UCHWAŁA NR XVIII / 124 / 11
Rady Miejskiej w Górze
z dnia 07 listopada 2011 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Osetno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, zm. 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 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 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, 2009 r. nr 52 poz. 420, nr 157 poz. 1241, z 2010 r. nr 28 poz. 142 i 146, nr 40 poz. 230, nr 106 poz. 675, z 2011 r. Nr 21 poz. 113, nr 117, poz. 679, nr 134 poz. 777, nr 217, poz. 1281), 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, nr 225 poz.1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. nr 123 poz. 803, nr 199 poz. 1227, nr 201 poz. 1237, nr 220 poz. 1413, z 2010r. nr 24 poz.124, nr 75 poz. 474, nr 106 poz. 675, nr 119 poz. 804, nr 130 poz.871, nr 149 poz. 996, nr 155 poz.1043 z 2011 nr 32 poz. 159, nr 153 poz. 901) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Górze Nr XLVI / 324 / 10 z dnia 05 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Osetno, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra”,

Rada Miejska w Górze uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej “planem”, zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1:2000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Górze o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Plan obejmuje obszar w granicach obrębu Osetno.

§ 3.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków;

2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, 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 itp.;
3) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu, w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
5) przeznaczenie dopuszczalne terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
6) szerokość elewacji frontowej – maksymalny wymiar budynku w obrysie murów w widoku z drogi, do której przylega nieruchomość;
7) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenie podstawowego;
8) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód, są to również wszystkie rodzaje działalności, których prowadzenie powoduje oddziaływanie na nieruchomości przyległe do nieruchomości, na której terenie działalność jest prowadzona;
9) usługi (bez określonego zakresu) – przeznaczenie terenów pod działalności usługowe bez sprecyzowania w planie ich szczegółowej funkcji;
10) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym – usługi o lokalnym zasięgu obsługi, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3.5 t;
11) wskaźnik intensywności zabudowy - proporcja sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na terenie lub działce budowlanej do powierzchni tego terenu lub tej działki;
12) zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności – lokalizacja budynku jednorodzinnego lub budynku wielorodzinnego zawierającego nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) obiekty znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
6) granice stref ochrony konserwatorskiej:
   a) „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej,
   b) „B" ochrony konserwatorskiej,
   c) „W" ochrony konserwatorskiej,
   d) „K" ochrony krajobrazu kulturowego,
   e) „OW" obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter postulatywny lub informacyjny.

§ 5.

1. Pełen zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:
   1) ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem;
   2) ustalenia zawarte na rysunku planu.
2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 2
Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 6.

Ustala się grupy kategorii oraz kategorie przeznaczenia terenu, przyporządkowując poszczególnym grupom kategorii oraz kategoriom przeznaczenia terenu następujące oznaczenia literowe na rysunku planu:

1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności;
2) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
4) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
5) **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
6) **R** - tereny rolnicze;
7) **U** - tereny usług;
8) **UK** - teren usług kultu religijnego, usług oświaty i kultury;
9) **US** - tereny usług sportu i rekreacji;
10) **UT** – tereny usług turystyki;
11) **ZP/U** – tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem usług;
12) **ZC** – teren zieleni urządzonej – cmentarz;
13) **ZL** - tereny lasów;
14) **ZŁ** - tereny łąk i pastwisk;
15) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej;
16) **N** - tereny nieużytków;
17) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
18) **E** – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
19) **KDG** – - tereny komunikacji publicznej – drogi główne (w tym, 1KDG i 3 KDG - droga wojewódzka nr 323 i 2KDG – planowane obejście wsi Osetno w ciągu DW 323);

20) **KDL** - tereny komunikacji publicznej – drogi lokalne;
21) **KDD** - tereny komunikacji publicznej – drogi dojazdowe;
22) **KDW** - tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

§ 7.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
   1) ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają:
      a) układ przestrzenny wsi w oparciu o zasadę kontynuacji historycznego rozwoju jednostki osadniczej,
      b) formy zabudowy mieszkaniowej,
      c) kompozycja zieleni na terenach publicznych;
   2) ochronę zespołów i obiektów o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, określonych w gminnej ewidencji zabytków;
   3) wymóg kształtowania form i usytuowania nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
   4) zakaz wprowadzania obiektów agresywnych lub obcych krajobrazowo, w tym szczególnie obiektów o wysokości, która przekracza wysokość wyższego z budynków zlokalizowanych na sąsiednich posesjach.
2. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają inne przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziałach 2 i 3.

