Uchwała nr XLIII / 320 / 06

Rady Miejskiej w Górze

z dnia 28 września 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra wyznaczającego obszar górniczy gazu ziemnego „LIPOWIEC" oraz „LIPOWIEC E " na terenie którego znajduje się wieś Osetno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity DZ. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 214, poz. 1806, Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, nr 146, poz. 1055) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717, zm. 2004 r. Dz. U. nr 6 poz. 41, nr 141 poz. 1492. z 2005 r. nr 113, poz. 954, nr 130, poz. 1087. z 2006 r. nr 45, poz. 319), w związku z uchwałą Nr XVIII/137/04 Rady Miejskiej w Górze z dnia 27 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra wyznaczającego obszar górniczy gazu ziemnego „ LIPOWIEC " oraz „ LIPOWIEC E " na terenie którego znajduje się wieś Osetno.

Rada Miejska w Górze uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Góra wyznaczającego obszar górniczy gazu ziemnego „ LIPOWIEC " oraz „ LIPOWIEC E " na terenie którego znajduje się wieś Osetno. zwany dalej planem.

Dział I

Przepisy ogólne

§ 2.

1. Plan, o którym mowa w § 1 obowiązuje na terenie:
   1) obrębu geodezyjnego wsi Osetno,
   2) obrębu geodezyjnego wsi Osetno Małe,
   3) części działek nr ewid. 1, 7, 8, 9, 10, 11, 196, 197, 217 położonych we wsi Rogów Górowski,
   4) działki nr ewid. 211 oraz części działek nr ewid. 201/2, 201/3, 202, 203, 204, 205, 206, 207/1, 221L4, 221L/5, 210/2, 209, 218/2 i 212 położonych we wsi Gola Górowska.
2. Plan, o którym mowa w § 1 obowiązuje na terenie, o którym mowa w § 2, ust. 1 z wyłączeniem terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 26/4 i 26/8 położonych we wsi Osetno Małe (uchwała nr IV/70/98 Rady Miejskiej w Górze z dnia 18.06.1998 r.).

3. Ustalenia planu są zgodne z uchwałą Nr XIII/126/99 Rady Gminy w Górze z dnia 26 października 1999 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra.

§ 3.

Integralną część uchwały stanowią:

1. rysunek planu - załączniki od nr 1.1. do nr 4.1. w skali 1 : 2000, obejmujące obszar, o którym mowa w § 2,
2. spis symboli i oznaczeń graficznych rysunku planu – załącznik nr 5 do niniejszego planu,
3. rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 6 do planu,
4. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 7 do niniejszego planu,
5. wykaz stanowisk archeologicznych – załącznik nr 8 do niniejszego planu.
6. wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra - załącznik nr 9 do niniejszego planu.

§ 4.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla obszaru, o którym mowa w § 2 z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z eksploatacji gazu na terenie górniczym.

§ 5.

Zakres planu obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, w szczególności:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające treny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,

7. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
8. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
9. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
10. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające te tereny,
11. tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków lub stosowania bezodpływowych zbiorników na gromadzenie ścieków gospodarczo – bytowych,
12. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
13. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
14. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
2. oznaczenie literowe i kolorystyczne określające przeznaczenie terenu, zgodnie z legendą zamieszczoną na załączniku nr 5.
3. obowiązująca linia zabudowy,
4. strefa wzdłuż istniejących liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu, określona parametrem szerokości licząc od osi przebiegu urządzenia, zgodnie z niniejszą uchwałą,
5. strefy ochrony konserwatorskiej A, B, K, OW i W,
6. lokalizacje stanowisk archeologicznych.

§ 7.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. uchwale - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Górze, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone odpowiednim symbolem,

3. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
4. liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć linie określające zobowiązanie do zgodnego z przebiegiem tych linii wydzielenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu,
5. dopuszczalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni przyziemi wszystkich obiektów budowlanych na określonej działce wraz z drogami wewnętrznymi oraz innymi powierzchniami uszczelniającymi teren podaną w metrach kwadratowych powierzchni i w udziale procentowym w stosunku do ogólnej powierzchni działki,
6. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu lub określoną parametrem w tekście planu, której lokalizacja wyznacza dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków na działce do jej granicy,
7. zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków, w których świadczone są usługi zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności o charakterze ogólnodostępnym,
8. terenach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny służące zaspokojeniu potrzeb wypoczynku czynnego wraz z urządzeniami towarzyszącymi bez prawa zabudowy obiektami budowlanymi, o ile plan nie stanowi inaczej,
9. terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – należy przez to tereny lokalizacji budynku lub zespołu budynków wraz z niezbędnym zapleczem, w którym świadczone są usługi dla działalności rolniczej,
10. terenach zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny zieleni wydzielone z innych form zagospodarowania, dla których obowiązują szczególne warunki użytkowania i urządzania,
11. terenach dolesień – należy przez to rozumieć tereny, dla których preferowanym kierunkiem użytkowania jest zieleń leśna,
12. obszarach zagrożonych powodzią – należy przez to rozumieć obszary, na których istnieje możliwość wystąpienia wód powodziowych z prawdopodobieństwem 1%,
13. terenach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć tereny występowania punktowych lub liniowych urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: elektroenergetyczne, gazownicze, kanalizacyjne, wodociągowe, telekomunikacyjne oraz gospodarowania odpadami,
14. terenach dróg publicznych – należy przez to rozumieć wszelkie przestrzenie publiczne wykorzystywane na cele komunikacji, których właścicielem jest podmiot samorządu lub administracji specjalnej,

15. terenach rolniczych – należy przez rozumieć obszary produkcji rolnej w formie upraw polowych, sadowniczych i ogrodniczych,
16. stanowiskach archeologicznych – należy przez to rozumieć zlokalizowane obszary, określone na rysunku planu, dla których stwierdza się lub przypuszcza występowanie zabytku archeologicznego lub cennych form archeologicznych,
17. strefach ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć strefy wyznaczające obszary o cennych, historycznych walorach architektonicznych lub urbanistycznych, określone w niniejszym planie,
18. dokumentacjach technicznych lub programowych sieci uzbrojenia terenu - należy przez to rozumieć opracowania projektowe istniejące lub przyszłe, których rozwiązania będą stanowiły uściślenia zasad realizacji niniejszego planu w zakresie branżowym i problemowym, w skali nie objętej niniejszą uchwałą i nie kolidujące z nią,
19. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 8.

Ustala się, że wszelkie wtórne podziały działek ewidencyjnych znajdujących się w granicach zatwierdzenia planu, które nastąpiły w trakcie sporządzenia planu lub nastąpią w trakcie jego realizacji (w tym zmiana ich numerów ewidencyjnych), nie powodują zmiany bądź utraty ważności któregokolwiek z przepisów uchwały.

§ 9.

Ustalenia dotyczące przeznaczenie terenów:

1. Dla terenu, o którym mowa w § 1, z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 2, ust. 1, ustala się następujące przeznaczenia terenu:
   1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM),
   2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem usług (RM/U),
   3) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich (RU),
   4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),

5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług (MN/U),
7) tereny usług (U),
8) tereny usług oświaty i kultury (UKO),
9) tereny kultury sakralnej (UKT),
10) tereny sportu i rekreacji (US),
11) tereny usług turystyki (UT),
12) tereny i obszary górnicze kopalni gazu ziemnego,
13) lasy (ZL),
14) zadrzewienia (ZLz),
15) łąki i nieużytki (ZŁ),
16) pastwiska (ZPs),
17) tereny zieleni urządzonej (ZP),
18) cmentarze (ZC),
19) tereny rolnicze (R),
20) tereny wód powierzchniowych (WS),
21) droga wojewódzka (KDw),
22) drogi powiatowe (KDp),
23) pozostałe tereny dróg (KD),
24) rezerwa terenu pod przyszłe rozwiązania komunikacyjne (KDr),
25) tereny elektroenergetycznej infrastruktury technicznej (E),
26) tereny gazowniczej infrastruktury technicznej (G),
27) tereny energetyki wodnej (EW),

2. Na terenie objętym planem, odstępuje się od wyznaczenia terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 10.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. zakazuje się przekraczania wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,
2. ustala się obowiązek dostosowania architektury nowo wznoszonych budynków i obiektów przebudowywanych do krajobrazu wiejskiego,

3. projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych na terenach wiejskich. Należy stosować lokalne detale, konwencjonalną kolorystykę i charakterystyczne rozwiązania materiałowe,
4. elementy małej architektury i nawierzchnie utwardzone należy realizować w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów, w sposób spójny z architekturą obiektów podstawowych,
5. zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych,
6. w zagospodarowaniu działek należy stosować gatunki roślin, charakterystyczne dla lokalnego siedliska przyrodniczego,
7. w przypadku realizacji inwestycji na terenach RU należy dochować wyjątkowej staranności w projektowaniu i budowie obiektów tak, aby ich forma nie powodowała znaczącego dysonansu w przestrzeni wiejskiej,
8. ustala się obowiązek maksymalnego zachowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

§ 11.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. nowa funkcja terenu, na każdym etapie jej realizacji musi zachować standardy jakości środowiska,
2. wykorzystanie terenu nie może prowadzić do przekroczenia obowiązujących w przepisach szczególnych standardów emisyjnych,
3. konsekwencje szkód powstałych w wyniku niezachowania standardów jakości środowiska ponosi inwestor i użytkownik terenu,
4. dla terenów znajdujących się w obszarze chronionego krajobrazu:
   1) zakazuje się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości (lokalizowanie uporządkowanych składowisk odpadów może odbywać się po dokonaniu kompleksowej oceny oddziaływania na środowisko,
   2) zakazuje się niszczenia gleby, wydobywania torfu i surowców mineralnych bez zgody właściwego organu,
   3) zakazuje się prowadzenia działalności przemysłowej, która w istotny sposób wpłynęłaby na zmianę istniejącego krajobrazu i mogłaby spowodować znaczna degradacje środowiska przyrodniczego,
   4) zakazuje się lokalizowania bezściółkowych ferm hodowli zwierząt oraz dużych ferm ściółkowych powyżej 300 DJP,

5) zakazuje się lokalizowania obiektów dla potrzeb turystyki i wypoczynku o charakterze pobytowym bez dokonania ocen ochrony środowiska przyrodniczego,
6) zaleca się ograniczenie w stosowaniu chemicznych środków ochrony roślin na rzecz szerszego upowszechniania biologicznych metod zwalczania szkodników,
7) zaleca się pozostawienia na powierzchniach cięć zrębowych pojedynczych okazałych drzew,
8) zaleca się zabezpieczanie istniejących i wykonywanie w miarę możliwości nowych przegród biologicznych w celu ochrony wód jeziornych przed spływem substancji chemicznych z pól uprawnych.

5. zakazuje się odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu,
6. zaleca się odprowadzenie wód opadowych na zasadzie rozwiązań indywidualnych w postaci studni chłonnych lub odprowadzenia powierzchniowego na tereny zielone wokół zabudowań,
7. w zakresie zaopatrzenia w ciepło zaleca się stosowanie paliw niskoemisyjnych,
8. docelowo przewiduje się odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
9. do czasu zrealizowania systemu odprowadzenia ścieków dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na działkach, pod warunkiem okresowego ich opróżniania przez wyspecjalizowane firmy,
10. ustala się obowiązek usuwania odpadów bytowych przez wyspecjalizowane firmy,
11. zakazuje się spalania lub utylizacji odpadów w sposób sprzeczny z przepisami szczególnymi,
12. zaleca się wprowadzenie zieleń ozdobnej oraz zadrzewień i zakrzewień na granicy działek,
13. zaleca się stosowanie rodzimych gatunków roślin, stosownie do lokalnego siedliska przyrodniczego,
14. należy dążyć do maksymalnego zalesienia i dolesienia terenów przeznaczonych pod ten cel, zgodnie z przepisami szczególnymi,
15. zakazuje się realizacji zabudowy, poza wyznaczonymi niniejszym planem terenami,
16. postuluje się ograniczenie zanieczyszczania wód powierzchniowych poprzez spływ związków azotu z nawożonych obszarów rolniczych,
17. postuluje się rewitalizację zabytkowych zespołów pałacowo – parkowych w celu przywrócenia ich cech krajobrazotwórczych i rekreacyjnych,
18. ustala się obowiązek zachowania oraz restaurowania historycznych form małej architektury sakralnej,
19. postuluje się odpowiednie wyeksponowanie cennych obiektów zabytkowych poprzez podświetlenie lub odsłonięcie osi widokowej elewacji lub dominant architektonicznych.

§ 12.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej:
   1) Strefa ochrony konserwatorskiej „A”:
      a) wszelka działalność inwestycyjna, budowlana, jak również przebudowy, remonty, adaptacje, dostosowywanie do współczesnych funkcji, czy też dokonywanie podziałów nieruchomości znajdujących się w obszarze strefy wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
      b) wszelkie prace ziemne w obszarze strefy wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prace archeologiczne i wykopaliskowe,
      c) ustala się bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej,
      d) ustala się obowiązek stosowania materiałów występujących w lokalnym budownictwie historycznym,
      e) ustala się obowiązek stosowania pokrycia dachów dachówką ceramiczną,
      f) należy dążyć do utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów.
   2) Strefa ochrony konserwatorskiej „B”:
      a) ustala się obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, remontów, przebudów oraz zmiany funkcji obiektów figurujących w ewidencji wojewódzkiej i gminnej, jak i wznoszenia nowych budynków,
      b) należy dążyć do restauracji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów,
      c) przy nowych inwestycjach oraz inwestycjach związanych z rozbudową i przebudową obiektów istniejących wymaga się:
         – nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej,
         – stosowania co najwyżej dwóch kondygnacji, przy czym wysokość nowej zabudowy powinna być dostosowana do wysokości budynków sąsiadujących. Dachy o stromych połaciach i symetrycznym nachyleniu, kąt nachylenia połaci 30–45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową.

3) Strefa ochrony konserwatorskiej „K” ochrony krajobrazu kulturowego:
   a) ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
4) Strefa ochrony konserwatorskiej „W” — ścisłej ochrony archeologicznej:
   a) strefę ścisłej ochrony archeologicznej ustala się dla następujących stanowisk położonych we wsi Osetno, zgodnie z rysunkiem planu:

nr na mapie	*obszar azp*	*nr m.*	*nr ob.*	*funkcja*	*rejestr zabytków*
1	68-23	6	31	kurhan	*decyzja nr 321/arch/1968 z dnia 15. 07. 1968 r.*
23	69-23	18	50	punkt osadniczy ślad osadnictwa grodzisko	*decyzja nr 217/arch/1966 z dnia 19. 05. 1966 r.*

   b) zakazuje się prowadzenia wszelkiej działalności budowlanej oraz inwestycyjnej niezwiązanej bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu,
   c) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem,
   d) wymienione powyżej działania należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków i prowadzić po uzyskaniu stosownego pisemnego pozwolenia.
5) Strefa ochrony konserwatorskiej „OW” – obserwacji archeologicznej:
   a) ustala się obowiązek uzyskania uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie prac ziemnych związanych z zamierzeniami inwestycyjnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, na których zlokalizowano stanowiska archeologiczne:
   1) ustala się lokalizację stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu i załącznikiem nr 8 do niniejszej uchwały,
   2) w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowisk archeologicznych, o którym mowa w ust. 1 oraz ich bezpośrednim sąsiedztwie należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie prac ziemnych i przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową na koszt inwestora.
3. Dla pozostałego obszaru planu, tj. poza powyższymi strefami ochrony konserwatorskiej oraz stanowiskami archeologicznymi ustala się:
   1) obowiązek pisemnego powiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia prac ziemnych na co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem tych prac,
   2) w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, wykonywanych na koszt inwestora.

