



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 listopada 2021 r.

Poz. 5141

UCHWAŁA NR XXXVI/367/21 RADY MIEJSKIEJ GÓRY

z dnia 29 października 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Wierzowice Małe

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 XLII/343/17 z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Wierzowice Małe, 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 Wierzowice Małe, zwana dalej planem, obejmuje obszar obrębu Wierzowice Małe, 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 5;

- 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) urządzenia sportowo–rekreacyjne – boiska lub inne urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji w tym place zabaw;
- 8) 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) 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 rewitalizacji wymagają:

- 1) historyczny układ ruralistyczny wsi;
- 2) 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) obszar objęty 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 przedsięwzięć lokalizowanych na terenie 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 gromadzenia 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 jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 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) dla stanowisk archeologicznych nr 1/34/69-24 AZP, 8/36/69-24 AZP wpisanych do rejestru zabytków decyzją nr 508/Arch/1970, 5/76/69-24 AZP wpisanego do rejestru zabytków dec. nr 490/A/79, 6/43/69-24 AZP wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 509/Arch/1970, 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 relikwów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie i zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 4) wyznacza się strefę „OW” ochrony archeologicznej, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla innych zabytków nieruchomych wyznaczonych do ochrony przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków – budynki mieszkalne i gospodarcze nr 21, 22, budynki mieszkalne nr 7, 11, 20, 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 wnętrza i zachowane elementy wystroju i wyposażenia;
- 6) wprowadza się nakaz zachowania historycznych kamiennych nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
- 7) wprowadza się nakaz zachowania, a w przypadku degradacji nakaz uzupełnienia historycznych nasadzeń przydrożnych;
- 8) w granicach obszaru planu występują ujęte w ewidencji zabytków stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską:
- a) 1/34/69-24 AZP - osada z ep. kamienia i wczesnej epoki brązu,
 - b) 1/65/70-24 AZP - - ślad osadn. o nieokreślonej przynależności ślad osadn. - neolit,
 - c) 2/66/70-24 AZP - osada - kultura łużycka, kultura przeworska z okresu rzymskiego, pradziej, ślad osadnictwa z okresu nowożytnego,
 - d) 2/33/69-24 AZP - ślad osadn. z mezolitu, ślad osadn. z okresu halsztackiego, ślad osadn. z okresu nowożytnego XVI – XVII w, punkt osadn. ludności kultury łużyckiej,
 - e) 3/32/69-24 AZP - cmentarzysko ciałopalne o nieokreślonej przynależności,
 - f) 5/76/69-24 AZP wpisane do rejestru zabytków pod nr 490/A/79 - osada - wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa – kultura łużycka, ślad osadnictwa – późne średniowiecze,
 - g) 6/43/69-24 AZP - osada - kultura przeworska, ślad osadn. z neolitu ludności kultury amfor kulistych, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze, ślad osadn. z okresu nowożytnego XVI – XVII w,
 - h) 6/67/70-24 - osada - kultura łużycka, osada z epoki kamienia,
 - i) 7/35/69-24 AZP - osada - kultura łużycka z epoki brązu i okresu halsztackiego, osada - kultura przeworska,
 - j) 8/36/69-24 AZP - osada - kultura przeworska,
 - k) 9/37/69-24 AZP - ślad osadn. - pradziej, ślad osadn. – wcz. średniowiecze,
 - l) 10/38/69-24 AZP - osada - kultura przeworska z okresu rzymskiego, ślad osadnictwa – kultura przeworska, ślad osadn. - późne średniowiecze, ślad osadn. z okresu nowożytnego,