§ 8.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
1) ochronę krajobrazu przyrodniczego i krajobrazu kulturowego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy” i jego otoczenia oraz ich wzajemne relacje w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju;
2) ochronę Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Dolnej Baryczy” i jego otoczenia;
3) z uwagi na położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy” realizacji w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które zaliczają się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (…) konieczne jest przeprowadzenie procedury oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, która wykaże brak negatywnego wpływu na przyrodę Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”;
4) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
5) ochronę istniejącej zieleni przydrożnej towarzyszącej zabudowie oraz ciągom komunikacyjnym;
6) ochronę zieleni stanowiącej izolację przestrzenną terenów i obiektów obcych krajobrazowo lub uciążliwych;
7) obowiązek maksymalnego zachowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
8) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu

symbolami:
a) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – MW,
b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – wszystkie MN,
c) pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – 2UK,
d) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe – wszystkie US,
e) na cele mieszkaniowo-usługowe – wszystkie MN/U.

§ 9.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty wpisane do rejestru zabytków:
   1) kościół par. św. Michała Archanioła, 2 poł. XV, XVI, XIX w. i cmentarz przykościelny (XV w.) wraz z kostnicą (XVI/XVII w), nr rej. zab. A/1114/ 813 z dn. 13.12.1960 r.;
   2) zespół dworsko-folwarczny Nr 39-43, 4 ćw. XIX, p. XX w:
      a) dwór Nr 39 b, ok. 1540, ok. 1585, ok. 1606, ok. 1740, poł. XIX, nr rej. zab. 759 z dn. 27.09.1960 r.,
      b) park dworski i mur z bramą wjazdową na teren parku (k. XIX w), XVIII w, nr rej. zab. 1540 z dn. 20.04.1995 r.;
   3) zespół budowlany pd. podwórza folwarcznego, 4 ćw. XIX, nr rej. zab. 1421 z dn. 18.06.1993 r.:
      a) dom robotników folwarcznych Nr 39 c, 1927 r.,
      b) waga, p. XX w,
      c) chlewnia, k. XIX w,
      d) spichlerz, ok. 1910 r., 1420 z dn. 18.06.1993 r.;
   4) zespół budowlany pn. podwórza folwarcznego, 4 ćw. XIX w:
      a) chlewnia Nr 43, k. XIX w, nr rej. zab. 1422 z dn. 18.06.1993 r.,
      b) budynek inwentarski II Nr 43, 1894 r.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 zakazuje się podejmowania działań mogących naruszyć walory zabytkowe, gdyż podlegają ochronie na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty i obszary o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
   1) cmentarz par., na pd. od wsi, XIX/XX w, 1945 r.;
   2) cmentarz poewang., poza wsią, XIX/XX w, 1945;
   3) budynek wielofunkcyjny Nr 39, k. XIX w.;
   4) stodoła, k. XIX w;
   5) stodoła Nr 39, k. XIX w;
   6) rządówka, k. XIX w;
   7) warsztat, ok. 1910 r.;
   8) stajnia, k. XIX w;
   9) trojak, k. XIX w;
   10) stodoła, k. XIX w;
   11) budynek inwentarski I Nr 43, 1880 r.;
   12) dom robotników folwarcznych, k. XIX w;
   13) kuźnia, k. XIX w;
   14) stodoła Nr 18, 2 poł. XIX w;

15) stodoła Nr 22, 2 poł. XIX w;
16) stodoła Nr 26, 2 poł. XIX w;
17) dom mieszk. Nr 28;
18) dom mieszk. Nr 37, XIX w;
19) szopa na siano Nr 65, 2 poł. XIX w;
20) most drogowy nad rzeką Stara Barycz, 1900 r.;
21) most drogowy nad rzeką Barycz, 1900 r.;
22) most drogowy nad rzeką Barycz, 1923 r.;
23) most kolejowy nad rzeką Barycz, 1916 r.;
24) most kolejowy nad terenem zalewowym rzeki Barycz, 1916 r.;

4. Dla obiektów, o których mowa w ust. 3, obowiązują odpowiednio następujące wymogi konserwatorskie:
1) należy zachować bryłę budynku, kształt i geometrię dachu oraz stosować tradycyjne materiały budowlane;
2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
5) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
6) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
7) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
8) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

5. Ustala się granice stref ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „W”, „K” i „OW” dla obszarów zabudowy wsi, zgodnie z rysunkiem planu.