4. Określa się spis obiektów w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków występujących na terenie objętym planem we wsi Osetno:
   1) Kościół par. św. Michała, 2 poł. XV, XVI, XIX, *nr rej. zab. 813 z dn. 13.12.60,*
   2) Cmentarz przykościelny otoczony murem z bramą, XV-XIX,
   3) Kostnica, XVI/XVII,
   4) Kaplica na cmentarzu przykościelnym, k. XIX,
   5) Cmentarz par. na pd. od wsi, XIX/XX, 1945,
   6) Cmentarz ewangelicki poza wsią, k. XIX,
   7) Zespół dworsko-folwarczny: nr 39-43, 4 ćw. XIX, poł. XX,
   8) Dwór nr 39 b, ok. 1540, ok. 1585, ok. 1606, ok. 1740, poł. XIX, *nr rej. zab. 759 z dn. 27.09.60*
   9) Zespół budowlany pd. podwórza folwarcznego: 4 ćw. XIX, *nr rej. zab. 1421/A z dn. 18.06.93:*
      a) Stodoła, k. XIX,
      b) Budynek wielofunkcyjny nr 39, k. XIX,
      c) Dom robotników folwarcznych nr 39 c, 1927,
      d) Stodoła nr 39, k. XIX,
      e) Waga, poł. XX,
      f) Chlewnia, k. XIX,
      g) Rządcówka, k. XIX,
      h) Mur z bramą wjazdową, k. XIX,
      i) Brama wjazdowa na teren parku, k. XIX,
      j) Park dworski, XVIII, *nr rej. zab. 1540/A z dn. 20.04.95,*
   10) Zespół budowlany pn. podwórza folwarcznego: 4 ćw. XIX:
      a) Spichlerz, ok. 1910, *nr rej. zab. 1420/A z dn. 18.06.93,*
      b) Warsztat, ok. 1910,
      c) Stajnia, k. XIX,
      d) Trojak, k. XIX,
      e) Stodoła, k. XIX,
      f) Chlewnia nr 43, k. XIX, *nr rej. zab. 1422/A z dn. 18.06.93,*
      g) Budynek inwentarski I nr 43, 1880,
      h) Budynek inwentarski I nr 43, 1894,
      i) Dom robotników folwarcznych, k. XIX,
      j) Kuźnia, k. XIX,
   11) Stodoła przy domu nr 18, 2 poł. XIX,
   12) Stodoła przy domu nr 22, 2 poł. XIX,

13) Stodoła przy domu nr 26, 2 poł. XIX,
14) Dom mieszkalny nr 28,
15) Dom mieszkalny nr 37, XIX,
16) Szopa na siano przy domu nr 65, 2 poł. XIX,
17) Most drogowy nad rzeką Stara Barycz, 1900,
18) Most drogowy nad rzeką Barycz, 1900,
19) Most drogowy nad rzeką Barycz, 1923,
20) Most kolejowy nad rzeką Barycz, 1916,
21) Most kolejowy nad terenem zalewowym rzeki Barycz, 1916,

5. dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków i znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref,
6. dla prac remontowych związanych z rozbudową i przebudową obiektów i prac rozbiórkowych prowadzonych przy zabytkach znajdujących się poza strefami i uwzględnionych w ewidencji, o której mowa w ust. 4, należy uzyskać uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 13.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1. dla realizacji społecznych potrzeb w zakresie wyznaczania przestrzeni publicznej dopuszcza się możliwość wydzielania działek w sposób nienaruszający przepisów szczególnych i przepisów niniejszej uchwały, pod warunkiem przekazania ich administracji samorządowej gminy,
2. postuluje się przystosowanie i urządzenie przestrzeni publicznej w sposób zapewniający odpowiednią estetykę i funkcjonalność, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
3. dopuszcza się lokalizację reklam i wolnostojących obiektów małej architektury przy drogach publicznych w sposób nie naruszający zasad bezpieczeństwa,
4. zakazuje się umieszczanie reklam wolnostojących obiektów małej architektur, o których mowa w ust. 3 na obiektach zabytkowych, obiektach kultu i obiektach małej architektury sakralnej,
5. zakazuje się umieszczania reklam na konstrukcjach elektrowni wiatrowych poza nazwą lub znakiem graficznym producenta obiektu.

§ 14.

1. **Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy, o ile ustalenia planu nie określą inaczej:**
   1) od dróg wojewódzkich KDw:
      a) 8,0 m w terenie zabudowanym,
      b) 20,0 m poza terenem zabudowanym,
   2) od dróg powiatowych KDp:
      a) 8,0 m w terenie zabudowanym,
      b) 20,0 m poza terenem zabudowanym,
   3) od pozostałych dróg publicznych:
      a) 6,0 m w terenie zabudowanym,
      b) 15,0 m poza terenem zabudowanym,
   4) od dróg wewnętrznych – 6,0 m,
2. adaptuje się stan istniejący w zakresie minimalnych odległości budynków od krawędzi jezdni,
3. w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni,
4. przy rozbudowie istniejących budynków należy dążyć do możliwie maksymalnego zachowania odległości, o których mowa w ust. 1,
5. dopuszcza się zmianę lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy, o których mowa w ust. 1 jedynie w przypadku gdy jednocześnie:
   1) projektowana zabudowa stanowi kontynuację zabudowy istniejącej w strefach zurbanizowanych, gdzie istniejąca nieprzekraczalna linia zabudowy przesądzona jest w innym miejscu,
   2) uzyska się pozytywną opinię gminnej komisji urbanistyczno – architektonicznej,
   3) uzyska się pozytywną opinię zarządcy drogi.

§ 15.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. ustala się obowiązek wykonania badań gruntowo - wodnych w miejscu lokalizacji każdego nowego budynku, pozwalających określić możliwość podpiwniczenia, sposób posadowienia oraz rodzaj konstrukcji,

2. dla terenów RM:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę kubaturową,
2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych i towarzyszących działalności rolniczej budynków gospodarczych, magazynów, garaży i wiat na sprzęt rolniczy,
3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenów usług, na warunkach określonych w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych,
4) ~~zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej nie związanej z produkcją rolną~~,
   dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym, jeżeli jej udział nie przekracza 30% powierzchni zabudowy (zmiana uchwałą Rady Miejskiej w Górze nr XLIII/293/09 z 13 listopada 2009 r. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 36 , poz.498)
5) dopuszcza się zabudowę działki do 50% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 1000 m^2,
6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 30% powierzchni działki,
7) ustala się maksymalna wysokość zabudowy na 12,0 m,
8) ustala się dachy jako strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
9) ustala się ustawienie kalenic w stosunku do osi jezdni drogi publicznej zgodne z zabudową istniejącą w danej wsi,
10) garaże można sytuować jako wolnostojące, wbudowane lub jako dobudowane do budynku mieszkalnego.
11) dopuszcza się realizację garaży w granicy działki, pod warunkiem przybudowania do garażu realizowanego na działce sąsiedniej,
12) dopuszcza się realizację garaży z dachami płaskimi,
13) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych na 5,5 m,
14) budynki gospodarcze należy lokalizować z zachowaniem przepisów odrębnych.
15) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych na 12,0 m,
16) ustala się, że geometria dachu budynku gospodarczego musi być tożsama z budynkiem mieszkalnym,
17) dopuszcza się lokalizację dowolnej liczby budynków gospodarczych, o ile powierzchnia wszystkich obiektów budowlanych na działce nie przekracza powierzchni określonej w pkt 4 i 5,
18) zakazuje się realizowania w budynkach gospodarczych funkcji nie związanej bezpośrednio z produkcją rolniczą,
19) dopuszcza się możliwość realizacji wiat garażowych,

20) ustala się, że powierzchni wiat, o których mowa w pkt 17 nie wlicza się w powierzchnię obiektów budowlanych, o ile teren pod wiatą pozostaje biologicznie czynny,
21) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego, a zatem dopuszcza się wyjątkowo stosowanie dachów płaskich jeżeli budynek pierwotny taki posiadał,
22) w przypadku, o którym mowa w pkt 20, ustala się obowiązek zachowania wszystkich pozostałych ustaleń i parametrów określonych w planie.

