenie badań

- naukowych, prac porządkowych oraz konserwację zachowanych reliktyw zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie i zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 5) wyznacza się strefę „OW” ochrony archeologicznej, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dla obiektów pałacu wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/3620/774 decyzją z dnia 5.10.1960 r. oraz spichlerza wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/3621/1419 decyzją z dnia 18.06.1993 r. obowiązują przepisy odrębne;
 - 7) dla pozostałych obiektów ujętych w ewidencji zabytków – w zespole pałacowym: rządcówka, oficyna pałacowa, 2 oficyny mieszkalne, obora, kuźnia, brama pawilon ogrodowy, park pałacowy, w zespole poewangelickim: budynek dawnej szkoły, budynek gospodarczy, cmentarz i kościół nie istniejącego zespołu folwarcznego Dzikczek oraz innych zabytków nieruchomości wyznaczonych do ochrony przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków – relikty kościoła i relikty cmentarza, a także budynki mieszkalne nr 15, 16, 18, 19, 47, świetlica nr 22, trafostacja obowiązują następujące wymogi:
 - a) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrza i zachowane elementy wystroju i wyposażenia,
 - f) zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
 - g) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
 - h) nakaz zachowania historycznych dziedzińców – majdanów;
 - 8) dla dawnego cmentarza ewangelickiego wraz z budynkiem dawnej szkoły i reliktywami kościoła obowiązują następujące wymogi:
 - a) należy zachować relikty dawnego kościoła ewangelickiego,
 - b) należy zachować układ przestrzenny cmentarza wraz z mogiłami i nagrobkami jako teren zielony,
 - c) ustala się zakaz zabudowy;
 - 9) wprowadza się nakaz zachowania historycznych kamiennych nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
 - 10) w granicach obszaru planu występują ujęte w ewidencji zabytków stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską:
 - a) 1/4/69-24 AZP wpisane do rejestru zabytków pod nr 325/Arch/68 - cmentarzysko ciałopalne - kultura łużycka, ślad osadnictwa - ep. kamienia, ślad osadn. – kultura przeworska,
 - b) 2/82/69-23 AZP - obozowisko z mezolitu, cmentarzysko - kultura łużycka z okresu halsztackiego,
 - c) 3/9/69-24 AZP wpisane do rejestru zabytków pod nr 510/A/70 - obozowisko z mezolitu, cmentarzysko - kultura łużycka,
 - d) 4/80/69-23 AZP wpisane do rejestru zabytków pod nr 81/Arch/64 - grodzisko

- stożkowate – dwór rycerski średniowieczny XII – XIV w.,
- e) 5/7/69-24 AZP - osada o nieokreślonej przynależności,
 - f) 6/10/69-24 AZP wpisane do rejestru zabytków pod nr 506/A/70 - osada z neolitu, osada z epoki brązu,
 - g) 7/14/69-24 AZP - ślad osadn. – wczesne średniowiecze,
 - h) 8/1/69-24 AZP - ślad osadn. - epoka kamienia, pradziej, kultura przeworska, późne średniowiecze,
 - i) 9/2/69-24 AZP - osada - kultura przeworska z okresu rzymskiego, pradziej, ślad osadnictwa – kultura łużycka,
 - j) 10/3/69-24 AZP - ślad osadnictwa – kultura przeworska, późne średniowiecze,
 - k) 11/5/69-24 AZP - osada - wczesne średniowiecze, ślad osadn z neolitu, ślad osadnictwa – kultura przeworska, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, punkt osadniczy z epoki kamienia,
 - l) 12/6/69-24 AZP - osada z neolitu, osada z pradziejów, osada - łużycka, osada - przeworska, osada – wcz. średniowiecze, ślad osadnictwa – okres nowożytny,
 - m) 13/8/69-24 AZP - ślad osadn. z epoki kamienia i epoki brązu,
 - n) 14/11/69-24 AZP - ślad osadn. z epoki kamienia, ślad osadn. ludności kultury pucharów lejkowatych, ślad osadn. z wczesnej epoki brązu, punkt osadniczy ludności kultury łużyckiej,
 - o) 15/12/69-24 AZP - punkt osadniczy - kultura przeworska z okresu rzymskiego,
 - p) 16/13/69-24 AZP - ślad osadn. z epoki kamienia i epoki brązu,
 - q) 17/15/69-24 AZP - osada - kultura przeworska z okresu rzymskiego, ślad osadn. z wcz. średniowiecza, ślad osadnictwa – okres nowożytny,
 - r) 18/71/69-23 AZP - ślad osadn. z późn. średniowiecza XIV – XV w,
 - s) 19/72/69-23 AZP - ślad osadn. z okresu nowożytnego XVI – XVII w,
 - t) 20/73/69-23 AZP - ślad osadn. z pradziejów,
 - u) 21/74/69-23 AZP - ślad osadn. z późn. średniowiecza XIV – XV w,
 - v) 22/75/69-23 AZP - ślad osadn. z epoki kamienia, ślad osadnictwa – kultura przeworska, ślad osadn. z późn. średniowiecza XIV – XV w,
 - w) 23/76/69-23 AZP - ślad osadn. z późn. średniowiecza XIV – XV w, ślad osadn. z okresu nowożytnego,
 - x) 24/77/69-23 AZP - obozowisko z epoki kamienia,
 - y) 25/78/69-23 AZP - obozowisko z epoki kamienia,
 - z) 26/79/69-23 AZP - ślad osadn. z okresu nowożytnego XVI – XVII w,
 - aa) 27/81/69-23 AZP - ślad osadn. z okresu nowożytnego XVI – XVII w, ślad osadn. z pradziejów, ślad osadn. kultura przeworska z okresu rzymskiego,
 - bb) 28/83/69-23 - ślad osadn. z epoki kamienia,
 - cc) 29/80/69-24 - ślad osadn. z epoki kamienia, ślad osadn. z późn. średniowiecza,
 - dd) 30/81/69-24 - ślad osadn. z pradziejów,
 - ee) 31/82/69-24 - ślad osadn. z wcz. średniowiecza,
 - ff) 32/83/69-24 - ślad osadn. z pradziejów, ślad osadn. z epoki kamienia, ślad osadnictwa – kultura łużycka,
 - gg) 33/84/69-24 - obozowisko z epoki kamienia, cmentarzysko - kultura łużycka, ślad osadn. z pradziejów,
 - hh) 34/85/69-24 - ślad osadn. z pradziejów, ślad osadn. z wcz. średniowiecza,
 - ii) 35/86/69-24 - osada z wcz. średniowiecza, ślad osadn. z epoki kamienia, ślad osadn. o nieokreślonej przynależności,
 - jj) 36/87/69-24 - ślad osadn. z pradziejów,

