

UCHWAŁA NR LXX/619/23

RADY MIEJSKIEJ GÓRY

z dnia 21 grudnia 2023 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Sławęcice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) oraz uchwały Nr VII/61/19 Rady Miejskiej Góry z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Sławęcice, Rada Miejska Góry po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra zatwierdzonym uchwałą Nr XL/277/13 Rady Miejskiej Góry z dnia 24 maja 2013 r. i zmienionym uchwałami Rady Miejskiej Góry Nr XVI/120/15 z dnia 27 listopada 2015r. oraz Nr LIX/532/23 z dnia 13 lutego 2023 r., uchwała co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Sławęcice.

2. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1, arkusze 1, 2, 3 w skali 1:2000;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – stanowiący załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Góry;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem i numerem;
- 9) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna elewacja frontowa budynku mieszkalnego, przed którą mogą być wysunięty jedynie okap dachu o nie więcej niż 0,6 m, schody o nie więcej niż 1,5 m do wysokości 0,6 m od gruntu oraz inne niekubaturowe elementy budynków do 0,3 m;

- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą znajdować się żadne elementy zabudowy;
- 12) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi nie należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach specjalistycznej produkcji rolniczej oraz innych budynkach inwentarskich.
- 14) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki produkcyjne, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 15) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) symbole przeznaczenia terenów;
 - 6) strefy ochronne od istniejących linii elektroenergetycznych SN;
 - 7) gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną;
 - 8) kierunek przeważającej kalenicy budynku;
 - 9) wymiarowanie w metrach;
 - 10) obszar Natura 2000 PLH020084 „Dolina Dolnej Baryczy”;
 - 11) Krzywińsko – Osiecki Obszar Chronionego Krajobrazu;
 - 12) granice obszaru górniczego;
 - 13) granice terenu górniczego;
 - 14) granice złoża gazu Góra GZ 4667;
 - 15) strefa „B” ochrony konserwatorskiej, tożsama z historycznym układem ruralistycznym;
 - 16) zespoły zabudowy w ewidencji zabytków;
 - 17) obiekty w rejestrze zabytków;
 - 18) obiekty w gminnej ewidencji zabytków;
 - 19) obiekty wartościowe architektonicznie;
 - 20) strefa ochronna 700m od elektrowni wiatrowych.
2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.
3. Zasady i wymagania określone w § 4-12 i § 33, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem – MNU 1 - MNU 19;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem – MWU;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – RM 1 – RM 20;
- 4) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem – RU 1 - RU 4;
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem – U 1 - U 3;
- 6) tereny usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem – UK;
- 7) tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem – UT;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem – R1- R2;
- 9) tereny rolnicze predysponowane do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem – RZL;

- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZL;
- 11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZP;
- 12) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZR;
- 13) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem – WS;
- 14) tereny pokolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem – KK1 – KK3;
- 15) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem – E1 – E2;
- 16) tereny infrastruktury technicznej gazownictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem – G1-G4;
- 17) tereny infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem – K;
- 18) tereny dróg głównych publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem – KDG 1 – KDG 3;
- 19) tereny dróg dojazdowych publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem – KDD;
- 20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDW;
- 21) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDP.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków jedynie w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych parametrów określonych w § 13-32, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2. W obrębie wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio na granicy działki.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zgodnie z przepisami odrębnym, za wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się nakaz, by wszelkie uciążliwości generowane przez budynki hodowlane zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU, MWU i UT ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UK ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:

1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków: kapliczka przydrożna A/3609/2057 z dnia 2 czerwca 1972 r. położona w obrębie terenu RM 11;

2) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków: historyczny układ ruralistyczny wsi tożsamy ze strefą ochrony konserwatorskiej „B” zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, zespół folwarczny w obrębie terenu MNU 6 i RM 12, zespół dworca kolejowego w obrębie terenu MWU i MNU 11, budynek gospodarczy w obrębie terenu MWU, dom mieszkalny w obrębie terenu MNU 11, budynek mieszkalny w obrębie terenu MNU3, MNU 9, MNU 14, RM 4, RM 12, RM 16, budynek mieszkalny i gospodarczy w

obrębnie terenu RM 12 i RM 15, stodoła w obrębnie terenu RM 19 i RU 1; budynek wartownika w obrębnie terenu RM 5, most nad rowem w obrębnie terenu KDG 1.