3. dla terenów RM/U:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę kubaturową,
2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych i towarzyszących działalności rolniczej budynków gospodarczych, magazynów, garaży i wiat na sprzęt rolniczy,
3) dla prowadzenia działalności usługowej dopuszcza się realizację obiektu usługowego jako wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego,
4) dopuszcza się urządzenie przestrzeni usługowej w budynku mieszkalnym lub w budynkach gospodarczych,
5) ustala się, że na działce należy zapewnić lokalizację obiektów technologicznych i miejsc do parkowania pojazdów niezbędnych do obsługi trenów usług,
6) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenów usług, na warunkach określonych w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych,
7) dopuszcza się zabudowę działki do 40% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 1000 m^2,
8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 30% powierzchni działki,
9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m,
10) ustala się dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
11) ustala się ustawienie kalenic w stosunku do osi jezdni drogi publicznej zgodne z zabudową istniejącą w danej wsi,
12) garaże o maksymalnej wysokości można sytuować jako wolnostojące, wbudowane lub jako dobudowane do innych budynków.
13) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych na 5,5 m,
14) dopuszcza się realizację garaży w granicy działki, pod warunkiem przybudowania do garażu realizowanego na działce sąsiedniej,
15) dopuszcza się realizację garaży z dachami płaskimi,
16) budynki gospodarcze należy lokalizować z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

17) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych na 12,0 m,
18) geometria dachu budynku gospodarczego musi być tożsama z budynkiem mieszkalnym,
19) dopuszcza się lokalizację dowolnej liczby budynków gospodarczych, o ile powierzchnia wszystkich obiektów budowlanych na działce nie przekracza powierzchni określonej w pkt. 7 i 8,
20) dopuszcza się możliwość realizacji wiat garażowych,
21) ustala się, że powierzchnia wiat, o których mowa w pkt 20 nie wlicza się w powierzchnię obiektów budowlanych, o ile teren pod wiatą pozostaje biologicznie czynny,
22) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego, a zatem dopuszcza się wyjątkowo stosowanie dachów płaskich jeżeli budynek pierwotny taki posiadał,
23) w przypadku, o którym mowa w pkt 22, ustala się obowiązek zachowania wszystkich pozostałych ustaleń i parametrów określonych w planie.

4. dla terenów RU:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę kubaturową,
2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, budynków gospodarczych, magazynów, garaży i wiat na sprzęt rolniczy,
3) ustala się, że na działce należy zapewnić lokalizację obiektów technologicznych i miejsc do parkowania pojazdów niezbędnych do obsługi trenów usług,
4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenów usług, na warunkach określonych w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych,
5) dopuszcza się zabudowę działki do 60% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 1000 m^2,
6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 30% powierzchni działki,
7) ustala się maksymalna wysokość zabudowy na 12,0 m,
8) ustala się dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
9) ustala się ustawienie kalenic w stosunku do osi jezdni drogi publicznej zgodne z zabudową istniejącą w danej wsi,
10) garaże można sytuować jako wolnostojące, wbudowane lub jako dobudowane do innych budynków.
11) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych na 5,5 m,
12) dopuszcza się realizację garaży w granicy działki, pod warunkiem przybudowania do garażu realizowanego na działce sąsiedniej,

13) dopuszcza się realizację garaży z dachami płaskimi,
14) zaleca się, by geometria dachów wszystkich budynków była tożsama,
15) dopuszcza się lokalizację dowolnej liczby budynków gospodarczych, o ile powierzchnia wszystkich obiektów budowlanych na działce nie przekracza powierzchni określonej w pkt. 5 i 6,
16) dopuszcza się możliwość realizacji wiat garażowych,
17) ustala się, że powierzchnia wiat, o których mowa w pkt. 16 nie wlicza się w powierzchnię obiektów budowlanych, o ile teren pod wiatą pozostaje biologicznie czynny,
18) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego, a zatem dopuszcza się wyjątkowo stosowanie dachów płaskich jeżeli budynek pierwotny taki posiadał,
19) w przypadku, o którym mowa w pkt. 18, ustala się obowiązek zachowania wszystkich pozostałych ustaleń i parametrów określonych w planie.

5. dla terenów MN:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę kubaturową,
2) dopuszcza się lokalizację jedynie budynków mieszkalnych jednorodzinnych i związanych z nimi budynków garażowych,
3) ~~zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej w formie wydzielonych pomieszczeń w budynku podstawowym~~, (skreślone na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Górze nr XLIII/293/09 z 13 listopada 2009 r. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 36 , poz.498)
4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenów usług, na warunkach określonych w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych,
5) budynki mieszkalne mogą być realizowane w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
6) dopuszcza się zabudowę działki do 30% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 400 m^2,
7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 50% powierzchni działki,
8) ustala się maksymalna wysokość zabudowy na 12,0 m,
9) ustala się dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym.
10) zakazuje się realizowania budynków mieszkalnych z dachami płaskimi,
11) ustala się ustawienie kalenic w stosunku do osi jezdni drogi publicznej zgodne z istniejącą zabudową w danej wsi,
12) garaże można sytuować jako wolnostojące, wbudowane lub jako dobudowane do budynku mieszkalnego,

13) dopuszcza się realizację garaży w granicy działki, pod warunkiem przybudowania do garażu realizowanego na działce sąsiedniej,
14) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych na 3,5 m,
15) dopuszcza się realizację garaży jako jedno lub dwustanowiskowych,
16) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego, a zatem dopuszcza się wyjątkowo stosowanie dachów płaskich jeżeli budynek pierwotny taki posiadał,
17) w przypadku, o którym mowa w pkt. 15, ustala się obowiązek zachowania wszystkich pozostałych ustaleń i parametrów określonych w planie.

6. dla terenów MW:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę kubaturową,
2) dopuszcza się lokalizację jedynie budynków mieszkalnych wielorodzinnych i związanych z nimi budynków garażowych,
3) ~~zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej w formie wydzielonych pomieszczeń w budynkach~~, dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w części parterowej budynku, jeżeli powierzchnia nie przekracza 30% powierzchni samodzielnego lokalu (zmiana uchwałą Rady Miejskiej w Górze nr XLIII/293/09 z 13 listopada 2009 r. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 36 , poz.498)
4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenów usług, na warunkach określonych w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych,
5) dopuszcza się zabudowę działki do 50% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 600 m^2,
6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 40% powierzchni działki,
7) ustala się maksymalna wysokość zabudowy na 20,0 m,
8) ustala się dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 5° – 35°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym.
9) ustala się ustawienie kalenic w stosunku do osi jezdni drogi publicznej zgodne z istniejącą zabudową w danej wsi,
10) dopuszcza się realizowanie budynków mieszkalnych z dachami płaskimi,
11) garaże można sytuować jako wolnostojące lub wbudowane do budynku mieszkalnego,
12) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych na 3,5 m,
13) dopuszcza się realizację garaży w granicy działki, pod warunkiem przybudowania do garażu realizowanego na działce sąsiedniej,
14) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego, a zatem dopuszcza się wyjątkowo stosowanie dachów płaskich jeżeli budynek pierwotny taki posiadał,
15) w przypadku, o którym mowa w pkt. 13, ustala się obowiązek zachowania wszystkich pozostałych ustaleń i parametrów określonych w planie.

7. dla terenów MN/U:

1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i związanych z nimi budynków garażowych,
2) dla prowadzenia działalności usługowej dopuszcza się realizację obiektu usługowego jako wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego,
3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenów usług, na warunkach określonych w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych,
4) dopuszcza się urządzenie przestrzeni usługowej w budynku mieszkalnym do 50% powierzchni budynku mieszkalnego,
5) ustala się, że budynki mogą być realizowane w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
6) dopuszcza się zabudowę działki do 40% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 500 m^2,
7) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 40% powierzchni działki,
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m,
9) dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym.
10) ustala się ustawienie kalenic w stosunku do osi jezdni drogi publicznej zgodne z zabudową istniejącą,
11) ustala się, że garaże można sytuować jako wolnostojące lub jako dobudowane do budynku mieszkalnego.
12) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych na 3,5 m,
13) dopuszcza się realizację garaży w granicy działki, pod warunkiem przybudowania do garażu realizowanego na działce sąsiedniej,
14) adaptuje się istniejącą zabudowę kubaturową,
15) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego, a zatem dopuszcza się wyjątkowo stosowanie dachów płaskich jeżeli budynek pierwotny taki posiadał,
16) w przypadku, o którym mowa w pkt.14, ustala się obowiązek zachowania wszystkich pozostałych ustaleń i parametrów określonych w planie.