6. W strefie „A" obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
1) zachować historyczny układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu tj. historyczne nawierzchnie, historyczne obiekty techniczne, zabudowę, małą architekturę i zieleń;
2) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
3) konserwować zachowane elementy układu przestrzennego;
4) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
5) stosować materiały budowlane tradycyjne;
6) zakaz lokalizacji obiektów typu kiosk, pawilon;
7) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zespół;
8) umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
9) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
10) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

7. W strefie „B" obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
1) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych, kompozycje zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycję zieleni; zachować historyczne nawierzchnie;

2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
4) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
5) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nic kolidują one z historycznym charakterem obiektu; należy uwzględnić historyczny charakter zabudowy miejscowości i jej rozplanowania: np.: mieszkaniowy, zagrodowy, siedliskowy itp.;
6) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
7) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości, wymagane stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznych połaciach nachylonych pod kątem od 35º - 45º i pokryciu ceramicznym; dopuszcza się dwie kondygnacje, w tym jedną w poddaszu; wyklucza się możliwość stosowania rozbudowanych ryzalitów i balkonów o półkolistym rzucie, jak też kolumnowych ganków;
8) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołów dworskich, folwarcznych możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie czworoboku zabudowy;
9) w obrębie zespołów dworskich, folwarcznych zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy folwarcznych; dopuszcza się budowę silosów na tym terenie jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych;
10) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
11) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka, łupek); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
12) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej danej wsi,
13) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;
14) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
15) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione, dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie;
16) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

8. W strefie „W” ochrony archeologicznej zakazuje się działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu; dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem.
9. W strefie „K" obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
   1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni;
   2) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, bryły, materiału oraz nawiązywać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej;
   3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
   4) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
   5) należy preferować te inwestycje, które stanowią, rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
   6) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z lego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
   7) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem ruralistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem ruralistycznym;
   8) umieszczenia reklam lub innych tablic, nic związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione; dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie.
10. W strefie „OW” obserwacji archeologicznej oraz w obrębie stanowisk archeologicznych ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w zakresie określonym przez organ konserwatorski zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 10.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) dopuszczenie realizacji frontowych ogrodzeń ażurowych o wysokości nie wyższej niż 1,7 m i zastosowaniu takich materiałów jak cegła, drewno, kamień, metaloplastyka, dopuszcza się także ogrodzenia w formie żywopłotów; zakazuje się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;
2) zakaz realizacji obiektów budowlanych, na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, oraz sieci infrastruktury technicznej;

3) zabrania się umieszczania w granicach posesji od strony terenów publicznych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
4) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych oraz szyldów na elewacjach frontowych nad witryną lub w rejonie wejścia do budynku;
5) tablice informacyjne umieszczane na ogrodzeniach w rejonie wejścia na posesję nie mogą przekraczać wymiarów wys. 30 cm x szer. 45 cm.

§ 11.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

1. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu oraz w przepisach szczegółowych uchwały;
   2) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie linii zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę w sposób nie przekraczający ustalonej linii zabudowy.
2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
3. Ustalenia w zakresie wskaźników kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej lub podziału nieruchomości dotyczą nieruchomości, których przeznaczenie niniejszy plan zmienia.