- 3) stanowiska archeologiczne nr: 1/24/67-24 AZP (śląd osadnictwa z okresu średniowiecza XIV-XV w., pradziejowego, osada z neolitu), 2/25/67-24 AZP (osada z neolitu, śląd osadnictwa kultury łużyckiej), 2/57/67-23 AZP (osada z okresu średniowiecza XIV-XV w.), 3/26/67-24 AZP (śląd osadnictwa pradziejowego i z okresu epoki kamienia, osada z okresu średniowiecza XIV-XV w.), 4/28/67-24 AZP (śląd osadnictwa pradziejowego i z okresu neolitu), 5/46/67-24 AZP (śląd osadnictwa pradziejowego i z okresu neolitu), 6/47/67-24 AZP (śląd osadnictwa pradziejowego), 7/49/67-24 AZP (śląd osadnictwa pradziejowego i z okresu neolitu), 8/50/67-24 AZP (śląd osadnictwa pradziejowego, osada z neolitu i kultury łużyckiej), 9/52/67-24 AZP (cmentarzysko z epoki kamienia), 10/53/67-24 AZP (osada z epoki kamienia), 11/54/67-24 AZP (cmentarzysko całopalne kultury łużyckiej i z okresu lateńskiego), 12/114/68-24 AZP (obozowisko z epoki kamienia, osada z wczesnego średniowiecza), 13/45/67-23 AZP (śląd osadnictwa pradziejowego), 14/67/67-24 AZP (śląd osadnictwa pradziejowego i kultury przeworskiej), 15/68/67-24 AZP (śląd osadnictwa z okresu średniowiecza i nowożytnego), 16/75/67-23 AZP (śląd osadnictwa kultury pucharów lejkowatych, kultury przeworskiej, z okresu średniowiecza, osada kultury łużyckiej i z okresu nowożytnego) 17/74/67-23 AZP (śląd osadnictwa nowożytnego) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) obiekty wartościowe architektonicznie zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Dla budynków wpisanych do rejestru zabytków, podlegających ochronie i opiece na podstawie przepisów odrębnych, ustala się w przypadku jakiegokolwiek ingerencji w zabytkową substancję wymóg uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej
3. Dla budynków i budowli wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się dopuszczenie remontu, odbudowy, przebudowy i rozbudowy z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej.
4. Dla zespołu dworca kolejowego oraz zespołów folwarcznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logicznego uzupełnienia układu tej zabudowy, z nawiązaniem do form historycznych;
5. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi, obowiązują następujące wymogi:
 - 1) 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,
 - 2) 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,
 - 3) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci, kryte dachówką płaską matową w kolorze ceglonym, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - 4) 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,
 - 5) zakaz stosowania tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,

- 6) zakaz lokalizacji garaży blaszanych,
 - 7) należy stosować kolory pastelowe, z gamy beży, piasków, ugrów, złamanej bieli, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - 8) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
 - 9) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - 10) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - 11) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
 - 12) zakaz stosowania wolnostojących silosów, z dopuszczeniem silosów obudowanych;
 - 13) zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych (*);
6. W strefie ochrony konserwatorskiej OW zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony konserwatorskiej (*).
7. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, przy inwestycjach wymagających prac ziemnych w obrębie stanowisk archeologicznych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony konserwatorskiej.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 8. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się podział i scalanie zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na cele inne niż rolne i leśne:
- 1) minimalna szerokość frontu działki 18m;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65⁰ do 90⁰;
 - 3) minimalne powierzchnie działek: 1000m².
4. Dla terenów przeznaczonych na cele rolne i leśne ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Rozdział 7

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

- § 9. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- § 10. 1. Ustala się nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.
2. Na rysunku planu oznaczono istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) wraz ze strefą ochronną o szerokości 5m od osi tej linii w obrębie której ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.