- kk) 37/125/69-23 - ślad osadn. z pradziejów, ślad osadnictwa – kultura łużycka,
ll) 38/185/69-24 – znalezisko luźne z okresu wpływów rzymskich – ozdoba z brązu;
- 11) na obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 9 oraz nowoodkrywanych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zieleni urządzoną, obiekty małej architektury oraz urządzenia lub sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem US1 zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami R3, R7, R8 i R9, na części terenów oznaczonych symbolami R1, R2 położonych w granicach obszaru lokalizacji turbin wiatrowych i ich stref ochronnych lub w granicach strefy 50 m wokół cmentarza ZC1 oraz na części terenu oznaczonego symbolem R6 położonej w granicach zagrożenia powodzią Q1% zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem ZL zakaz lokalizacji zabudowy;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem ZN zakaz lokalizacji zabudowy;
- 5) na terenach oznaczonych symbolem WP, dla których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, zakaz lokalizacji zabudowy;
- 6) odległości obiektów budowlanych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) z zastrzeżeniem § 11 pkt 3 dla budynków istniejących, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę z zachowaniem odległości od dróg lub granic działek wynikających z przepisów odrębnych.

§ 10.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
 - a) przesyłowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć,
 - b) przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych pod obiekty, o których mowa w pkt 1 o minimalnej powierzchni 1,5m²;
- 3) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację nowych dojazdów o szerokości min. 8 m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków z wyjątkiem terenów położonych w granicach szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) w granicach szczególnego zagrożenia powodzią w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych w obrębie posesji;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz urządzeń własnych wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:

- 1) w granicach terenu górniczego Aleksandrówka obowiązują przepisy ustawy Prawo geologiczne i górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem;
- 3) na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Baryczy, dla których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych (Prawo Wodne):
 - a) wyznaczono obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - Q1%,
 - b) wyznaczono obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - Q10%,
 - c) obszarami szczególnego zagrożenia powodzią są także obszary międzywala rzeki Baryczy;
- 4) na obszarze planu występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 5) wskazane na rysunku planu wały przeciwpowodziowe oznaczone symbolami WP1, WP2 podlegają ochronie wynikającej z przepisów odrębnych (Prawo Wodne).