§ 12.
Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wprowadza się następujące ustalenia:
1) na podstawie odrębnych przepisów ochronie podlegają wskazane na rysunku planu obiekty lub zespoły zabytkowe wpisane do Rejestru Zabytków i ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
2) w granicach obszaru ochrony Natura 2000 oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy" obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody i odpowiednich rozporządzeń;
3) w granicach obszaru górniczego „Lipowiec E" wskazanego na rysunku planu, obowiązują przepisy ustawy prawo geologiczne i górnicze;
4) w granicach opracowania planu występują tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi $Q_{10\%}$ i $Q_{1\%}$ (woda stuletnia) od rzeki Baryczy, wg „Opracowania zasięgów zalewów rzek kontrolowanych na obszarze RZGW przy uwzględnieniu $Q_{10\%}$ i $Q_{1\%}$" oprac. przez IMGW Wrocław w 2003 r.
5) w granicach opracowania planu nie określa się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13.
Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

1) nie ustala się terenów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości;
2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U:
    a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 900 m^2 dla budynku typu wolnostojącego i 750 m^2 dla budynku typu bliźniaczego, z wyjątkiem pojedynczych działek położonych pomiędzy działkami zabudowanymi, na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy wiejskiej, pod warunkiem podporządkowania jej lokalizacji zasadom kontynuacji układu urbanistycznego, w tym linii zabudowy odpowiadającej zabudowie istniejącej na sąsiednich działkach,
    b) szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 20 m dla budynku typu wolnostojącego, 18 m w przypadku pojedynczych działek położonych pomiędzy nieruchomościami z zabudową istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały i 16 m dla budynku typu bliźniaczego,
    c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80^0 do 90^0;
3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW nie określa się nie określa się wymagań w zakresie zasad scalania i podziałów nieruchomości;
4) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem RM:
    a) powierzchnia nowo wydzielonych działek nie mniej niż 2000m^2,
    b) szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 30 m,
    c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80^0 do 90^0;
5) dla terenu obsługi produkcji oznaczonego na rysunku planu symbolem RU:
    a) powierzchnia nowo wydzielonych działek nie mniej niż 2000m^2,
    b) szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 30 m,
    c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80^0 do 90^0;
6) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U nie określa się wymagań w zakresie zasad scalania i podziałów nieruchomości;
7) dla terenów zabudowy usług kultu religijnego, usług oświaty i kultury oznaczonych na rysunku planu symbolem UK nie określa się nie określa się wymagań w zakresie zasad scalania i podziałów nieruchomości;
8) dla terenów usług turystyki oznaczonych na rysunku planu symbolem UT:
    a) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 1200 m^2,
    b) szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 30 m,
    c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80^0 do 90^0;
9) dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem US:
    a) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 1200 m^2,
    b) szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 30 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80^0 do 90^0;

10) dla terenu zieleni parkowej z dopuszczeniem usług oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U nie określa się nie określa się wymagań w zakresie zasad scalania i podziałów nieruchomości.

§ 14.

Ustalenia w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy

W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy ustala się:

1) tereny rolnicze – łąki i pastwiska oznaczone na rysunku planu symbolem ZŁ mogą być użytkowane w inny sposób w ramach rolniczego użytkowania terenów;
2) dla terenów lasów i terenów nieużytków oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami ZL i N wprowadza się zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) dla terenów zieleni urządzonej - cmentarzy i terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami ZC i ZN wprowadza się zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) na terenach, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się wydzielanie śródpolnych dróg transportu rolniczego;
5) zmiany przebiegu dróg transportu rolniczego są dopuszczalne pod warunkiem zachowania warunków dostępności do nieruchomości rolnych związanych z drogami, których dotyczy zmiana;
6) istniejące śródpolne cieki wodne i rowy melioracyjne oznaczone na rysunku planu symbolem WS, podlegają ochronie, chyba, że administrator cieku lub rowu dopuści ich zarurowanie lub likwidację;
7) odległości zabudowy od sieci przesyłowych gazu oraz urządzeń, oznaczonych na rysunku planu w formie korytarzy występowania istniejących czynnych gazociągów a także wskazanych lokalizacji czynnych odwiertów gazu ziemnego, określają przepisy odrębne;
8) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy” zabudowa związana z produkcją zwierzęcą może być realizowana jedynie po przeprowadzeniu procedury oceny oddziaływania inwestycji na środowisko i wykazaniu braku znaczącego negatywnego wpływu na przyrodę obszaru;
9) na terenach położonych poza granicami obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 oraz innych cennych obszarów przyrodniczych wykazanych w inwentaryzacji przyrodniczej gminy, 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 § 18;
10) na terenach użytków rolnych położonych poza granicami obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 oraz innych cennych obszarów przyrodniczych wykazanych w inwentaryzacji przyrodniczej gminy, dopuszcza się wykonanie zbiorników wodnych małej retencji do celów rolnych, o ile przepisy odrębne nie będą tego wykluczać.