(*) zgodnie z postanowieniem nr 592/2020 z dnia 17 września 2020 r. Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu

3. Na rysunku planu oznaczono przebieg istniejącego gazociągu wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 50m, po 25m od osi gazociągu w każdą ze stron, w obrębie której ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, zakaz urządzania stałych składów, z zachowaniem przepisów odrębnych.
4. Zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 2,0m od osi gazociągu.
5. W liniach rozgraniczających terenów infrastruktury technicznej gazownictwa, oznaczonych na rysunku planu symbolem **G1 – G4** ustala się granice strefy zagrożenia wybuchem, w obrębie której obowiązuje zakaz realizacji budynków z zachowaniem przepisów odrębnych.
6. Na rysunku oznaczono kierunek przeważającej kalenicy mający zastosowanie do budynków przeznaczenia podstawowego w obrębie danego terenu, dla których ustala się obowiązek kształtowania dachu z zachowaniem kierunku głównej, przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
7. Na rysunku planu oznaczono strefę ochronną 700m od elektrowni wiatrowych w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych.
8. Dla budynków istniejących położonych poza liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu ustala się możliwość ich remontu i przebudowy z jednoczesnym zakazem rozbudowy i nadbudowy.
9. Zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
10. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 9

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

- § 12.** 1. Obszar objęty planem jest położony częściowo w Obszarze Natura 2000 PLH020084 „Dolina Dolnej Baryczy” oraz częściowo w obrębie Obszaru Chronionego krajobrazu „Dolina Baryczy”.
2. Obszar objęty planem jest położony częściowo w obrębie udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Góra” GZ 4667;
 3. Na rysunku planu pokazano granice terenów i obszarów górniczych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
 4. Na rysunku planu oznaczono przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 80m – po 40m od osi gazociągu w każdą ze stron, w obrębie której ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, zakaz urządzania stałych składów i magazynów oraz zakaz sadzenia drzew z zachowaniem przepisów odrębnych.
 5. Dla nowych gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 6m – po 3m od osi gazociągu w każdą ze stron, w obrębie której ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, zakaz urządzania stałych składów i magazynów oraz zakaz sadzenia drzew z zachowaniem przepisów odrębnych.
 6. W liniach rozgraniczających tereny infrastruktury technicznej gazownictwa, oznaczonych na rysunku planu symbolem **G 1 – G 4** ustala się granice strefy zagrożenia wybuchem, w obrębie której obowiązuje zakaz realizacji budynków z zachowaniem przepisów odrębnych.
 7. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów i

obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

Rozdział 11

Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów.

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU 1 – MNU 19** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków usługowych i rzemiosła, stanowiących obiekty wolno stojące lub lokali usługowych wbudowanych w inne budynki;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) nowych budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) obiektów małej architektury i altan,
 - c) dojazdów i parkingów,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 35%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45°, z uwzględnieniem zapisów lit .c ,
 - c) dla obiektów położonych w obrębie strefy konserwatorskiej „B” obowiązuje geometria dachu budynków: dach symetrycznie dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 38° - 45°;
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych oraz budowli – 9,0 m,
 - e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
 - f) wysokość okapu maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu;
- 7) zachowanie istniejących gabarytów budynku mieszkalnego oraz magazynowego ujętego w ewidencji zabytków położonego w obrębie terenu MNU 6 oraz prawo do przebudowy z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony konserwatorskiej;
- 8) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny, oraz min. 2 miejsc postojowych, na każde 100 m² powierzchni użytkowej