8. dla terenów U:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę kubaturową,
2) dopuszcza się lokalizację jedynie budynków usługowych o funkcjach administracji i zarządzania, gastronomii, handlu o powierzchni do 400 m^2, stacji benzynowych z zapleczem handlowym oraz hoteli, moteli, pensjonatów i warsztatów rzemieślniczych,
3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenów usług, na warunkach określonych w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych,
4) dopuszcza się zabudowę działki do 40% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 400 m^2,
5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 30% powierzchni działki,
6) ustala się maksymalna wysokość zabudowy na 12,0 m,
7) zaleca się dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym.
8) ustala się ustawienie kalenic w stosunku do osi jezdni drogi publicznej zgodne z zabudową istniejącą w danej wsi,
9) ustala się, że garaże związane z prowadzoną działalnością usługową można sytuować jako wolnostojące, wbudowane lub jako dobudowane do budynku usługowego,
10) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych na 5,5 m,
11) dopuszcza się realizację garaży jako jedno lub dwustanowiskowych,
12) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego, a zatem dopuszcza się wyjątkowo stosowanie dachów płaskich jeżeli budynek pierwotny taki posiadał,
13) w przypadku, o którym mowa w pkt. 12, ustala się obowiązek zachowania wszystkich pozostałych ustaleń i parametrów określonych w planie.

9. dla terenów UT:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę kubaturową,
2) dopuszcza się lokalizację jedynie budynków usługowych o funkcjach gastronomii, hoteli, moteli, pensjonatów i obiektów związanych z funkcja turystyczną,
3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenów usług, na warunkach określonych w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych,
4) dopuszcza się zabudowę działki do 40% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 400 m^2,

5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 30% powierzchni działki,
6) ustala się maksymalna wysokość zabudowy na 12,0 m,
7) zaleca się dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym.
8) ustala się ustawienie kalenic w stosunku do osi jezdni drogi publicznej zgodne z zabudową istniejącą w danej wsi,
9) ustala się, że garaże związane z prowadzoną działalnością usługową można sytuować jako wolnostojące, wbudowane lub jako dobudowane do budynku usługowego,
10) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych na 5,5 m,
11) dopuszcza się realizację garaży jako jedno lub dwustanowiskowych,
12) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego, a zatem dopuszcza się wyjątkowo stosowanie dachów płaskich jeżeli budynek pierwotny taki posiadał,
13) w przypadku, o którym mowa w pkt. 12, ustala się obowiązek zachowania wszystkich pozostałych ustaleń i parametrów określonych w planie.

10. dla terenów UKO:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę kubaturową,
2) dopuszcza się lokalizację jedynie budynków usługowych o funkcjach oświaty lub kultury,
3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenów usług, na warunkach określonych w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych,
4) dopuszcza się zabudowę działki do 40% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 600 m^2,
5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 40% powierzchni działki,
6) ustala się maksymalna wysokość zabudowy na 12,0 m,
7) zaleca się dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
8) ustala się ustawienie kalenic w stosunku do osi jezdni drogi publicznej zgodne z zabudową istniejącą w danej wsi,
9) ustala się, że garaże związane z prowadzoną działalnością usługową można sytuować jako wolnostojące, wbudowane lub jako dobudowane do budynku usługowego,
10) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych na 3,5 m,

11) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego, a zatem dopuszcza się wyjątkowo stosowanie dachów płaskich jeżeli budynek pierwotny taki posiadał,
12) w przypadku, o którym mowa w pkt 11, ustala się obowiązek zachowania wszystkich pozostałych ustaleń i parametrów określonych w planie.

11. dla terenów UKT:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę kubaturową,
2) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach kultu religijnego oraz obiektów z nim bezpośrednio związanych,
3) dopuszcza się urządzanie pomieszczeń mieszkalnych w obiektach, o których mowa w ust. 2, pod warunkiem zachowania 10% udziału ich powierzchni w powierzchni ogólnej obiektu,
4) ustala się, że na działce należy zapewnić lokalizację obiektów technologicznych i miejsc do parkowania pojazdów niezbędnych do obsługi trenów usług,
5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenów usług, na warunkach określonych w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych,
6) dopuszcza się zabudowę działki do 60% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 800 m^2,
7) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 20% powierzchni działki,
8) ustala się maksymalna wysokość zabudowy obiektu podstawowego na 20,0 m,
9) ustala się maksymalna wysokość zabudowy obiektów towarzyszących na 12,0 m,
10) dla budynku podstawowego ustala się dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 10° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
11) dla budynków towarzyszących ustala się dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
12) zakazuje się realizacji budynków z dachami płaskimi,
13) ustala się, że ustawienie kalenic w stosunku do osi jezdni drogi publicznej lub przestrzeni publicznej zgodne z istniejącym założeniem urbanistycznym lub z koncepcją zagospodarowania działki uzgodnioną z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub w sposób zgodny z wymaganiami religii,
14) ustala się, że garaże związane z prowadzoną działalnością usługową można sytuować jako wolnostojące, wbudowane lub jako dobudowane do budynków towarzyszących,

15) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych na 3,5 m,
16) dopuszcza się garaże jedno lub dwu stanowiskowe,
17) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego, a zatem dopuszcza się wyjątkowo stosowanie dachów płaskich jeżeli budynek pierwotny taki posiadał,
18) w przypadku, o którym mowa w pkt.16, ustala się obowiązek zachowania wszystkich pozostałych ustaleń i parametrów określonych w planie.

12. dla terenów US:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę kubaturową,
2) dopuszcza się lokalizację jedynie budynków związanych bezpośrednio z usługami sportu,
3) ustala się, że na działce należy zapewnić lokalizację obiektów technologicznych i miejsc do parkowania pojazdów niezbędnych do obsługi trenów usług sportu,
4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenów usług, na warunkach określonych w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych,
5) dopuszcza się zabudowę działki do 5% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 200 m^2,
6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 80% powierzchni działki,
7) ustala się maksymalna wysokość zabudowy na 12,0 m,
8) dla budynku podstawowego ustala się dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 10° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
9) dopuszcza się lokalizację jednego garażu związanego z prowadzoną działalnością usługową
10) ustala się, że garaż można sytuować jako wolnostojący, wbudowany lub jako dobudowany,
11) ustala się maksymalną wysokość dla budynku garażowego na 5,5 m,
12) dopuszcza się garaż jedno lub dwu stanowiskowy,
13) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego, a zatem dopuszcza się wyjątkowo stosowanie dachów płaskich jeżeli budynek pierwotny taki posiadał,
14) w przypadku, o którym mowa w pkt 13, ustala się obowiązek zachowania wszystkich pozostałych ustaleń i parametrów określonych w planie.

13. dla terenów UO-US:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę kubaturową,
2) dopuszcza się lokalizację jedynie budynków usługowych o funkcjach oświaty, kultury lub sportu,

3) na działce należy zapewnić lokalizację obiektów technologicznych i miejsc do parkowania pojazdów niezbędnych do obsługi trenów usług,
4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenów usług lub działalności rolniczej, na warunkach określonych w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych,
5) dopuszcza się zabudowę działki do 40% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 600 m^2,
6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 40% powierzchni działki,
7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m, i maksymalną liczbę kondygnacji na 3, w tym poddasze użytkowe,
8) dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
9) zakazuje się realizacji budynków z dachami płaskimi,
10) ustawienie kalenic w stosunku do osi jezdni drogi publicznej zgodne z zabudową istniejącą w danej wsi,
11) garaże związane z prowadzoną działalnością usługową można sytuować jako wolnostojące, wbudowane lub jako dobudowane do budynku mieszkalnego,
12) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych na 5,5 m,
13) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego, a zatem dopuszcza się wyjątkowo stosowanie dachów płaskich jeżeli budynek pierwotny taki posiadał,
14) w przypadku, o którym mowa w pkt 13, ustala się obowiązek zachowania wszystkich pozostałych ustaleń i parametrów określonych w planie.