- m) 11/39/69-24 AZP - ślad osadn. z okresu nowożytnego XVI – XVII w,
 - n) 12/40/69-24 AZP - osada - kultura przeworska,
 - o) 13/41/69-24 AZP - ślad osadnictwa – kultura przeworska, ślad osadn. z okresu nowożytnego XVI – XVII w,
 - p) 14/42/69-24 AZP - ślad osadnictwa – kultura przeworska, ślad osadn. - wcz. średniowiecze,
 - q) 16/44/69-24 AZP - ślad osadn. o nieokreślonej przynależności,
 - r) 17/45/69-24 - ślad osadn. z pradziejów,
 - s) 18/161/69-24 AZP - ślad osadn. z pradziejów,
 - t) 19/162/69-24 AZP - ślad osadn. z pradziejów,
 - u) 20/163/69-24 AZP - ślad osadn. - późne średniowiecze, ślad osadn. z okresu nowożytnego,
 - v) 21/164/69-24 AZP - ślad osadn. z ep. kamienia, ślad osadn. z okresu nowożytnego,
 - w) 22/165/69-24 AZP - ślad osadn. z pradziejów,
 - x) 23/166/69-24 AZP - ślad osadn. z ep. kamienia, ślad osadn. z pradziejów, ślad osadn. - wcz. średniowiecze, ślad osadn. - późne średniowiecze, ślad osadn. z okresu nowożytnego,
 - y) 24/167/69-24 AZP - ślad osadn. z pradziejów,
 - z) 25/168/69-24 AZP - osada - wcz. średniowiecze,
 - aa) 26/169/69-24 AZP- ślad osadnictwa – kultura przeworska,
 - bb) 27/170/69-24 AZP- ślad osadnictwa – kultura przeworska,
 - cc) 28 /171/69-24 AZP - ślad osadn. o nieokreślonej przynależności,
 - dd) 29/172/69-24 AZP - ślad osadnictwa – kultura Przeworska,
 - ee) 30/173/69-24 - ślad osadnictwa z pradziejów;
- 9) 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;
- 10) 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 R położonych w granicach Obszaru Natura 2000 oraz w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, określonych na rysunku planu zakaz lokalizacji zabudowy;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolem ZL zakaz lokalizacji zabudowy;
 - 3) na terenach oznaczonych symbolem ZN zakaz lokalizacji zabudowy;
 - 4) odległości obiektów budowlanych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) 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 1,5 m²;
- 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) 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 o 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 ciepłą - 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 Wierzowice obowiązują przepisy ustawy Prawo geologiczne i górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem;
- 3) na obszarze planu występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Baryczy, dla których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych (Prawo Wodne):
 - a) wyznaczono obszar Q1% na którym prawdopodobieństwo powodzi prognozowane jest jako mogące wystąpić raz na 100 lat,

- b) wyznaczono obszar Q10% na którym prawdopodobieństwo powodzi prognozowane jest jako mogące wystąpić raz na 10 lat;
- 4) na obszarze planu występują tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (500 lat).

§ 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 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 MW i U:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 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 terenów oznaczonych symbolami MN1, 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:
 - 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) 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 i matowych powierzchni,

- 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 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 D,
 - b) 6 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) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy z wyjątkiem nadbudowy w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, określonych na rysunku planu.
- § 16. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od MNU1 do MNU10 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 9 m,
 - e) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami 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 i matowych powierzchni,
 - 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 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 D,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi oraz ciągami pieszo-jezdnyymi;
- 3) dla terenu MNU5 dopuszczalna jest zabudowa odtworzeniowa w zakresie gabarytów, formy, opracowania architektonicznego, materiałów wykończeniowych, zabudowa może być lokowana w miejscu nieistniejących już obiektów historycznych lub jako logiczne uzupełnienie układu dawnej zabudowy

folwarcznej w nawiązaniu do form historycznych, w obrębie folwarku obowiązuje zakaz wolno stojących silosów;

- 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,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy z wyjątkiem nadbudowy w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, określonych na rysunku planu.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem RU1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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 1,2,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nową zabudowę dopuszcza się wyłącznie jako odtworzenie zabudowy dawnego folwarku lub jako logiczne uzupełnienie układu dawnej zabudowy folwarcznej w nawiązaniu do form historycznych, w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) w obrębie folwarku wprowadza się zakaz lokalizacji wolno stojących silosów,
 - f) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
 - g) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38° - 45° kryte dachówką ceramiczną lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,
 - h) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw i matowych powierzchni,
 - i) 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;
- 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) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy z wyjątkiem nadbudowy w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, określonych na rysunku planu.

§ 18. 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 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 30°- 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 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 rozgraniczającej 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.

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

§ 20. 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.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem EW1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren elektrowni wodnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

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

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od ZN1 do ZN32 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zieleni naturalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, położonych poza granicami obszaru Natura 2000 dopuszcza się zbiorniki wodne małej retencji do celów rolnych, o ile przepisy odrębne nie będą tego wykluczać.

§ 24. 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 1 dopuszcza się zabudowę zagrodową oraz obiekty produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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 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) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) odległość zabudowy co najmniej 6 m od dróg transportu rolnego przyległych do działek przeznaczonych na zabudowę.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami od ZL1 do ZL25 ustala się przeznaczenie podstawowe na lasy.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od WS1 do WS28 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.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od WP1 do WP7 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny wałów przeciwpowodziowych.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDD1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren drogi publicznej klasy D.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasów drogowych od 4 m do 26 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDW1 do KDW6 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 4 m do 23 m;
- 2) dla drogi KDW2 od 4 m do 11 m;
- 3) dla drogi KDW3 od 6 m do 18 m;
- 4) dla drogi KDW4 od 4 m do 12 m;
- 5) dla drogi KDW5 od 4 m do 13 m;
- 6) dla drogi KDW6 od 2 m do 14 m.