§ 15.

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

i infrastruktury technicznej

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

1) szerokości w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu:
   a) 1 KDG i 3 KDG – drogi wojewódzkie nr 323, w granicach ewidencyjnych,
   b) 2 KDG – planowane obejście drogi wojewódzkiej nr 323, w granicach ewidencyjnych,
   c) 1 KDL do 5 KDL - w granicach ewidencyjnych,
   d) 1 KDD do 6KDD - w granicach ewidencyjnych,
   e) 1 KDW do 22 KDW - w granicach ewidencyjnych;
2) drogi wewnętrzne, o których mowa w pkt 1 lit. d mogą być zaliczone do kategorii dróg gminnych w trybie odrębnej uchwały; w takim przypadku do tych dróg odnoszą się ustalenia planu odpowiadające określonej klasy technicznej;
3) drogi wewnętrzne, których nie przewidziano w rysunku planu, wydzielane na terenach rolnych powinny mieć szerokość nie mniejszą niż:
   a) 5 m – jeśli droga będzie stanowiła wyłącznie dojazd do gruntów rolnych,
   b) 8 m – jeśli droga będzie stanowiła dojazd do więcej niż jednej działki siedliskowej;
4) linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego;
5) w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi ulic i dróg, należy je prowadzić równolegle do granic działek, w pasie terenu wolnego od innego istniejącego uzbrojenia;
6) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
7) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
8) dopuszcza się demontaż wszystkich istniejących nieczynnych sieci uzbrojenia terenu w przypadkach modernizacji, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego;
9) dopuszcza się przebudowę istniejących i likwidację nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
10) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
   b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na tereny objęte planem, zgodnie z warunkami technicznymi,
   c) dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie z własnych ujęć;
11) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
   a) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej,
   b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności lub zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN lub MN/RM dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych – wybieralnych;
12) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
   a) zarurowanie otwartych rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora rowów,
   b) usunięcie z wód deszczowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora,

c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. b.;

13) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   a) zasilanie terenów z istniejącej sieci średniego napięcia,
   b) rozbudowę istniejącej sieci średniego napięcia na tereny projektowanej zabudowy,
   c) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych średniego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
14) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokim stopniu sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
15) w zakresie telekomunikacji ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w pkt 4 – 6;
16) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach, dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 16.

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

§ 17.

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 następujących wysokościach:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN do 18 MN, 1 MN/U do 8 MN/U, 1 RM do 20 RM w wysokości 15%;
2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U i 2 U w wysokości 15%;
3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 US, 2 US, 1 UT i 2 UT w wysokości 30%;
4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RU do 2 RU wysokości 10%;
5) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

ROZDZIAŁ 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 18.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN do 18 MN.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności;
   2) dopuszczalne:
      a) usługi do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynków,
      b) budynki gospodarcze lub garaże,
      c) drogi wewnętrzne,
      d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 MN do 18 MN w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających z terenami dróg 3 KDL, 5 KDL, 1 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD, 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 5 KDW, 8 KDW, 11 KDW, 12 KDW, 14 KDW, 15 KDW, 16 KDW,17 KDW, 19 KDW, 20 KDW, 21 KDW,
b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13 MN, 14 MN, w odległości 8 metrów od linii rozgraniczającej z terenem drogi 4 KDL,
c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17 MN w odległości 20 metrów od linii rozgraniczającej z terenem drogi 2 KDG,
d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN w odległości jak na rysunku planu od linii rozgraniczających z terenem drogi 7 KDW;

2) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na działkach nie mogą przekroczyć 30% powierzchni działek;
3) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni działek;
4) budynki mieszkalne nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze;
5) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
6) ustala się dopuszczalne formy dachów:
a) dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35º - 45º,
b) wielospadowe,
c) mansardowe;
7) istniejące budynki mogą być remontowane lub modernizowane z zachowaniem dotychczasowej formy;
8) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych.