§ 12. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązują przeznaczenie dotychczasowe.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN i MNU:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 900 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami U, UT:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego symbolami MW1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. a, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,5,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
 - e) dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45° lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
 - f) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw z gamy beży, piasków, ugrów, złamanej bieli,
 - g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m²

- powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D,
 - 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu dopuszcza się:
 - a) remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów,
 - b) rozbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN5 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla nieruchomości o powierzchni do 3000 m² co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla nieruchomości o powierzchni powyżej 3000 m² co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
 - e) w strefie, o której mowa w § 7 pkt. 2 dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38° - 45°, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym,
 - f) poza strefą, o której mowa w § 7 pkt. 2 dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45° lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
 - g) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,
 - h) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw z gamy beży, piasków, ugrów, złamanej bieli,
 - i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy Z,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D,
 - a) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi;
- 3) dla terenu MN4 obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od drogi wewnętrznej KDW6, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu dopuszcza się:
 - remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów,

- rozbudowę, w tym nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,
- b) dopuszcza się nadbudowę budynków istniejących, niezależnie od sposobu ich użytkowania, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od MNU1 do MNU12 ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny zabudowy usługowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,6,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla nieruchomości o funkcji mieszkaniowej o powierzchni do 3000 m² co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla nieruchomości o funkcji mieszkaniowej o powierzchni powyżej 3000 m² co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla nieruchomości o funkcji usługowej co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
 - dla nieruchomości o funkcji mieszanej proporcjonalnie do udziału tych funkcji,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - w strefie, o której mowa w § 7 pkt. 1 i 2 - 9 m,
 - poza strefą, o której mowa w § 7 pkt. 1 i 2 - 12 m,
 - e) w strefie, o której mowa w § 7 pkt. 2 dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°-45°, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym,
 - f) poza strefą, o której mowa w § 7 pkt. 1 i 2 dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45° lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
 - g) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,
 - h) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,
 - i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
 - 2) obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy Z,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami klasy D,
 - c) 6 m lub 4 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi;
 - 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania:
 - a) remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;
 - b) rozbudowę, w tym nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1;

- c) dla terenów oznaczonych symbolami MNU10, MNU11, MNU12 ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy z wyjątkiem nadbudowy, a także zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy gospodarczej na cele związane z zamieszkiwaniem w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, określonych na rysunku planu, w przypadku remontów należy stosować materiały wodoodporne lub mało wrażliwe na wodę,
- d) dla terenów oznaczonych symbolami MNU6, MNU7 dopuszczalna jest jedynie zabudowa odtworzeniowa w zakresie gabarytów, formy, opracowania architektonicznego, materiałów wykończeniowych lokowana wyłącznie w miejscu nieistniejących już obiektów historycznych.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego symbolem od RM1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren zabudowy zagrodowej.

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

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,2,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
 - e) dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45° lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
 - f) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,
 - g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,
 - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych symbolami RU1, RU2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Na terenie RU1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,8;
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
 - e) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
 - f) dopuszcza się: świetliki i lukarny,

- g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw i matowych powierzchni,
 - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy stosuje się przepisy § 7 pkt 1;
 - 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu dopuszcza się remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów,
 - b) nową zabudowę dopuszcza się wyłącznie w zachodniej części terenu, poza granicami strefy konserwatorskiej „A”,
 - c) w granicach zespołu dworsko – folwarcznego dopuszczalna jest jedynie zabudowa odtworzeniowa w zakresie gabarytów, formy, opracowania architektonicznego, materiałów wykończeniowych lokowana wyłącznie w miejscu nieistniejących już obiektów historycznych.
3. Na terenie RU2 nową zabudowę dopuszcza się wyłącznie jako odtworzenie zabudowy dawnego folwarku zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 7.

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego symbolem U1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren zabudowy usługowej.

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

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,8,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać wysokości zabudowy istniejącej,
 - e) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym,
 - f) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,
 - g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,
 - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą klasy Z,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania:
 - a) remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów,
 - b) rozbudowę, w tym nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1.

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych symbolem od UT1 do UT4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług turystyki sportu i rekreacji;

- 2) przeznaczenie uzupełniające - tereny zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,4,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) na terenie UT1 łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 5000 m²,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przeznaczonych pod usługi na terenie UT1 nie może być mniejsza niż 5 ha,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
 - e) dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45° lub płaskie, kryte dachówką lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
 - f) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw i matowych powierzchni,
 - g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej usług lub na 1 obiekt rekreacji indywidualnej albo zabudowy letniskowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
- a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą klasy D,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi.
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem UT1 ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q10% oraz Q1%, a dla istniejącej zabudowy zakaz rozbudowy z wyjątkiem nadbudowy, w przypadku remontów należy stosować materiały wodoodporne lub mało wrażliwe na wodę.

§ 22.1. Dla terenu oznaczonego symbolem US1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren sportu i rekreacji plenerowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się zakaz zabudowy.

3. Teren jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne (Prawo Wodne).

§ 23.1. Dla terenów oznaczonych symbolami ZP1, ZP2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować tereny jako tereny zielone;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) na terenie ZP2 należy zachować układ przestrzenny dawnego cmentarza ewangelickiego wraz z mogiłami i nagrobkami.