- usług, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
- 9) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się możliwość ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
 - 10) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
 - 11) minimalna wielkość działki budowlanej: 1000 m²;
 - 12) dopuszcza się wydzielenie działek związanych z infrastrukturą techniczną o minimalnej wielkości działki budowlanej: 45m²;
 - 13) na jednej działce budowlanej może znajdować się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy lub jeden budynek mieszkalno-usługowy lub jeden wolnostojący budynek usługowy oraz jeden budynek gospodarczy, gospodarczo – garażowy lub garażowy.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) wbudowanych w budynek wielorodzinny usług nieuciążliwych,
 - c) budynków usługowych, stanowiących obiekty wolno stojące;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) nowych budynków gospodarczych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) dojazdów i parkingów,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 45%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 35%;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych jako obiektów o maksymalnie III kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) geometria dachu budynków: dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 38° - 45°,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych – 12,0 m
 - d) maksymalna wysokość budynków usługowych oraz budowli – 8,0 m,
 - e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 6,0 m,
- 7) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny, oraz min. 2 miejsc postojowych, na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
- 8) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
- 9) dopuszcza się wydzielenie działek związanych z infrastrukturą techniczną o minimalnej wielkości działki budowlanej: 45m²;
- 10) na jednej działce budowlanej może znajdować się jeden wolnostojący budynek mieszkalny wielorodzinny i jeden wolnostojący budynek usługowy lub jeden wolnostojący budynek mieszkalno-usługowy i jeden wolnostojący budynek usługowy oraz jeden budynek gospodarczy.

§15. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM 1 – RM 20** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w obrębie działki budowlanej;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków i budowli rolniczych,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury i altan,
 - b) dojazdów i parkingów,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%,
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°, z uwzględnieniem zapisów lit .c ,
 - c) dla obiektów położonych w obrębie strefy konserwatorskiej „B” obowiązuje geometria dachu budynków: dach symetrycznie dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 38° - 45°;
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – 9,0 m,
 - e) maksymalna wysokość budynków inwentarskich – 12,0 m,
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
 - g) maksymalna wysokość budowli – 12,0 m,
 - h) wysokość okapu maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu;
- 7) zachowanie istniejących gabarytów budynku mieszkalnego oraz magazynowego ujętego w ewidencji zabytków położonego w obrębie terenu RM 13 oraz prawo do przebudowy z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony konserwatorskiej;
- 8) ustala się maksymalną obsadę w budynku inwentarskim: 40 DJP;
- 9) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 200 m² powierzchni użytkowej, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
- 10) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się możliwość ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
- 12) minimalna wielkość działki budowlanej: 3000 m²;
- 13) dopuszcza się wydzielenie działek związanych z infrastrukturą techniczną o minimalnej wielkości działki budowlanej: 45m².

§ 16. Dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU1 – RU4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa magazynowa, zabudowa usługowa;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków i budowli rolniczych,

- b) budynków hodowlanych do 60 DJP,
- c) budynków składów i magazynów,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjna, zabudowa gospodarcza i uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) powiązanych z przeznaczeniem podstawowym budynków gospodarczych, garażowych i biurowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków;
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 45%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych,
 - b) geometria dachu budynków: dach płaski, dach spadzisty dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do maks. 45°, z uwzględnieniem zapisów lit .c,
 - c) dla obiektów położonych w obrębie strefy konserwatorskiej „B” obowiązuje geometria dachu budynków: dach symetrycznie dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 35° - 45°;
 - d) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym – 12,0 m,
 - e) wysokość okapu budynków o przeznaczeniu podstawowym maksymalnie 5,0 m od poziomu terenu,
 - f) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym – 6,0 m;
 - g) maksymalna wysokość budowli – 20,0 m z uwzględnieniem zapisów lit. h,
 - h) maksymalna wysokość budowli położonych w obrębie strefy konserwatorskiej „B” – 9,0 m;
- 7) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min.2 miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni użytkowej w obrębie parkingu otwartego;
- 8) dopuszcza się wydzielenie działek związanych z infrastrukturą techniczną o minimalnej wielkości działki budowlanej: 45m²;
- 9) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi.