§ 19.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 MW.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) dopuszczalne:
a) usługi wbudowane,
b) budynki gospodarcze lub garaże,
c) drogi wewnętrzne,
d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających z terenami dróg 4 KDD i 5 KDD;
2) istniejące budynki mogą być remontowane z zachowaniem dotychczasowej formy;
3) w przypadku rozbudowy istniejących budynków:
a) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni działek,
b) budynki mieszkalne nie mogą przekraczać czterech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze,
c) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 20 m,

d) ustala się dopuszczalne formy dachów:
- dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35º - 45º,
- wielospadowe,
- mansardowe;

4) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych.

§ 20.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN/U do 8 MN/U.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności z usługami nieuciążliwymi o charakterze lokalnym;
   2) dopuszczalne:
      a) budynki gospodarcze lub garaże,
      b) drogi wewnętrzne,
      c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      d) parkingi.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
      a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 MN/U do 7 MN/U w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających z terenami dróg 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 1 KDD, 2 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 7 KDW, 17 KDW,
      b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7 MN/U, w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej z terenem drogi 3 KDG;
   2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności - 40% powierzchni działki,
      b) dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z lokalizacją usług - 50% powierzchni działki;
   3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności - 50% powierzchni działki,
      b) dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z lokalizacją usług - 30% powierzchni działki;
   4) budynki mieszkalne nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze;
   5) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
   6) ustala się dopuszczalne formy dachów:
      - dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35º - 45º,
      - wielospadowe,
      - mansardowe;
   7) w przypadku rozbudowy obiektów istniejących ustala się wymóg nawiązania do zachowanej zabudowy historycznej, gabarytami, sposobem ukształtowania bryły, formą dachu.

§ 21.

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 RM do 20 RM.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;
   2) dopuszczalne:
      a) zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności,
      b) usługi do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynków,
      c) urządzenia i obiekty związane z obsługą produkcji rolniczej i ogrodniczej - budynki gospodarcze lub garaże,
      d) drogi wewnętrzne,
      e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
      a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 RM do 13 RM i od 17 RM do 20 RM w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających z terenami dróg 2 KDL, 3 KDL, 5 KDL, 1 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 11 KDW, 12 KDW, 14 KDW, 15 KDW, 17 KDW, 18 KDW, 20 KDW, 21 KDW i z terenami cieków 10 WS,
      b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 16 RM i 17 RM w odległości 8 metrów od linii rozgraniczających z terenem drogi 4 KDL,
      c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11 RM, 15 RM i 16 RM w odległości 10 metrów od linii rozgraniczających z terenami dróg 2 KDG i 3 KDG,
      d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14 RM i 15 RM w odległości 4 metry od linii rozgraniczających z terenem cieku wodnego 20 WS;
   2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
   3) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działki;
   4) w przypadku rozbudowy obiektów istniejących ustala się wymóg nawiązania do zachowanej zabudowy historycznej, gabarytami, sposobem ukształtowania bryły, formą dachu;
   5) dopuszcza się adaptacje istniejących budynków lub ich części na cele mieszkalne;
   6) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w takich przypadkach stosuje się przepisy § 18 ust. 3;
   7) istniejące budynki mogą być remontowane z zachowaniem dotychczasowej formy.

§ 22.

1. Ustala się tereny obsługi produkcji na terenach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RU do 2 RU.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe - teren obsługi produkcji gospodarstw rolnych;
   2) dopuszczalne:
      a) usługi do 50% całkowitej powierzchni użytkowej budynków,
      b) parkingi, drogi wewnętrzne,
      c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RU i 2 RU ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających z terenami dróg 3 KDD, 4 KDD oraz terenami rowów melioracyjnych 10 WS i 11 WS.

§ 23.

