DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 listopada 2021 r.

Poz. 5140

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 09.11.2021 12:59:48

UCHWAŁA NR XXXVI/366/21
RADY MIEJSKIEJ GÓRY

z dnia 29 października 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Borszyn Mały

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej Góry nr XLIX/413/18 z dnia 18 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra, obręb Borszyn Mały, 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 Borszyn Mały, zwana dalej planem, obejmuje obszar obrębu Borszyn Mały, 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 3;

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;

7) 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 rożnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia przeznaczenia terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefy konserwatorskie:

a) strefa „B” ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi,

b) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego,

c) strefa „OW” ochrony archeologicznej.

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;

2) obiekt ujęty w ewidencji zabytków;

3) obszar i obiekty dawnego folwarku zlokalizowanego w granicach terenów MNU1 i MNU2.

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) północna część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Krzywińsko-Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) południowa część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy;

3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:

a) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych symbolami MNU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) dla terenów oznaczonych symbolami RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

5) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem lub gromadzeniem odpadów, z wyjątkiem gminnych punktów gromadzenia odpadów komunalnych.

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

1) 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 połaci 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) na elewacjach 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 wolno stojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;

2) 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;

3) wyznacza się strefę „OW” ochrony archeologicznej nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dla obiektu ujętego w ewidencji zabytków – dom mieszkalny d. stacja PKP oraz innych zabytków nieruchomych wyznaczonych do ochrony przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków – zespół dworsko-folwarczny: budynek dworu nr 9, budynek mieszkalny nr 10, budynki gospodarcze, budynki mieszkalne i gospodarcze nr 7, 8, budynek mieszkalny nr 16 budynek główny i budynki gospodarcze nr 12, 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 oryginalną elewację z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrz i zachowane elementy wystroju i wyposażenia;

5) wprowadza się nakaz zachowania historycznych kamiennych nawierzchni ciągów komunikacyjnych;

6) w granicach obszaru planu występują ujęte w ewidencji zabytków stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską:

a) 1/58/68-24 AZP - osada z epoki kamienia, osada ludności kultury łużyckiej,

b) 2/68/68-24 AZP - cmentarzysko ciałopalne ludności kultury łużyckiej,

c) 3/59/68-24 AZP - osada z wczesnego średniowiecza,

d) 4/64/68-24 AZP - ślad osadnictwa ludności kultury przeworskiej z młodszego okresu przedrzymskiego, ślad osadnictwa z pradziejów, ślad osadnictwa z XIV – XV w.,

e) 5/52/68-24 AZP wpisane do rejestru zabytków pod nr 165/Arch/1965 dec. z dnia 20.11.1965 r.- osada ludności kultury łużyckiej, ślad osadnictwa z pradziejów, ślad osadnictwa z wczesnego średniowiecza X – XII w., ślad osadnictwa z późnego średniowiecza XIV – XV w.,

f) 6/56/68-24 AZP - osada ludności kultury łużyckiej, osada z okresu lateńskiego,

g) 7/57/68-24 AZP - osada z epoki kamienia, osada z wczesnego średniowiecza,

h) 8/67/68-24 AZP - osada z epoki kamienia,

i) 9/55/68-24 AZP - osada ludności kultury łużyckiej z epoki brązu,

j) 10/50/68-24 AZP - ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej, ślad osadnictwa z XIV – XV w., ślad osadnictwa z pradziejów,

k) 11/49/68-24 AZP - osada z okresu lateńskiego,

l) 12/65/68-24 AZP - ślad osadnictwa z pradziejów,

m) 13/63/68-24 AZP - osada ludności kultury łużyckiej,

n) 14/51/68-24 AZP - ślad osadnictwa z pradziejów,

o) 15/48/68-24 AZP - ślad osadnictwa z neolitu, ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej, ślad osadnictwa z wczesnego średniowiecza VIII – X w.,

p) 16/53/68-24 AZP - osada z epoki kamienia,

q) 17/54/68-24 AZP – osada z neolitu, ślad osadnictwa ludności kultury lendzielskiej, ślad osadnictwa z pradziejów,

r) 18/66/68-24 AZP - ślad osadnictwa z pradziejów, ślad osadnictwa z XIV – XV w.,

s) 19/69/68-24 AZP - ślad osadnictwa z pradziejów, ślad osadnictwa z XIV – XV w.,

t) 20/72/68-24 AZP - ślad osadnictwa z pradziejów, ślad osadnictwa z neolitu;

7) na obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 6 oraz nowoodkrywanych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) 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 zieleń 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 terenach oznaczonych symbolem ZL zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów dopuszczalnych na mocy przepisów odrębnych;

2) odległości obiektów budowlanych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi;

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) 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) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;

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 zakresie mocy nie przekraczającej 100 kV, z wyjątkiem 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) tereny górnicze nie występują na obszarze objętym planem;

2) tereny szczególnego zagrożenia powodzią nie występują na obszarze objętym planem;

3) tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem.