§ 17. Dla terenów usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego w tym tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację usług kultury, zabudowy letniskowej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) wbudowanej funkcji mieszkaniowej do maks. 30% pow. użytkowej budynku lub maks. 1 budynku mieszkalnego wolnostojącego,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych,
 - c) usług sportu,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) dojazdów i parkingów,

- g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 10%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 70%;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie nowych budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych,
 - b) geometria dachu budynków: dach płaski, dach spadzisty dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do maks. 45°,
 - c) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym – 12,0 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym – 4,0 m,
 - e) wysokość okapu budynków o przeznaczeniu podstawowym maksymalnie 4,5 m od poziomu terenu,
 - f) maksymalna wysokość budowli – 12,0 m;
- 7) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min.2 miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni użytkowej w obrębie parkingu otwartego;
- 8) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
- 9) minimalna wielkość działki budowlanej: 1500 m²;
- 10) dopuszcza się wydzielenie działek związanych z infrastrukturą techniczną o minimalnej wielkości działki budowlanej: 45m².

§ 18. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U 1 – U 3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację usług handlu i innych usług nieuciążliwych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) dojazdów i parkingów,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie nowych budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych,
 - b) geometria dachu budynków: dach spadzisty dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do maks. 45° z uwzględnieniem zapisów lit. c,
 - c) dla obiektów położonych w obrębie strefy konserwatorskiej „B” obowiązuje geometria dachu budynków: dach symetrycznie dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 35° - 45°;

- d) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym – 9,0 m,
 - e) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym – 6,0 m,
 - f) wysokość okapu budynków o przeznaczeniu podstawowym maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu,
 - g) maksymalna wysokość budowli – 10,0 m;
- 7) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min.2 miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni użytkowej w obrębie parkingu otwartego;
 - 8) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
 - 9) dopuszcza się wydzielenie działek związanych z infrastrukturą techniczną o minimalnej wielkości działki budowlanej: 45m².

§ 19. Dla terenów usług kultury, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z funkcją kultury;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza;
- 3) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) usług sportu,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) ogródków jordanowskich i placów zabaw,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 50%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie nowych budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych,
 - b) geometria dachu budynków: dach spadzisty dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 35° - 45°,
 - c) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym – 9,0 m,
 - d) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym – 6,0 m,
 - e) wysokość okapu budynków o przeznaczeniu podstawowym maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu,
 - f) maksymalna wysokość budowli – 9,0 m;
- 10) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min.2 miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni użytkowej w obrębie parkingu otwartego;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi.

§ 20. Dla terenów pokolejowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KK1 – KK3** ustala się:

- 1) prawo realizacji dróg i parkingów;
- 2) prawo realizacji ścieżek pieszo-rowerowych;
- 3) prawo realizacji ogrodów jordanowskich i placów zabaw;
- 4) prawo realizacji infrastruktury technicznej oraz budowlanych obiektów inżynierskich związanych z funkcjonowaniem dróg i zarządzaniem ruchem na nich, z zachowaniem

- przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym skablowania istniejących linii średniego napięcia z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 6) dopuszcza się lokalizowanie nasłupowych stacji transformatorowych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - 7) maksymalna wysokość budowli 9,0 m;
 - 8) dopuszcza się wydzielenie działek związanych z infrastrukturą techniczną o minimalnej wielkości działki budowlanej: 45m².

§ 21. Dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E 1 - E 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty stacji transformatorowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: liniowe urządzenia naziemne i podziemne infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie istniejących budynków wieżowych stacji transformatorowych w istniejącej formie architektonicznej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 40%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 10%;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) zachowanie istniejących gabarytów budynku wieżowej stacji transformatorowej,
 - b) zachowanie istniejącej geometrii dachu budynków,
 - c) maksymalna wysokość budynków i budowli – 12,0 m.