14. dla terenów R:

1) ustala się zakaz wszelkiej zabudowy,
2) dopuszcza się, poza obszarami zagrożonymi powodzią, lokalizowanie zabudowy siedliskowej oraz budynków produkcji zwierzęcej i roślinnej, związanej z działalności prowadzoną na przedmiotowej działce, jeśli powierzchnia ogólna danego gospodarstwa, w skład którego wchodzi działka, jest większa niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Góra i działka spełnia warunki określone w § 18,
3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenów usług, na warunkach określonych w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych,
4) zasady zagospodarowania i zabudowy dla budynków, o których mowa w pkt 2, należy stosować jak dla terenów RM,

15. dla terenów ZL:

1) ustala się zakaz wszelkiej zabudowy oraz zmiany użytkowania,
2) zasady użytkowania i zagospodarowania określają przepisy szczególne,

16. dla terenów ZLz:

1) ustala się zakaz wszelkiej zabudowy oraz zmiany użytkowania,
2) zasady użytkowania i zagospodarowania określają przepisy szczególne,

17. dla terenów dolesień:

1) ustala się zakaz wszelkiej zabudowy,
2) ustala się możliwość wykonania dolesienia, na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
3) do czasu realizacji ustaleń zawartych w pkt. 2, tereny dolesień zachowują prawo do użytkowania zgodnego z aktualnym, warunków ile zgodne jest ono z obowiązującym prawem lub prawomocnymi decyzjami administracyjnymi,

18. dla terenów ZŁ i ZPs:

1) ustala się zakaz wszelkiej zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 2. (dodano uchwałą Rady Miejskiej w Górze nr XLIII/293/09 z 13 listopada 2009 r. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 36 , poz.498)
2) ~~zasady użytkowania i zagospodarowania określają przepisy szczególne~~,

   na terenach położonych poza granicami obszarów ochrony siedlisk Natura 2000 oraz innych cennych obszarów przyrodniczych wykazanych w inwentaryzacji przyrodniczej gminy, również położonych na północny- zachód od wsi Czernina Dolna oraz na południe od Ryczenia, dopuszcza się lokalizowanie zabudowy siedliskowej oraz budynków produkcji zwierzęcej i roślinnej, związanej z działalnością prowadzoną na przedmiotowej działce, jeżeli powierzchnia ogólna danego gospodarstwa, w skład którego wchodzi działka, jest większa niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Góra i działka spełnia warunki określone w § 17. (zmieniono - uchwałą Rady Miejskiej w Górze nr XLIII/293/09 z 13 listopada 2009 r. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 36 , poz.498)
3) do zabudowy, o której mowa w pkt 2, stosują się przepisy § 15 ust. 2, (dodano - uchwałą Rady Miejskiej w Górze nr XLIII/293/09 z 13 listopada 2009 r. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 36 , poz.498)
4) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy" oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko- Osieckiego zabudowa związana z produkcją zwierzęcą, o której mowa w pkt 2, może być realizowana jedynie po przeprowadzeniu procedury oceny oddziaływania inwestycji na środowisko i wykazaniu braku znaczącego negatywnego wpływu na przyrodę

obszarów, (dodano - uchwałą Rady Miejskiej w Górze nr XLIII/293/09 z 13 listopada 2009 r. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 36 , poz.498)

5) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej niezwiązanej z produkcją rolną. (dodano - uchwałą Rady Miejskiej w Górze nr XLIII/293/09 z 13 listopada 2009 r. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 36 , poz.498)

19. dla terenów ZP/U:

1) ustala się obowiązek zachowania i rewitalizacji istniejących parków i obiektów budowlanych,
2) w przypadku parków znajdujących się w strefie konserwatorskiej ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody projektu rewitalizacyji,
3) adaptuje się istniejącą zabudowę występującą na terenia parków,
4) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy,
5) dla obiektów, o których mowa w ust. 3 dopuszcza się możliwość odbudowy i konserwacji na zasadach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
6) zasady użytkowania i zagospodarowania określają przepisy szczególne,
7) dopuszcza się prowadzenie działalności usług hotelarskich w istniejących obiektach, na zasadach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi,

20. dla terenów ZC:

1) na terenie cmentarza dopuszcza się możliwość realizacji obiektów kubaturowych związanych jedynie z podstawową funkcją terenu;
2) ustala się, że tereny nieprzydatne dla celów grzebalnych należy przeznaczyć pod urządzenie zieleni izolacyjnej lub parkingów;
3) dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych o powierzchnie nie przekraczającej 50 m^2,
4) ustala się maksymalna wysokość zabudowy na 5,5 m,
5) zaleca się dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym.
6) zakazuje się realizacji obiektów z dachami płaskimi,
7) obowiązek realizacji urządzeń zapewniających możliwość utrzymania porządku i czystości oraz właściwą eksploatację terenu, w tym drogi i ścieżki, śmietniki oraz niezbędną infrastrukturę techniczną,
8) strefowanie funkcji terenu, rozkład kwater i komunikacja zewnętrzna i wewnętrzna powinna wynikać z odrębnych opracowań urbanistycznych lub planów realizacji zagospodarowania terenu.

9) dla celów poprawy warunków grzebalnych terenu dopuszcza się możliwość przekształceń powierzchniowych gruntu w strefach o mało korzystnych lub niekorzystnych warunkach wodnych, poprzez nadsypanie, lecz nie więcej niż o 0,7 m od istniejącego poziomu terenu,

21. dla terenów WS:

1) ustala się zakaz wszelkiej zabudowy,
2) dopuszcza się realizacje zabudowy obiektami związanymi z infrastrukturą wodną i energetyczną, zgodnie z przepisami szczególnymi,

22. dla terenów KDw, KDp i pozostałych dróg:

1) zakaz wszelkiej zabudowy i lokalizacji infrastruktury technicznej,
2) dopuszcza się realizowanie zabudowy i urządzeń technicznych służących komunikacji, sieci infrastrukturalnych, zieleni przydrożnej oraz wiat przystankowych, zgodnej z przepisami szczególnymi,
3) szerokość dróg wojewódzkich w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania. Dopuszcza się poszerzenie w liniach rozgraniczających uzasadnione projektem przebudowy drogi, za zgodą właścicieli terenów przyległych,
4) dla drogi wojewódzkiej 323 ustala się klasę G. Na terenie wsi, gdzie przewiduje się budowę obejścia można przyjąć dla obecnego przebiegu klasę Z, natomiast obejście uzyska klasę G.
5) teren KD w liniach rozgraniczających stanowi pas drogowy bez uszczegółowienia parametrów technicznych drogi,
6) dopuszczalność i zakres wszelkich prac budowlanych i infrastrukturalnych należy każdorazowo uzgadniać z zarządcą drogi.

23. dla terenów KDr ustala się:

1) zakaz wszelkiej zabudowy,
2) teren KDr w liniach rozgraniczających stanowi rezerwę terenu pod przyszłe rozwiązania komunikacyjne bez uszczegółowienia parametrów technicznych drogi,
3) do czasu realizacji drogi, teren KDr nie pełni funkcji obsługi komunikacyjnej terenu przyległego,
4) dopuszczalność i zakres wszelkich prac budowlanych i infrastrukturalnych należy każdorazowo uzgadniać z zarządcą drogi.

24. dla terenów E:

1) dopuszcza się realizowanie zabudowy związanej z funkcją terenu, zgodnej z przepisami szczególnymi,
2) zakaz wszelkiej zabudowy, poza określoną w pkt 1.

25. dla terenów G:

1) dopuszcza się realizowanie zabudowy związanej z funkcją terenu, zgodnej z przepisami szczególnymi i uchwałą,
2) zakaz wszelkiej zabudowy, poza określoną w pkt 1.

26. dla terenów EW:

1) dopuszcza się realizowanie zabudowy związanej z funkcją terenu, zgodnej z przepisami szczególnymi,
2) ustala się zakaz wszelkiej zabudowy, poza określoną w pkt 1.

27. na terenach łąk, nieużytków, pastwisk i gruntów rolniczych dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych, z wyłączeniem:

1) obszarów chronionego krajobrazu,
2) użytków ekologicznych,
3) obszarów spełniających kryteria Dyrektywy Ptasiej „NATURA 2000”,
4) lasów,
5) wód powierzchniowych,
6) obszarów zagrożonych powodzią,
7) gruntów rolnych pochodzenia organicznego,
8) stref ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K”, „W”, „OW” „E”.
9) terenów położonych w odległości mniejszej niż 500,0 m od terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy zgodnie z planem,

28. w przypadku realizacji elektrowni wiatrowej na terenach, o których mowa w ust. 27, ustala się:

1) maksymalną powierzchnię terenu wyłączonego z produkcji rolniczej, na której zostanie zlokalizowana elektrownia wiatrowa wraz z obiektami towarzyszącymi nie większą niż 500,0 m^2,
2) maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej nie wyższą niż 130,0 m,
3) strefę ograniczonego użytkowania o promieniu 500,0 m od elektrowni wiatrowej, w której zakazuje się lokalizowania pomieszczeń na stały lub czasowy pobyt ludzi i zwierząt,
4) w strefie, o której mowa w pkt. 3 dopuszcza się wyłącznie zabudowę budynkami i budowlami niezbędnymi do obsługi elektrowni, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
5) obowiązek oznakowania przeszkodowego:
   a) dziennego, polegającego na pomalowaniu łopat wirnika w pasy biało – czerwone, prostopadłe do osi podłużnej łopaty, gdzie skrajny pas łopaty powinien być koloru czerwonego, szerokość pasów winna mieścić się w granicach od 6,0 m do 8,5 m,
   b) nocnego, polegającego na umieszczeniu pulsacyjnego oświetlenia o czerwonej barwie światła na szczycie elektrowni wiatrowej, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,

6) turbiny wiatrowe łącznie z konstrukcją nośną powinny mieć kolorystykę jasną (kolor biały lub biało-szary),
7) zaleca się do wysokości 10,0 m licząc od poziomu terenu zastosowanie koloru zielonego.