1. Ustala się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R do 35 R.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe na użytkowanie rolnicze.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   1) dopuszcza się 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;
   2) zabudowa siedliskowa, o której mowa w pkt 1 powinna odpowiadać następującym parametrom:
      - odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg publicznych co najmniej 20 m,
      - całkowita wysokość nie może przekraczać 12 m,
      - dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym;
   3) dopuszcza się wykonanie zbiorników wodnych małej retencji do celów rolnych, o ile przepisy odrębne nie będą tego wykluczać;
   4) wprowadza się zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przypadków o których mowa w pkt 1;
   5) dopuszcza się zalesienia;
   6) dopuszcza się wydzielanie śródpolnych dróg transportu rolniczego lub zmiany ich przebiegu;
   7) istniejące śródpolne cieki wodne i rowy melioracyjne podlegają ochronie, chyba, że administrator cieku lub rowu dopuści ich zarurowanie lub likwidację.

§ 24.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 U.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe – usługi;
   2) dopuszczalne:
      a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      b) parkingi,
      c) zieleń towarzysząca.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających z terenami dróg 5 KDD, 4 KDD;
   2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;
   3) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 25% powierzchni działki;
   4) budynki usługowe nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze;
   5) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
   6) ustala się dopuszczalne formy dachów:
      a) dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35º - 45º,
      b) wielospadowe;

7) istniejące budynki mogą być remontowane z zachowaniem dotychczasowej formy.

§ 25.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 U i 3 U.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe – usługi handlu, gastronomii i rzemiosła;
   2) dopuszczalne:
      a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      b) parkingi,
      c) zieleń towarzysząca.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
      a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U i 3U w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających z terenami dróg 6 KDD i 10 KDW,
      b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U w odległości 10 metrów od linii rozgraniczających z terenem drogi 2 KDG,
      c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 U i 3U w odległości 8 metrów od linii rozgraniczających z terenem drogi 4 KDL;
   2) powierzchnie zabudowy budynków usługowych na działkach nie mogą przekroczyć 50% powierzchni działek;
   3) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 25% powierzchni działek;
   4) budynki usługowe nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze;
   5) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
   6) ustala się dopuszczalne formy dachów:
      - dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35º - 45º,
      - wielospadowe;
   7) istniejące budynki mogą być remontowane z zachowaniem dotychczasowej formy;
   8) wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej usług.

§ 26.

1. Ustala się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1UK.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe – usługi kultu religijnego;
   2) dopuszczalne:
      a) parkingi,
      b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      c) zieleń towarzysząca.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej z terenem drogi 4 KDD.

§ 27.

1. Ustala się teren usług oświaty i kultury oznaczony na rysunku planu symbolem 2UK.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi oświaty i kultury – świetlica wiejska;
2) dopuszczalne:
   a) parkingi,
   b) drogi wewnętrzne,
   c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   d) zieleń towarzysząca.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 80 m^2 powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzoną działalnością.

§ 28.

1. Ustala się teren usług oświaty i kultury oznaczony na rysunku planu symbolem 3UK.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe – usługi oświaty i kultury – plebania;
   2) dopuszczalne:
      a) parkingi, drogi wewnętrzne,
      b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      c) zieleń towarzysząca.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających z terenem drogi 16 KDW.

§ 29.

1. Ustala się tereny usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami 1 UT i 2 UT.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe – usługi z zakresu turystyki, sportu, rekreacji lub wypoczynku oraz gastronomii
   2) dopuszczalne:
      a) parkingi, drogi wewnętrzne,
      b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      c) zieleń towarzysząca
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      a) 10 metrów dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UT od linii rozgraniczających z terenem drogi 2 KDG,
      b) 6 metrów dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UT od linii rozgraniczających z terenem drogi 9 KDW i rowu melioracyjnego 23 WS,
      c) 8 metrów dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 UT od linii rozgraniczających z terenem drogi 4 KDL;
   2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
   3) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działki;
   4) w przypadku rozbudowy obiektów istniejących ustala się wymóg nawiązania do zachowanej zabudowy historycznej, gabarytami, sposobem ukształtowania bryły, formą dachu;
   5) istniejące budynki mogą być remontowane z zachowaniem dotychczasowej formy i funkcji;
   6) dopuszcza się adaptacje istniejących budynków lub ich części na cele usług turystyki;

7) budynki usługowe nie mogą przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, a wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12m;
8) ustala się dopuszczalne formy dachów:
   - dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35º - 45º,
   - wielospadowe
9) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikiem:
   a) 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od 6m^2 do 20m^2,
   b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od 21m^2 do 50m^2,
   c) każde następne 2 miejsca postojowe dla usług wprowadzonych na każde 50m^2 powierzchni użytkowej,
   d) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym w jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy).