§ 22. Dla terenów infrastruktury technicznej gazownictwa, oznaczonych na rysunku planu symbolem **G 1- G 4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty infrastruktury technicznej gazownictwa;
- 2) prawo lokalizacji infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej związanej z funkcją stacji redukcyjnej gazu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 40% ;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 20%;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) maksymalna wysokość budowli 4,0 m.

§ 23. Dla terenów infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **K** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura związana z funkcją przepompowni ścieków;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją przepompowni ścieków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 20%;
- 4) maksymalna wysokość budowli – 3,0 m.

§ 24. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R 1- R 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- 2) zakaz lokalizacji trwałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem pkt. 3 i 4;
- 3) dopuszcza się lokalizację dla terenów R 1:
 - a) dojazdów rolniczych,

- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację dla terenów R 2:
 - a) budynków i budowli rolniczych w obrębie wyznaczonych linii zabudowy, dojazdów rolniczych,
 - b) dojazdów rolniczych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 1%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 80%;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) geometria dachu budynków: dach symetrycznie dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 35° - 45°,
 - c) maksymalna wysokość budynków – 9,0 m,
 - d) maksymalna wysokość budowli – 12,0 m;
- 7) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 200 m² powierzchni użytkowej, w obrębie w obrębie parkingu otwartego;
- 8) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
- 9) minimalna wielkość działki budowlanej: 3000 m²;
- 10) dopuszcza się wydzielenie działek związanych z infrastrukturą techniczną o minimalnej wielkości działki budowlanej: 45m²,
- 11) od strony terenów zabudowanych wskazanie do nasadzenia zieleni izolacyjno – ochronnej o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym.

§ 25. Dla terenów rolniczych predysponowanych do zalesienia, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze z możliwością zalesienia;
- 2) zakaz lokalizacji trwałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojazdów rolniczych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) prawo zalesienia i prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 26. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) możliwość prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 27. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) klombów, fontann, dróg pieszych;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego lokalizację:

- a) ogrodów jordanowskich,
- b) placów zabaw, boisk,
- c) obiektów małej architektury,
- d) pomników;
- 3) zakaz lokalizacji budynków,
- 4) obowiązek przeznaczenia min. 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) maksymalna wysokość budowli - 4,0 m,
- 6) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i altan - 2,5 m,
- 7) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 28. Dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej,
- 2) dopuszcza się realizację dróg pieszych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków,
- 4) obowiązek przeznaczenia min. 90% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) zakaz likwidowania drzew i krzewów z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 29. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) maksymalna wysokość budowli 2,0 m.

§ 30. Dla terenów dróg dojazdowych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD** oraz dróg głównych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG** ustala się:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających dróg dojazdowych KDD zmienna, min. 6,0 m, maks. 19 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających dróg głównych KDG 1 zmienna, min. 10,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających dróg głównych KDG 2 min. 27,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających dróg głównych KDG 3 min. 40,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) dla terenu KDG 1 ustala się obowiązek zachowania historycznego mostu drogowego w istniejącej formie z dopuszczeniem rewaloryzacji, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej.
- 6) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających,
- 7) prawo realizacji infrastruktury technicznej oraz budowlanych obiektów inżynierskich związanych z funkcjonowaniem dróg i zarządzaniem ruchem na nich, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym skablowania istniejących linii średniego napięcia z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) na terenach KDD poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” dopuszcza się lokalizowanie nasłupowych stacji transformatorowych z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 10) maksymalna wysokość budowli 9,0 m,

§ 31. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna, min. 4,0 m, maks. 11 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających,
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,
- 4) maksymalna wysokość budowli 9,0 m.