§ 12. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje 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 m^2,

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 pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m^2,

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 terenów oznaczonych symbolami MN1 i MN2 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 co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,

d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,

e) dachy wielospadowe 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 z gamy beży, piasków, ugrów, złamanej bieli,

h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) obowiązujące linie zabudowy w odległościach:

a) 8 m od linii rozgraniczających z drogą klasy L,

b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną;

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, w tym nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1.

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 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 0,6,

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 m^2 co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,

- dla nieruchomości o funkcji mieszkaniowej o powierzchni powyżej 3000 m^2 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) w obrębie dawnego folwarku zlokalizowanego w granicach terenów MNU1 i MNU2 nową zabudowę dopuszcza się wyłącznie jako odtworzenie dawnej zabudowy lub jako logiczne uzupełnienie układu dawnej zabudowy folwarcznej w nawiązaniu do form historycznych,

e) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- w strefach, o których mowa w § 7 pkt 1 lub 2 - 9 m,

- poza strefami, o których mowa w § 7 pkt 1 lub 2 - 12 m,

f) w strefach, o których mowa w § 7 pkt 1 lub 2 dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym,

g) poza strefami, o których mowa w § 7 pkt 1 lub 2 dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45° lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,

h) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,

i) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,

j) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 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 drogami klasy D,

b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi oraz ciągami pieszo-jezdnymi,

c) w granicach zespołu dworsko – folwarcznego na terenach MNU1 i MNU2 zgodnie z rysunkiem planu;

3) obowiązujące linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami MNU3, MNU6, MNU8 do MNU12 w odległościach:

a) 8 m od linii rozgraniczających z drogą klasy L,

b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną KDW2,

c) 8 m od ciągu pieszo-jezdnego KDWp1 i 6 m od ciągu pieszo-jezdnego KDWp2 zgodnie z rysunkiem planu;

4) 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.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od RM1 do RM10 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy zagrodowej.

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 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) w strefach, o których mowa w § 7 pkt 1 lub 2 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) poza strefami, o których mowa w § 7 pkt 1 lub 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 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) 8 m od linii rozgraniczających z drogą klasy L,

b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D,

c) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi oraz ciągami pieszo-jezdnymi;

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,

- 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.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami U1, U2 ustala się przeznaczenie podstawowe na 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 1,0,

b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% 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, 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 40m^2 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) dla terenu U1 w liniach rozgraniczających z ciągami pieszo-jezdnymi,

b) dla terenu U2 - 6 m od linii rozgraniczających z ciągiem pieszo-jezdnym;

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.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami od R1 do R12 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny dróg transportu rolnego,

b) zbiorniki wodne małej retencji do celów rolnych, o ile przepisy odrębne nie będą tego wykluczać,

c) tereny zalesień i zadrzewień.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami od ZL1 do ZL12 ustala się przeznaczenie podstawowe na lasy.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od WS1 do WS9 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny wód powierzchniowych.

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

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem KK1 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny kolejowe.

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

1) zakaz lokalizacji budynków,

2) dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem § 7 pkt 4, dopuszcza się remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów.

§ 23. 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 12 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 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 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDW1 do KDW3 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 6 m do 18 m;

2) dla drogi KDW2 od 6 m do 10 m;

3) dla drogi KDW3 od 8 m do 12 m.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDWp1 do KDWp7 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 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