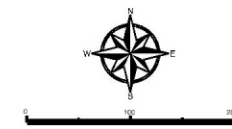
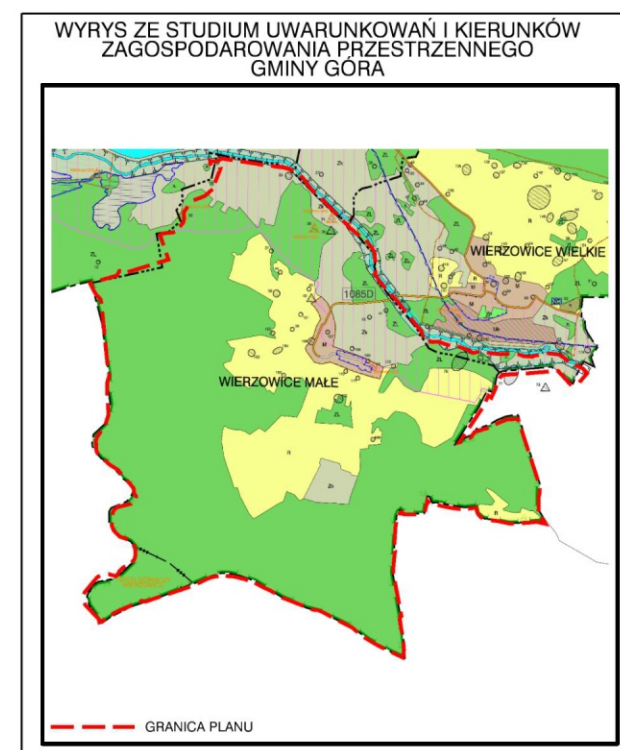
§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDWp1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren ciągu pieszego lub pieszojezdnego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Góry:
Arkadiusz Szuper



LEGENDA:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICA GMINY
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRĄŻALNE LINIE ZABUDOWY
	OBWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY OBSŁUGI PRODUKCJA W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN EKSPLOATACJI KOPALIN
	TEREN ZIELEN URZĄDZONEJ
	TERENY ZIELENI NATURALNEJ
	LASY
	TERENY ROLNICZE
	TERENY DŁUG POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY WAŁÓW PRZECIWPÓWODZOWYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D
	TERENY DRÓG WYNIEMIENNYCH
	TERENY CIOGÓW PIESZYCH I PIESZO-JEZDNYCH
	TERENY ELEKTROENERGETYKI
	TERENY ELEKTROWNI WODNEJ
	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ łążąca z OBSZAREM HISTORYCZEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
	STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
	STREFA "OW" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	OBSZAR WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBSZAR NIEUŁOŻONY WYZNACZONY DO OCHRONY PRZEZ BURMISTRZA W PORÓWNIU Z WYKŁADZEM KONSERWATORA OBEJ ZABYTKÓW
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	GRANICA ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO "WIERZOWICE"
	GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "WIERZOWICE I"
	GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "WIERZOWICE I"
	WYSTĘPIENIE NA KTÓRYM PRAWDOPÓDOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISZKIE (WYNIOSI RAZ NA 500 LAT 100,5%)
	WYSTĘPIENIE NA KTÓRYM PRAWDOPÓDOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE (WYNIOSI RAZ NA 100 LAT 141%)
	WYSTĘPIENIE NA KTÓRYM PRAWDOPÓDOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE (WYNIOSI RAZ NA 10 LAT 120%)
	OBSZAR NADAWANIA SIŁY ELEKTRYCZNEJ W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WĄTU PRZECIWPÓWODZOWEGO
	OBSZAR GZWP 303 "Pradolina Barycz-Głogów"
	NATURA 2000 PLH20084 DOŁINA DOLNEJ BARYCZY
	OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "Dolina Baryczy"
	NAPOWIETRZNE LINIE ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ZLIKWIDOWANE ODWIERTY WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
	ODWIERT WIERZOWICE -1 WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
	NUMERY DRÓG PUBLICZNYCH

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVI/367/21
Rady Miejskiej Góry
z dnia 29 października 2021 r.

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

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 13.07.2021 r. przez osobę fizyczną, dotyczącej przeznaczenia działek nr 119 i 120 na farmę fotowoltaiczną.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXVI/367/21
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 Wierzowice Małe, 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 Wierzowice Wielkie, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i inżynierii, które wynikają z uchwalanego planu.