29. na terenach łąk, nieużytków, pastwisk i gruntów rolniczych dopuszcza się lokalizację lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej i nadawczej oraz innych obiektów infrastruktury technicznej, niezwiązanej bezpośrednio produkcją rolniczą, z wyłączeniem:
1) obszarów chronionego krajobrazu,
2) użytków ekologicznych,
3) obszarów spełniających kryteria Dyrektywy Ptasiej „NATURA 2000”,
4) lasów,
5) wód powierzchniowych,
6) obszarów zagrożonych powodzią,
7) gruntów rolnych pochodzenia organicznego,
8) stref ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K”, „W”, „OW” „E”.

30. w przypadku realizacji urządzeń, o których mowa w ust. 29, ustala się:
1) maksymalną powierzchnię terenu wyłączonego z produkcji rolniczej, na której zostaną zlokalizowane urządzenia wraz z obiektami towarzyszącymi nie większą niż 200,0 m^2,
2) maksymalną całkowitą wysokość urządzeń nie wyższą niż 100,0 m,
3) obowiązek oznakowania przeszkodowego, zgodnie z przepisami szczególnymi.

31. Na terenach użytków rolnych położonych poza granicami obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 oraz innych cennych obszarów przyrodniczych wykazanych w inwentaryzacji przyrodniczej gminy, również położonych na północny- zachód od wsi Czernina Dolna oraz na południe od Ryczenia, dopuszcza się wykonanie zbiorników wodnych małej retencji do celów rolnych, o ile przepisy odrębne nie będą tego wykluczać. (dodano uchwałą Rady Miejskiej w Górze nr XLIII/293/09 z 13 listopada 2009 r. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 36 , poz.498)

§ 16.

Zasady określania linii zabudowy:

1. Ustala się obowiązujące linie zabudowy, o ile ustalenia planu nie określą inaczej:
1) od dróg wojewódzkich:
a) 8,0 m w terenie zabudowanym,
b) 20,0 m poza terenem zabudowanym,
2) od dróg powiatowych:

a) 8,0 m w terenie zabudowanym,
b) 20,0 m poza terenem zabudowanym,

3) od pozostałych dróg publicznych:
a) 6,0 m w terenie zabudowanym,
b) 15,0 m poza terenem zabudowanym

4) od dróg wewnętrznych – 6,0 m,

2. adaptuje się stan istniejący w zakresie minimalnych odległości budynków od krawędzi jezdni,
3. ustala się, że przy modernizacji i rozbudowie istniejących budynków należy dążyć do możliwie maksymalnego zachowania odległości, o których mowa w ust. 1,
4. w przypadku, o którym mowa w ust. 3, ustala się obowiązek zachowania wszystkich pozostałych ustaleń planu, o ile plan nie stanowi inaczej,
5. dopuszcza się zmianę obowiązującej linii zabudowy, o których mowa w ust. 1 jedynie w przypadku gdy jednocześnie spełnione zostaną poniższe warunki:
1) projektowana zabudowa stanowi kontynuację zabudowy istniejącej w strefach zurbanizowanych, gdzie istniejąca linia zabudowy przesądzona jest w innym miejscu,
2) uzyska się pozytywną opinię gminnej komisji urbanistyczno – architektonicznej,
3) uzyska się pozytywną opinię zarządcy drogi,
6. dla terenów, o których mowa w § 14. ust. 24 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 130,0 m od osi pasa drogowego drogi publicznej.

§ 17.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawowe odrębnych przepisów:

1. dla terenów i obszarów górniczych kopalni gazu ziemnego ustala się:
1) teren określony oznaczeniem powierzchniowym na rysunku planu stanowi teren i obszar górniczy kopalni gazu ziemnego,
2) poza obszarem, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje zakaz bezpośredniej eksploatacji złoża oraz zakaz realizacji obiektów kubaturowych i urządzeń technicznych związanych z technologią wydobycia,
3) ustala się strefę bezpieczeństwa od odwiertów kopalnianych wynoszącą 50,0 m, oraz strefę bezpieczeństwa od zlikwidowanych odwiertów kopalnianych wynoszącą 5,0 m oznaczone na rysunku planu,
4) w strefie, o której mowa w pkt 3 zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej,

5) przepis pkt 4 nie dotyczy obiektów związanych bezpośrednio z wydobyciem gazu,
6) teren górniczy nie ogranicza możliwości wykonywania prawa własności terenów nim objętych, których przeznaczenie określa niniejsza uchwała,
7) lokalizacja nowych obiektów związanych z eksploatacją złoża nie może naruszać praw do zagospodarowania kubaturowego ustalonego planem,

2. dla obszarów zagrożonych powodzią oznaczonych na rysunku planu ustala się:

1) adaptację istniejącej zabudowy,
2) zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
3) zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
4) zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
5) zakaz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
6) zakaz sadzenia drzew lub krzewów,
7) zakaz zmiany ukształtowania terenu,
8) zakaz składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód,
9) obowiązek stworzenia możliwości, w obiektach istniejących, szczelnych zamknięć otworów (okna piwniczne, drzwi) w zasięgu wód powodziowych i zabezpieczenia instalacji technicznych,
10) obowiązek zabezpieczenia obiektów mogących spowodować w wyniku zalania niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzkiego lub w wyniku zalania stwarzać utrudnienia dla funkcjonowania mieszkańców zgodnie ze stosownymi instrukcjami postępowania w przypadku wystąpienia klęsk żywiołowych.

§ 18.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę działek według stanu istniejącego podziału, o ile posiadają one wymiary umożliwiające sytuowanie budynków, spełniające warunki wynikające z przepisów odrębnych,
2. w celu uzyskania parametrów umożliwiających realizację zabudowy na działce, dopuszcza się scalanie nieruchomości na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,
3. działki budowlane powstające z wtórnego podziału terenu lub podziału terenu po jego uprzednim scaleniu muszą spełniać następujące warunki:
   1) przeznaczenie w planie na tereny z prawem zabudowy, z wyjątkiem terenów rolnych, o których mowa w § 14, ust. 13.
   2) bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
   3) wymiary działki umożliwiające jej zabudowę zgodnie z przepisami szczególnymi,
   4) powierzchnia pojedynczej działki nie może być mniejsza niż:
      a) 2000 m^2 dla terenów MW,
      b) 1000 m^2 dla RM, UOK, UKT, UT, RM/U. RU,
      c) 600 m^2 dla MN i MN/U, US,
      d) 200 m^2 dla U,
   5) powierzchnia działki dla terenów powierzchniowej infrastruktury technicznej może zostać określona zgodnie z zapotrzebowaniem wnioskodawcy, o ile spełniać będzie warunki określone w przepisach szczególnych,
4. zaleca się wydzielanie działek budowlanych w taki sposób, by kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego wynosił 90°,
5. dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach istniejących w terenie w dniu uchwalenia planu, również w przypadku, gdy nie spełniają one wymogów planu, dotyczących minimalnej wielkości powierzchni działki, o ile spełniają warunki określone w przepisach szczególnych.