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

§ 25.1. Dla terenu oznaczonego symbolem PE1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren eksploatacji górniczej gazu ziemnego.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 0%;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 6 m;
- 5) dopuszcza się dowolne formy i rodzaje pokrycia dachów;
- 6) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 80 m² powierzchni użytkowej budynków, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

§ 26.1. Dla terenów oznaczonych symbolami W1 i W2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się inne obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,3;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 90% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m;
- 6) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia;
- 7) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych nie może być mniejsza niż 0,2 stanowiska na jedną działkę w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D i z drogami wewnętrznymi.

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

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

- 1) dopuszcza się inne obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,3;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 90% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 6 m;
- 6) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia;
- 7) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych nie może być mniejsza niż 0,2 stanowiska na jedną działkę w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną;
- 9) ze względu na położenie w granicach obszaru zagrożenia powodzią Q1% należy zastosować czynne środki zapewniające ochronę planowanego zagospodarowania przed skutkami zalewu powodziowego.

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

§ 29.1. Dla terenu oznaczonego symbolem EW1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren energetyki wodnej.

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

- 1) dopuszcza się inne obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,4;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 90% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m;
- 6) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia;
- 7) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych nie może być mniejsza niż 0,2 stanowiska na jedną działkę w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną;
- 9) teren jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne (Prawo Wodne).

§ 30.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od ZN1 do ZN18 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zieleni naturalnej.

2. Dla terenów lub ich części położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych (Prawo Wodne) oraz zakazy, o których mowa w §9.

§ 31.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od R1 do R9 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny dróg transportu rolnego,
 - b) poza granicami obszaru Natura 2000 zbiorniki wodne małej retencji do celów rolnych, o ile przepisy odrębne nie będą tego wykluczać,
 - c) tereny zalesień i zadrzewień.

2. O ile przepisy odrębne tego nie wykluczają, z zastrzeżeniem §9 pkt 2 dopuszcza się zabudowę zagrodową oraz obiekty produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach.

3. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,2,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 9 m, a dla budynków produkcji rolnej 12 m,
 - i) dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45° lub płaskie, kryte dachówką lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
 - j) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,

- k) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw, z gamy beży, piasków, ugrów, złamanej bieli,
 - l) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
- c) 8 m od linii rozgraniczających z drogą klasy Z,
 - d) 8 m od linii rozgraniczających z drogami klasy L,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających z drogami klasy D,
 - f) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi,
 - g) 6 m od linii rozgraniczających z ciągami pieszojezdnymi KDWp.

4. Dla terenów lub ich części położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych (Prawo Wodne) oraz zakazy, o których mowa w §9.

§ 32.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od ZL1 do ZL40 ustala się przeznaczenie podstawowe na lasy.

2. Dla terenów lub ich części położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych (Prawo Wodne) oraz zakazy, o których mowa w §9.

§ 33.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od WS1 do WS25 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny wód powierzchniowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się budowę przejazdów przez ciek i rowy.

§ 34.1. Dla terenów oznaczonych symbolami WP1, WP2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny wałów przeciwpowodziowych.

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego od 8 m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36.1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDL1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren drogi publicznej klasy L.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego od 6 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasów drogowych od 5 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDW1 do KDW12 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi KDW1 od 11 m do 13 m;
- 2) dla drogi KDW2 od 12 m do 18 m;
- 3) dla drogi KDW3 od 5 m do 8 m;
- 4) dla drogi KDW4 od 3 m do 13 m;
- 5) dla drogi KDW5 od 5 m do 13 m;
- 6) dla drogi KDW6 od 8 m do 13 m;
- 7) dla drogi KDW7 8m;
- 8) dla drogi KDW8 od 4 m do 28 m;
- 9) dla drogi KDW9 od 7 m do 9 m;
- 10) dla drogi KDW10 od 11 m do 16 m;
- 11) dla drogi KDW11 od 10 m do 16 m;
- 12) dla drogi KDW12 od 5 m do 25 m.

§ 39.1. Dla terenów oznaczonych symbolami KDWp1 i KDWp2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny ciągów pieszych lub pieszojezdnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasów drogowych od 3 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Góry.

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

UZASADNIENIE
do uchwały Rady Miejskiej Góry
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra,
obręb Ryczeń

Podstawą sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Ryczeń była uchwała Nr XLII/342/17 Rady Miejskiej Góry z dnia 28 listopada 2017 r.

Projekt planu przewiduje we wsi Ryczeń powiększenie, w stosunku do obowiązującego planu miejscowego obszaru przeznaczonego na nowe inwestycje głównie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz mieszkaniowo - usługową. Plan wprowadza także regulacje w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów wynikające z aktualnych przepisów prawa, w tym wskazuje obszary zagrożenia oraz ryzyka powodziowego.

Plan uwzględnia w szczególności wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Góra, przyjętej Uchwałą Nr LV/410/14 Rady Miejskiej Góry z dnia 20 listopada 2014 r.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra, uchwalonego uchwałą Nr XVI/120/15 Rady Miejskiej Góry z dnia 27 listopada 2015 r.