§ 32. Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDP** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, min. 3,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających,
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalna wysokość budowli 9,0 m.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§ 33. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg w powiązaniu z układem dróg publicznych i wewnętrznych mających swój przebieg poza granicami planu;
- 2) dla terenów położonych w obrębie dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 10 realizowanych stanowisk postojowych;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 5) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, istniejącymi liniami napowietrznymi średniego (15kV) i niskiego napięcia (0,4kV) lub istniejącymi i projektowanymi liniami kablowymi z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) adaptuje się istniejące sieci telekomunikacyjne i dopuszcza się ich rozbudowę, uzupełnienie oraz możliwość sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie kablowe doziemne;
- 9) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych możliwość ich skablowania z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) tymczasowo odprowadzenie ścieków bytowych lub komunalnych do bezodpływowych szczelnych zbiorników wybieralnych i ich wywóz do oczyszczalni ścieków, docelowo poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej w przyległych drogach do oczyszczalni ścieków;
- 11) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę dla których nie przewiduje się realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się w obrębie wyznaczonych linii zabudowy realizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 12) minimalne przekroje sieci kanalizacji sanitarnej 150mm;
- 13) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach poszczególnych działek budowlanych do gruntu, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z projektowanych ciągów komunikacyjnych do istniejących rowów melioracji szczegółowej przy zastosowaniu urządzeń oczyszczających, docelowo do systemu kanalizacji deszczowej;
- 14) minimalne przekroje sieci kanalizacji deszczowej 100mm;

- 15) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego;
- 16) minimalne przekroje sieci wodociągowej 80mm;
- 17) do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody (studni);
- 18) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wodnych (studni) do potrzeb gospodarczych;
- 19) zasilanie w gaz z istniejących i projektowanych zbiorników gazu oraz sieci gazowych;
- 20) zakłada się docelową gazyfikację terenu z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 21) minimalne przekroje sieci gazowych 25mm;
- 22) w budynkach należy do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności;
- 23) dopuszcza się stosowanie urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 24) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

§ 34. Zgodnie z artykułem 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następującą stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU 1 – MNU 19) - 30%,
- 2) dla terenów zabudowy wielorodzinnej z usługami (MWU) - 30%,
- 3) dla terenów zabudowy zagrodowej (RM 1 – RM 20) - 30%,
- 4) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych (RU1 – RU4) - 30%,
- 5) dla terenów usług turystyki (UT) - 30%,
- 6) dla terenów usług kultury (UK) - 30%,
- 7) dla terenów usług (U1-U2) - 30%,
- 8) dla terenów pokolejowych (KK1 – KK3) – 30%;
- 9) dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki (E 1 – E 2) – 30%;
- 10) dla terenów infrastruktury technicznej gazownictwa (G 1- G4) – 30%;
- 11) dla terenów infrastruktury technicznej kanalizacji (K) – 30%;
- 12) dla terenów rolniczych (R1- R2) - 1%,
- 13) dla terenów rolniczych predysponowanych do zalesienia (RZL) - 1%,
- 14) dla terenów lasów (ZL) - 1%,
- 15) dla terenów zieleni urządzonej (ZP) - 1%,
- 16) dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) - 1%,
- 17) dla terenów wód powierzchniowych (WS) - 1%,
- 18) dla terenów dróg głównych publicznych (KDG1 - KDG3) - 1%,
- 19) dla terenów dróg dojazdowych publicznych (KDD) - 1%,
- 20) dla terenów dróg wewnętrznych (KDW) - 1%,
- 21) dla terenów ciągów pieszych (KDP) - 1%.

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

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GÓRY

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, Obręb Sławęcice

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska Góry **rozstrzyga**, co następuje:

Na podstawie sporządzanego przez Burmistrza Góry wykazu z dnia 10 listopada 2023 r. o braku uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 29 września 2023 r. do 20 października 2023 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Góra oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska Góry rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. 1. Zadania z zakresu gminnych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy finansowane będą z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne.

Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik nr 4
do uchwały nr LXX/619/23
Rady Miejskiej Góry
z dnia 21 grudnia 2023 r.

Załącznik4.gml

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.