§ 19.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

1. dla planowanych odcinków dróg, stanowiących nowe przebiegi dróg wojewódzkich lub powiatowych, ustala się szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

2. dla planowanych odcinków dróg, stanowiących nowe przebiegi dróg wojewódzkich lub powiatowych, ustala się zakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej.
3. podstawowe wymogi funkcjonalne i techniczne stawiane poszczególnym ciągom komunikacyjnym należy określać w oparciu o przepisy szczególne,
4. parametry dróg i ulic niezdefiniowane na rysunku planu i w ustaleniach planu należy przyjmować według aktualnie zalecanych wytycznych i normatywów resortowych, uzgodnionych przez zarządcę drogi,
5. należy ograniczyć organizowanie bezpośrednich zjazdów z posesji przyległych do dróg wojewódzkich klasy G. Obsługę komunikacyjną organizować należy z dróg niższej klasy.
6. dla dróg wewnętrznych nowo wydzielanych przyjmuje się minimalną szerokość 6,0 m,
7. dla dróg, o których mowa w ust. 6 zaleca się stosowanie 10,0 m szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających,
8. dla nowoprojektowanych dróg wewnętrznych bez kontynuacji przebiegu ustala się obowiązek wydzielenia placu manewrowego o szerokości 15,0 m i długości 20,0 m, który w całości uzyskuje przeznaczenie pod tereny komunikacji wewnętrznej,
9. dla nowo projektowanych dróg i ulic należy zagwarantować wyznaczenie pasa infrastruktury technicznej wzdłuż ich przebiegu o szerokości minimum 4,0 m,
10. dopuszcza się odstępstwo od ustalenia ust. 8, o ile zarządca drogi uzgodni takie rozwiązanie na etapie zatwierdzania projektu podziału geodezyjnego.
11. ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych służących obsłudze terenów:
    1) 1 miejsce parkingowe przypadające na 1 mieszkanie dla terenów: RM, MN, MW, UT,
    2) dla terenów: RM/U, MN/U, RU, U, UOK, UKT i US łącznie:
        a) 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
        b) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne i rekreacyjne,
        c) 5 stanowisk na każde 10 łóżek hotelowych,
        d) 5 stanowisk na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
        e) 4 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych,
        f) 10 stanowisk dla obiektów usług oświaty,
12. miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 11 należy organizować wyłącznie w granicach działki inwestora albo właściciela działki, poza pasem drogowym drogi publicznej lub w pasie drogowym po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 20.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. zaopatrzenie w wodę:
   1) należy zapewnić poprzez przyłączenie do lokalnej sieci wodociągowej,
   2) do czasu realizacji pełnej sieci wodociągowych adaptuje się istniejący system dostawy wody,
2. zaopatrzenie w energię elektryczną:
   1) należy zapewnić poprzez wykorzystanie istniejących rezerw mocy w urządzeniach elektroenergetycznych lub poprzez rozbudowę istniejącego systemu dostawy energii elektrycznej na warunkach uzyskanych od dysponenta sieci,
   2) ustala się następujące minimalne strefy bezpieczeństwa lub uciążliwości od infrastruktury technicznej:
      a) dla linii energetycznych średnich napięć – 7,5 m od osi linii w każdą stronę,
   3) w strefie uciążliwości linii elektroenergetycznej ustala się zakaz budowy obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi oraz wykonywania nasadzeń zielenią wysoką,
   4) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej elektrowni wiatrowej należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi
3. zaopatrzenie w gaz:
   1) należy zapewnić poprzez wykorzystanie istniejącej sieci gazowej lub poprzez jej budowę, o ile warunki ekonomiczne będą uzasadniały poniesienie kosztów związanych z inwestycją,
   2) ustala się minimalne szerokości stref ograniczonego użytkowania od infrastruktury technicznej, stanowiące minimalne odległości dla podanych rodzajów zabudowy, licząc od osi gazociągu w każdą stronę:
      a) dla gazociągu wysokiego ciśnienia Krobia – Głogów Ø 400:
         – dla budynków użyteczności publicznej – 65,0 m,
         – dla wolnostojących budynków mieszkalnych – 35,0 m,
         – dla wolnostojących budynków niemieszkalnych – 25,0 m,
         – od granicy terenów przemysłowych – 50,0 m,
      b) dla gazociągu przesyłowego Ø 150 z KGZ Aleksandrówka do KGZ Żuchlów:
         – dla budynków użyteczności publicznej – 60,0 m,
         – dla wolnostojących budynków mieszkalnych – 25,0 m,
         – dla wolnostojących budynków niemieszkalnych – 15,0 m,
         – od granicy terenów przemysłowych – 40,0 m,

c) dla odcinków gazociągów od odwiertów Lipowiec L-10 i L-9 do chwili wspólnego przebiegu gazociągów gazociągiem Ø 150 z KGZ Aleksandrówka do KGZ Żuchlów:
   - dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – 35,0 m,
   - dla budynków zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej – 20,0 m,
   - dla wolnostojących budynków niemieszkalnych – 15,0 m,
   - od granicy terenów przemysłowych – 25,0 m,

3) w strefach ograniczonego użytkowania zakazuje się realizacji nowych obiektów budowlanych oraz nasadzeń zielenią średnią i wysoką,

4. ustala się następujące minimalne strefy ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznych, stanowiące minimalne odległości dla wszelkiej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, licząc od osi linii w każdą stronę:
   a) dla linii energetycznych średnich napięć (SN) –5,0 m od osi linii w każdą stronę,
   b) dla linii energetycznych niskich napięć (NN) – 3,0 m od osi linii w każdą stronę;
5. w strefie uciążliwości linii elektroenergetycznej ustala się zakaz wykonywania nasadzeń zielenią wysoką oraz lokalizowania obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
6. sposób odprowadzenia ścieków i ich oczyszczania:
   1) należy zapewnić system kanalizacji sanitarnej oraz możliwość rozbudowy lub budowy nowych oczyszczalni ścieków,
   2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników pod warunkiem zapewnienia ich systematycznego opróżniania przez wyspecjalizowane podmioty gospodarcze,
   3) w przypadku realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek wykonania podłączeń i całkowitą rezygnację z użytkowania zbiorników bezodpływowych,
   4) zakazuje się nielegalnej utylizacji ścieków bytowych i poprodukcyjnych na zasadzie wylewiska lub odprowadzania do kanalizacji deszczowej,
   5) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem wykonania opracowania ekofizjograficznego w ujęciu problemowym, rozpatrującego wybrane elementy przyrodnicze i określającego wielkości i zasięgi konkretnych zagrożeń środowiska i zdrowia ludzi wynikających z realizacji oczyszczalni oraz badań hydro – geologicznych w celu zagwarantowania poprawności i skuteczności działania oczyszczalni,
   6) dopuszcza się, o ile pozwalają na to warunki miejscowe, budowę przydomowych oczyszczalni ścieków dla więcej niż 1 siedliska,

7) wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych oraz wody opadowe z parkingów zaleca się odprowadzać poprzez systemem kanalizacji deszczowej po oczyszczeniu do wskazanego odbiornika lub poprzez systemem kanalizacji deszczowej do wskazanego odbiornika;
8) ustala się obowiązek gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach zamkniętych,
9) wywóz i składowanie odpadów stałych należy prowadzić zgodnie z istniejącym systemem, zgodnym z obowiązującym prawem;

7. w zależności od występowania uzbrojenia technicznego, zapotrzebowania na dostawę lub odbiór energii elektrycznej, wody, ścieków i wód opadowych należy uzyskać stosowne uzgodnienia i warunki do właściwych dysponentów sieci,
8. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określają przepisy szczególne,
9. w strefach uciążliwości od infrastruktury technicznej oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu, ustala się zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi,
10. w przypadku realizacji infrastruktury technicznej, dla potrzeb której niezbędne jest wydzielenie działki, należy stosować przepisy planu,

§ 21.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, o ile jest to zgodne z przepisami szczególnymi i obowiązującymi decyzjami administracyjnymi.
2. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i nietrwałych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie obiektu zgodnego z podstawową funkcję terenu, na czas nie dłuższy niż czas trwania ich budowy.

§ 22.

Dla przedmiotu i zakresu niniejszego planu nie występuje potrzeba określenia ustaleń z zakresu:

1. rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
2. terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 23.

Ustala się stawki służące naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12 i w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokościach:

1. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) – 30 %,
2. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM/U) – 30%,
3. tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich (RU) – 30 %,
4. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 30 %,
5. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – 30 %,
6. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług (MN/U) – 30 %,
7. tereny usług (U) – 30 %,
8. tereny usług oświaty i kultury (UKO) – 30 %,
9. tereny kultury sakralnej (UKT) – 30 %,
10. tereny sportu i rekreacji (US) – 30 %,
11. tereny usług turystyki (UT) – 30 %.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Góra.

§ 25.

Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 26.

Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.