§ 30.

1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1 US i 2 US.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:
   1) Podstawowe - usługi z zakresu sportu i rekreacji;
   2) dopuszczalne:
      a) lokalizacja obiektów kubaturowych związanych z obsługą boiska,
      b) obiekty gastronomiczne,
      c) parkingi,
      d) drogi wewnętrzne,
      e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z obsługą tych terenów,
      f) zieleń towarzysząca.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 metrów dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 US i 2 US, od linii rozgraniczających z terenami dróg 3 KDL, 4 KDD, 9 KDW, 16 KDW i rowu melioracyjnego 11 WS i 23 WS;
   2) łączne powierzchnie zabudowy budynków usługowych nie mogą przekroczyć 20% powierzchni terenów;
   3) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni działek;
   4) budynki nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze;
   5) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
   6) nie określa się wymagań w zakresie formy budynków i rodzaju pokrycia dachów;
   7) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych.

§ 31.

1. Ustala się teren zieleni urządzonej - cmentarz oznaczony na rysunku planu symbolem 1 ZC.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie;

1) podstawowe – cmentarz;
2) dopuszczalne:
   a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z obsługą tych terenów,
   b) zieleń towarzysząca.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
   2) zakazuje się realizacji ogrodzenia z betonowych elementów prefabrykowanych;
   3) dopuszcza się realizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem terenu.

§ 32.

1. Ustala się teren zieleni parkowej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem 1 ZP/U.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe:
      a) zieleń parkowa,
      b) usługi;
   2) dopuszczalne:
      a) parkingi, drogi wewnętrzne,
      b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      c) zieleń towarzysząca,
      d) urządzenia małej architektury.
3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających z terenem drogi 4 KDD i terem cieku wodnego 11 WS;
   2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
   3) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 75% powierzchni terenu;
   4) istniejący budynek podlega ochronie na zasadzie § 9;
   5) wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej usług.

§ 33.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZL do 12 ZL ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny lasów z zakazem zabudowy.

§ 34.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZŁ do 44 ZŁ ustala się przeznaczenie podstawowe na użytkowanie rolnicze – łąki, pastwiska lub zadrzewienia z zakazem zabudowy.

§ 35.

1. Ustala się tereny zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZN do 4 ZN.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy z dopuszczeniem przeznaczenia pod ciągi piesze.

§ 36.

1. Ustala się tereny nieużytków oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 N do 21 N.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy z dopuszczeniem użytkowania rolniczego - łąki i pastwiska.

§ 37.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 WS do 26 WS ustala się przeznaczenie podstawowe na wody powierzchniowe lub rowy melioracyjne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, znajdujących się w granicach dróg dopuszcza się zarurowanie.

§ 38.

1. Ustala się teren infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 1 E.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe – sieci, obiekty lub urządzenia elektroenergetyczne;
   2) dopuszczalne:
      a) inne sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej,
      b) zieleń towarzysząca.

§ 39.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDG i 3 KDG (droga wojewódzka nr 323) ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę publiczną klasy głównej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
   3) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do DW nr 323 poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy;
   4) lokalizacja nowych skrzyżowań i zjazdów, wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, za zgoda zarządcy drogi;
   5) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

§ 40.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 KDG (planowane obejście wsi Osetno w ciągu DW 323) ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę publiczną klasy głównej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
   3) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do DW nr 323 poprzez drogi serwisowe, dla zadania „Drogi dojazdowe do mostu na Odrze w m. Ciechanów na odcinku Ciechanów – Góra”;
   4) lokalizacja nowych zjazdów na teren drogi, po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
   5) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

§ 41.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDL do 5 KDL ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi publiczne klasy lokalnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
3) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

§ 42.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD do 6 KDD ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi publiczne klasy dojazdowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
   3) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

§ 43.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW do 21 KDW ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi wewnętrzne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

ROZDZIAŁ 4
Przepisy końcowe

§ 44.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Góry.

§ 45.

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