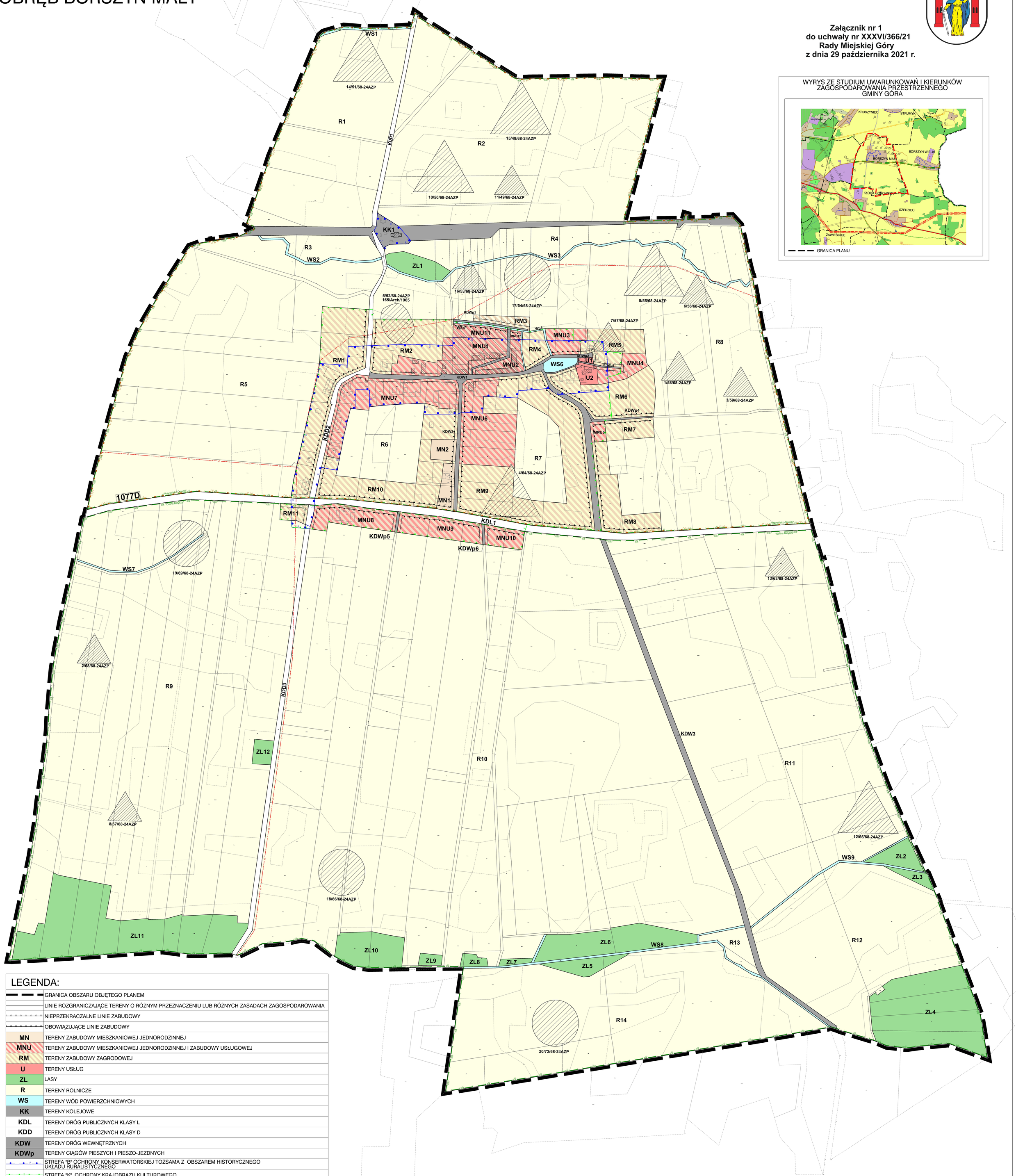
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Góry:
Arkadiusz Szuper

ZMIANA MIEJSCOWYEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRA, OBRĘB BORSZYN MAŁY

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXXVI/366/21
Rady Miejskiej Góry
z dnia 29 października 2021 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRA



LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
U	TERENY USŁUG
ZL	LASY
R	TERENY ROLNICZE
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
KK	TERENY KOLEJOWE
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KDWp	TERENY CIĄGÓW PIESZYCH I PIESZO-JEZDNYCH
	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TOŻSAMA Z OBSZAREM HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
	STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
	STREFA "OW" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
	ZABYTKI NIERUCHOME WYZNACZONE DO OCHRONY PRZEZ BURMISTRZA W POROZUMIENIU Z WOJEWÓDZKIM KONSERWATOREM ZABYTKÓW
	OBSZARY ZABYTKOWE WYZNACZONE DO OCHRONY PRZEZ BURMISTRZA W POROZUMIENIU Z WOJEWÓDZKIM KONSERWATOREM ZABYTKÓW
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
"Krzywińsko-Osiecki" "Dolina Baryczy"	OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
1076D	NUMERY DRÓG PUBLICZNYCH

RYSUNEK PLANU	Temat
Skala 1:2000 Pomniejszenie 1:5000	ZMIANA MIEJSCOWYEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRA, OBRĘB BORSZYN MAŁY

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXVI/366/21
Rady Miejskiej Góry
z dnia 29 października 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRA, OBRĘB BORSZYN MAŁY

1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 07.07.2021 r. przez osobę fizyczną, dotyczącej przeznaczenia działki nr 160 na farmę fotowoltaiczną.
2. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 07.07.2021 r. przez osobę fizyczną, dotyczącej odrolnienia gruntów kl. III na terenie działki nr 160.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXVI/366/21
Rady Miejskiej Góry
z dnia 29 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Borszyn Mały, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) Rada Miejska Góry rozstrzyga co następuje:

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Borszyn Mały, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i inżynierii, które wynikają z uchwalanego planu.